

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 131/2015

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a PORTO SANTELPIDIO VIA PALESTRO 55, della superficie commerciale di 37,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXXXX)
- 1/2 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXXXX)

Il Fabbricato con accesso condominiale in via PALESTRO 59 è costituito da sei piani fuori terra con scala comune e ascensore.

L'immobile in oggetto è un locale autorizzato come autorimessa, accatastato come laboratorio ed utilizzato come ufficio.

Lo stesso è al piano terra con ingresso al n. 55 di via Palestro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di ml 2.62. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 623 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 34 mq, rendita 173,84 Euro, indirizzo catastale: VIA PALESTRO 55 PIANO TERRA, Coerenze: confini: a Nord part. 507, a Sud part. 509, a Est part 451 strada, a Ovest part. 26.

Immobile costruito nel 1971.

B autorimessa a PORTO SANTELPIDIO VIA PALESTRO 55, della superficie commerciale di 51,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXXX) •
- 1/2 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXXX)

Il Fabbricato con accesso condominiale in via PALESTRO 59 è costituito da sei piani fuori terra con scala comune e ascensore.

L'immobile in oggetto è un locale autorizzato come autorimessa, accatastato come laboratorio attualmente non utilizzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di ml 3.80. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 623 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 47 mq, rendita 240,31 Euro, indirizzo catastale: via palestro 57, intestato catastalmente a

Coerenze: confini: a Nord part. 507, a Sud part. 509, a Est part 451 strada, a Ovest part. 26.

Immobile costruito nel 1971.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	88,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.930,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.568,12
Data della valutazione:	23/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

vedi contratto di affitto depositato immobile ad ufficio;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

STESSE FORMALITA' E GRAVAMI DEL LOTTO 1

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 189,80

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 361,88

Ulteriori avvertenze:



sub 1 piano terra
millesimi 32.548/1000
sub 2 piano terra
millesimi 32.548/1000
da saldare a debito per entrambi gli immobili Euro 361,88

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

XXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXX, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 01/09/1967 a firma di Notaio Danielli ai nn. 34960/15686 di repertorio, trascritto il 19/09/1967 a Fermo ai nn. 3425 R.P..

Il titolo è riferito solamente a acquisto terreno foglio 24 particella 32/g di mq 460 (successivamente particella 623) vedi rel. notarile

XXXXXXXXXXXX, in forza di atto donazione usufrutto (dal 18/01/2022), con atto stipulato il 18/01/2022 a firma di Notaio Rossi ai nn. 232398/38165 di repertorio, trascritto il 15/02/2022 a Fermo ai nn. R.G.1193/R.P.871.

Il titolo è riferito solamente a via Palestro Foglio 24 part. 623 sub 1, via xx settembre foglio 26 part 19 sub 4 e sub 7, via Marsala foglio 341 sub 7..

ATTO DI DONAZIONE USUFRUTTO PER 10 ANNI a favore di XXXXXXXXXXXX, regime di separazione dei beni.

(usufrutto registrato in data successiva al pignoramento e quindi NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA, come indicato nel verbale di udienza del giudice in data 23/04/2024)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 478, per lavori di abitazione con magazzino, rilasciata il 22/08/1966 con il n. 478 di protocollo

Licenza edilizia N. 2011, per lavori di variante, rilasciata il 18/07/1969 con il n. 2011 di protocollo

Licenza edilizia N. 2535, intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per lavori di variante, rilasciata il 13/08/1970 con il n. 2535 di protocollo

COLLAUDO STATICO N. 1, rilasciata il 18/01/1971

AGIBILITA' N. 1, agibilità del 08/09/1971

Condono L. 47/85 N. 204, intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rilasciata il 10/08/1990 con il n. 204 di protocollo

CILA N. 28297, per lavori di manutenzione opere esterne, presentata il 16/09/2010 con il n. 28297 di protocollo

SCIA N. 32788, per lavori di restauro e risanamento, presentata il 28/10/2020 con il n. 32788 di



protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi regolarità urbanistica
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione allegata
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione catastale : €.970,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione regolarità urbanistica
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione urbanistica: €.5.500,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA PALESTRO 55

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a PORTO SANT'ELPIDIO VIA PALESTRO 55, della superficie commerciale di **37,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXXXXXX)
- 1/2 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXXXXXX)

Il Fabbricato con accesso condominiale in via PALESTRO 59 è costituito da sei piani fuori terra con scala comune e ascensore.

L'immobile in oggetto è un locale autorizzato come autorimessa, accatastato come laboratorio ed utilizzato come ufficio.



Lo stesso è al piano terra con ingresso al n. 55 di via Palestro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di ml 2.62. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 623 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 34 mq, rendita 173,84 Euro, indirizzo catastale: VIA PALESTRO 55 PIANO TERRA, Coerenze: confini: a Nord part. 507, a Sud part. 509, a Est part 451 strada, a Ovest part. 26.

Immobile costruito nel 1971.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Fabbricato con accesso condominiale in via PALESTRO 59 è costituito da sei piani fuori terra con scala comune e ascensore.

L'immobile in oggetto è un locale autorizzato come autorimessa, accatastato come laboratorio ed utilizzato come ufficio.

Lo stesso è al piano terra con ingresso al n. 55 di via Palestro.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, di riscaldamento.

Il pavimento è in legno.

E' presente una vetrina in alluminio anodizzato.

Altezza interna h = ml 2.62 dal controsoffitto interno.

E' presente un divisorio interno non autorizzato ed una porta che permette l'accesso al bagno posto all'interno del sub 2.

Si ritiene necessario effettuare la vendita congiunta dell'immobile in oggetto sub 1 con il sub 2 adiacente.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

deserizione	consistenza		indice		commerciale
ufficio	37,00	x	100 %	=	37,00
Totale:	37,00				37,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona, delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di espropriazione, constatato lo stato di manutenzione e la posizione centrale dell'immobile, si ritiene equo applicare un prezzo medio di mercato pari a 800 euro al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 37,00 x 800,00 = 29.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 29.600,00

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA PALESTRO 55

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO B

autorimessa a PORTO SANT'ELPIDIO VIA PALESTRO 55, della superficie commerciale di 51,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXX) ♦
- 1/2 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXX)

Il Fabbricato con accesso condominiale in via PALESTRO 59 è costituito da sei piani fuori terra con scala comune e ascensore.

L'immobile in oggetto è un locale autorizzato come autorimessa, accatastato come laboratorio attualmente non utilizzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di ml 3.80.

Identificazione catastale:

foglio 59 particella 623 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 47 mq, rendita 240,31 Euro, indirizzo catastale: via palestro 57, intestato catastalmente a

Coerenze: confini: a Nord part. 507, a Sud part. 509, a Est part 451 strada, a Ovest part. 26.

Immobile costruito nel 1971.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e



secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Fabbricato con accesso condominiale in via PALESTRO 59 è costituito da sei piani fuori terra con scala comune e ascensore.

L'immobile in oggetto è un locale autorizzato come autorimessa, accatastato come laboratorio attualmente non utilizzato.

Lo stesso è al piano terra con ingresso al n. 57 di via Palestro con una vetrina in alluminio anodizzato e serranda metallica.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, di riscaldamento.

Il pavimento è in ceramica.

Sono presenti modifiche alle tramezzature interne e sono stati realizzati due bagni di cui uno collegato con l'ufficio adiacente distinto al sub 1.

Si ritiene necessario effettuare la vendita congiunta dell'immobile in oggetto sub 2 con il sub 1 adiacente.

Altezza interna ml 3.80.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	51,00	x	100 %	=	51,00
Totale:	51,00				51,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona, delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di espropriazione, constatato lo stato di manutenzione e la posizione centrale dell'immobile, si ritiene equo applicare un prezzo medio di mercato pari a 800 euro al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 51,00 x 800,00 = 40.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 40.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 40.800,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Monoparametrico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Porto Sant'Elpidio, osservatori del mercato immobiliare O.M.I, ed inoltre: varie

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	37,00	0,00	29.600,00	29.600,00
B	autorimessa	51,00	0,00	40.800,00	40.800,00
				70.400,00 €	70.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.470,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 63.930,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 361,88**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 63.568,12**

