

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 131/2015

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PORTO SANTELPIDIO VIA ASTI n. 23 , scala B, della superficie commerciale di **105,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXXXXXXXX)
Il Fabbricato con accesso condominiale in via ASTI 23 SCALA B è costituito da cinque piani fuori terra con scala comune e ascensore.

L'immobile in oggetto è un appartamento posto al piano quarto MANSARDA .

Dalla scala comune si accede al soggiorno-cucina dal quale si accede al corridoio, alle due camere da letto e ai due bagni.

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

Il bagno secondario, posto all'interno della camera matrimoniale, presenta lavabo, bidet, wc, doccia con pavimento e piastrelle in ceramica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di H MIN ml 1.82, H MAX circa ml 3.41. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 986 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: VIA ASTI N. 23 PIANO 4 (ATTICO) , intestato catastalmente a XXXXXXXXXXXXX COD FISCALE

Coerenze: confini: a Nord strada via Asti, a Sud particella 856, ad Est part. 857 a Ovest Part. 987.

La partita iva sopraindicata risulta cessata. Il sub 16 deriva dal sub 7

Immobile costruito nel 1984.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	105,50 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:	€. 132.648,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 132.112,00
Data della valutazione:	23/04/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato.

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 circa:	€ 850,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali insolute alla data della perizia:	€ 536,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

XXXXXXXXXX per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/12/1982), con atto stipulato il 13/12/1982 a firma di notaio Rossetti ai nn. 100784/9918 di repertorio, trascritto il 30/12/1982 a Fermo ai nn. 6671/4664.

Il titolo è riferito solamente a acquisto di terreni al foglio 24 particelle 986 e 987

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 697, per lavori di nuovo edificio su quartiere trevisani, rilasciata il 25/07/1979 con il n. 697 di protocollo

Concessione edilizia N. 1135, per lavori di ampliamento edificio , rilasciata il 30/04/1981 con il n. 1135 di protocollo

Concessione edilizia N. 1777, per lavori di modifica edificio , rilasciata il 06/04/1983 con il n. 1777 di protocollo

COLLAUDO STATICO N. 1, rilasciata il 29/07/1983 con il n. 3365/14848 di protocollo.
Attestato deposito collaudo 09-08-1983 n 3365/14848

AGIBILITA' piano primo , secondo e terzo N. 1, rilasciata il 08/02/1984

Autorizzazione N. 15486, per lavori di recinzione, rilasciata il 22/04/1991 con il n. 15486 di protocollo

concessione edilizia in sanatoria N. 5423, rilasciata il 28/07/2007 con il n. 2737 di protocollo.
due attici al piano quarto

CILA N. 6413, per lavori di manutenzione straordinaria , presentata il 23/02/2016 con il n. 6413 di protocollo

CILA N. 47429, per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 09/10/2019 con il n. 47429 di protocollo

SCIA N. 37573, per lavori di modifica prospetti e scala , presentata il 28/07/2021 con il n. 37573 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Foglio 24 particella 986 , il sub 7 è stato trasformato in sub 16.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione 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 allegata

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione urbanistica: €.3.532,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PORTO SANTELPIDIO VIA ASTI N. 23 , SCALA B

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PORTO SANTELPIDIO VIA ASTI n. 23 , scala B, della superficie commerciale di **105,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXXXXXX)

Il Fabbricato con accesso condominiale in via ASTI 23 SCALA B è costituito da cinque piani fuori terra con scala comune e ascensore.

L'immobile in oggetto è un appartamento posto al piano quarto MANSARDA .

Dalla scala comune si accede al soggiorno-cucina dal quale si accede al corridoio, alle due camere da letto e ai due bagni.

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

Il bagno secondario, posto all'interno della camera matrimoniale, presenta lavabo, bidet, wc. doccia con pavimento e piastrelle in ceramica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di H MIN ml 1.82, H MAX circa ml

3.41. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 986 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: VIA ASTI N. 23 PIANO 4 (ATTICO) , intestato catastalmente a XXXXXXXXXXXXXXXX COD FISCALE

Coerenze: confini: a Nord strada via Asti, a Sud particella 856, ad Est part. 857 a Ovest Part. 987.

La partita iva sopraindicata risulta cessata. Il sub 16 deriva dal sub 7

Immobile costruito nel 1984.

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 ASTI 23 SCALA B è costituito da cinque piani fuori terra con scala comune e ascensore.

L'immobile in oggetto è un appartamento posto al piano quarto MANSARDA .

Dalla scala comune si accede al soggiorno-cucina dal quale si accede al corridoio, alle due camere da letto e ai due bagni.

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

Il bagno secondario, posto all'interno della camera matrimoniale, presenta lavabo, bidet, wc. doccia con pavimento e piastrelle in ceramica.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto di riscaldamento con caldaia autonoma a metano e radiatori in ghisa, inoltre nel soggiorno è presente una stufa.

In alcune stanze è presente il rivestimento del soffitto in legno.

Le porte interne sono in legno, le finestre sono in legno, sono installate le persiane, il pavimento è in ceramica.

Il soggiorno presenta superficie inferiore rispetto a quanto autorizzato mentre il balcone presenta superficie maggiore.

E' stata realizzata una diversa tramezzatura con realizzazione del secondo bagno non autorizzato.

L'altezza massima è inferiore di circa cm 20 rispetto a quanto approvato.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	98,00	x	100 %	=	98,00
TRE TERRAZZI	15,00	x	50 %	=	7,50
Totale:	113,00				105,50

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 1300 euro al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 105,50 x 1.300,00 = 137.150,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 137.150,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 137.150,00

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	appartamento	105,50	0,00	137.150,00	137.150,00
				137.150,00 €	137.150,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 4.502,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 132.648,00

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 condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: € 536,00
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: € 132.112,00

