

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 131/2015

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a PORTO SANT'ELPIDIO VIA TEANO 12, della superficie commerciale di **83,00** mq per la quota di 1/1 di **piena** proprietà (XXXXXXXXXXXXX),

Il Fabbricato con accesso condominiale in via MARSALA 19 è costituito da cinque piani fuori terra.

L'immobile in oggetto è un NEGOZIO posto al piano terra con ingresso su via Teano 12 .

Dall'ingresso esterno si accede al locale principale del negozio, che presenta un locale retrostante e un piccolo bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di ml 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 341 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 67 mq, rendita 2.342,60 Euro, indirizzo catastale: VIA MARSALA N. 17 PIANO TERRA
Coerenze: confini: a Nord via Marsala, a Sud con scala comune, a Est con via Teano , a Ovest con particella 300

Immobile costruito nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **83,00 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 136.950,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 136.950,00**

Data della valutazione: **23/04/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

vedi contratto di affitto depositato;

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: | €. 250,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 0,00 |
| Millesimi condominiali: | 69,50 |
| Ulteriori avvertenze: | |
| I pagamenti condominiali sono saldati. | |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/09/1984), con atto stipulato il 29/06/1984 a firma di notaio Carrioli ai nn. 206755/13493 di repertorio, trascritto il 19/07/1984 a Fermo ai nn. 4318/3231.

Il titolo è riferito solamente a foglio 26 part 341 sub 7 (ora sub 16)

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 XXXXXXXXXXXXX, 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:

Concessione edilizia N. **8066**, per lavori di costruzione edificio , rilasciata il 24/10/1980 con il n. 997 di protocollo

Collaudo opere in cemento armato N. **2394**, rilasciata il 19/09/1981 con il n. 2394/17137 di protocollo.

Attestato del 05/10/1981 n. 2394/17137

Autorizzazione edilizia N. **13336**, per lavori di modifiche , rilasciata il 09/09/1982 con il n. 190 di protocollo

Concessione edilizia N. **4450**, per lavori di sopraelevazione, rilasciata il 06/04/1983 con il n. 1748 di protocollo

AGIBILITA' N. **6994**, rilasciata il 26/09/1983 con il n. 6994 di protocollo

SCIA AGIBILITA' N. **29904**, rilasciata il 01/01/2002 con il n. 29904 di protocollo

SCIA IN SANATORIA N. **12628**, per lavori di modifica prospetti e interne, rilasciata il 08/03/2022 con il n. 12628 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:



L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA TEANO 12

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a PORTO SANT'ELPIDIO VIA TEANO 12, della superficie commerciale di **83,00** mq per la quota di 1/1 di **piena** proprietà (XXXXXXXXXXXXXX)

Il Fabbricato con accesso condominiale in via MARSALA 19 è costituito da cinque piani fuori terra.

L'immobile in oggetto è un NEGOZIO posto al piano terra con ingresso su via Teano 12 .

Dall'ingresso esterno si accede al locale principale del negozio, che presenta un locale retrostante e un piccolo bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 341 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 67 mq, rendita 2.342,60 Euro, indirizzo catastale: VIA MARSALA N. 17 PIANO TERRA, Coerenze: confini: a Nord via Marsala, a Sud con scala comune , a Est con via Teano , a Ovest con particella 300

Immobile costruito nel 1983.

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.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Fabbricato con accesso condominiale in via MARSALA 19 è costituito da cinque piani fuori terra.

L'immobile in oggetto è un NEGOZIO posto al piano terra con ingresso su via Teano 12 .

Dall'ingresso esterno si accede al locale principale del negozio, che presenta un locale retrostante e un piccolo bagno.

Il bagno presenta lavabo e wc, con pavimento e piastrelle in ceramica.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, ed idrosanitario.

Le porte interne sono in legno, pavimento è in ceramica, le finestre sono in alluminio protette da grate, le vetrine sono in alluminio protette da serrande in ferro.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| NEGOZIO | 83,00 | x | 100 % | = | 83,00 |
| Totale: | 83,00 | | | | 83,00 |

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 1650 euro al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 83,00 x 1.650,00 = **136.950,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 136.950,00

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 | negozio | 83,00 | 0,00 | 136.950,00 | 136.950,00 |
| | | | | 136.950,00 € | 136.950,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 136.950,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 136.950,00**

