



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

45/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CASSA DI RISPARMIO DI FERMO S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Milena Palmisano

CUSTODE:
Istituto Vendite Giudiziarie Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/01/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ester Maria Rutili

CF:RTLARM72D50D542W
con studio in FERMO (AP) VIALE TRIESTE 5
telefono: 3476263642
email: studiorutili@gmail.com
PEC: estermaria.rutili@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a SANT'ELPIDIO A MARE Strada Lungotenna 252, della superficie commerciale di **340,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di casa colonica sita nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in strada Lungo Tenna costituito da un fabbricato rurale con annessi agricoli e corte di pertinenza completamente ristrutturata nel 1990.

L'area su cui si trova il fabbricato, costituita dalla particella 19 si trova all'interno di un terreno agricolo costituito dalla particella 18, tutti i terreni risultano di proprietà degli stessi esecutati.

Il fabbricato con la sua particella di sedime (mappale 19), che si configura come corte la quale si presenta ben curata e mantenuta, risulta posizionato all'interno di un lotto agricolo (mappale 18) ove insiste il vialetto di ingresso con relativa cancellata elettrica, il tutto è completamente recintato.

All'interno della corte è presente un fabbricato utilizzato come rimessa attrezzi agricoli, realizzato senza alcuna autorizzazione edilizia.

Identificazione catastale:

- foglio 74 particella 19 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 252,81 Euro, indirizzo catastale: STRADA LUNGO TENNA , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 06/05/1997 in atti dal 06/05/1997 (n. E00987.1/1997)
Coerenze: stessa ditta proprietaria, salvi altri
- foglio 74 particella 19 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 229,82 Euro, indirizzo catastale: STRADA LUNGO TENNA, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 06/05/1997 in atti dal 06/05/1997 (n. E00987.1/1997)
Coerenze: stessa ditta proprietaria, salvi altri
- foglio 74 particella 19 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 63 mq, rendita 94,36 Euro, indirizzo catastale: STRADA LUNGO TENNA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 06/05/1997 in atti dal 06/05/1997 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO (n. E00987.1/1997)
Coerenze: stessa ditta proprietaria, salvi altri

A.1 altro fabbricato, composto da ricovero attrezzi agricoli abusivo. Fabbricato esterno realizzato in totale assenza di autorizzazione con struttura portante, copertura ad una falda inclinata realizzata con onduline contenenti amianto e pannelli verticali in legno. Avente misure in pianta di 11.30x5.20 m con altezze da 2.50m a 3.30m. Il pavimento è in battuto di cemento ed è presente esclusivamente un impianto elettrico presumibilmente non a norma.

A.2 cantina, composto da piano interrato abusivo. Il locale completamente interrato al si accede



tramite una scala interna, si trova allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento, pareti in cemento armato senza alcuna finitura. L'intero piano interrato non risulta essere stato autorizzato pertanto dovrà essere oggetto di sanatoria.

B terreno agricolo a SANT'ELPIDIO A MARE Strada Lungotenna 252, della superficie commerciale di **21.460,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo al quale si accede da una traversa della strada provinciale SP28 Faleriense e successivamente percorrendo Via Lungotenna.

Identificazione catastale:

- foglio 74 particella 18 (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB 2, superficie 21450, reddito agrario 132,94 €, reddito dominicale 155,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/12/1976
Coerenze: Stessa ditta proprietaria, D'Alessio, Silla, Dolci, Demanio dello Stato, salvi altri
- foglio 74 particella 53 (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB 2, superficie 200, reddito agrario 1,24 €, reddito dominicale 1,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/12/1976
Coerenze: Demanio dello Stato, stessa ditta proprietaria, salvi altri

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	21.800,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	16,75 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 345.077,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 345.000,00
Data della valutazione:	10/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato come residenza da uno dei debitori con la sua famiglia costituita dalla moglie e due figli maggiorenni.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati pertanto si è provveduto all'acquisizione dello stesso così come dei certificati storici di residenza, che risultano in allegato.

Gli esecutati risultano tutti coniugati in regime di separazione dei beni.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 07/08/2018 a Fermo ai nn. 933, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca concessione amministrativa riscossione.
Importo ipoteca: 159125,14

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 27/06/2019 a Fermo ai nn. 743, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca concessione amministrativa riscossione.
Importo ipoteca: 134241,54

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/03/2020 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 475 di repertorio, trascritta il 10/06/2020 a Fermo ai nn. 2257, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili.
Per le particelle 650 subalterni 5-6-10-11-12 risulta gravata la sola proprietà dell'area

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: **€. 0,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Dagli accertamenti eseguiti, i beni immobili pignorati non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Si ritiene necessario evidenziare che la proprietà del mappale 74 (particella della casa colonica) è circondata dalla particella 18 ove è presente la strada di accesso al fabbricato, inoltre l'attuale proprietario riferisce la presenza di un pozzo nei terreni agricoli.

Non risulta che l'immobile sia riconosciuto di interesse artistico, storico, archeologico, né costituisca beni culturali o paesaggistici.

Non si è venuti a conoscenza della presenza di formalità, anche di natura condominiale, oneri, censo,



livello o uso civico, pesi e servitù attive e/o passive.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal controllo dei documenti presenti nel fascicolo è emerso che il creditore ha proceduto a depositare il certificato e relazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. redatto dal Dott. Francesco Ciuccarelli, nella quale sono indicati i dati catastali all'attualità ed è riportata la storia degli immobili pignorati per i vent'anni antecedenti la data del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 22/10/1986), con atto stipulato il 22/10/1986 a firma di Notaio Lorenzo Ciuccarelli ai nn. 40638/14639 di repertorio, trascritto il 04/11/1986 a Fermo ai nn. 4100.

Gravante di 1/2 diritto di usufrutto di Amadio Giuseppina estintosi con la morte avvenuta in data 14/05/1993. Gravante di 1/2 diritto di usufrutto di Egidi Francesco estintosi con la morte avvenuta in data 08/07/2008.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/12, in forza di atto di cessione (dal 18/12/1993), con atto stipulato il 18/12/1993 a firma di Notaio Lorenzo Ciuccarelli ai nn. 78057 di repertorio, trascritto il 29/12/1993 a Fermo ai nn. 5608.

Diritti di 2/12 di piena proprietà e 2/12 di nuda proprietà gravante da diritto di usufrutto di Egidi Francesco estintosi con la morte avvenuta in data 08/07/2008.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 109, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di casa colonica, rilasciata il 20/07/1990 con il n. 109 di protocollo.

Non esiste rilasciata alcuna agibilità

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona TA - Tessuto agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 58 N.d.A.

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ambiti di tutela della risorsa idrica. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 55 N.d.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di rimessa attrezzi agricoli senza alcun titolo abilitativo avente dimensioni in pianta pari a 11.30 x 5.20 m con altezze interne da 2.50 m a 3.30 m.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Da colloqui intercorsi con il Geom. Marilungo dell'Ufficio Tecnico di Sant'Elpidio a Mare potrebbe sanarsi, qualora i proprietari siano a titolo principale imprenditori agricoli, previo parere favorevole del servizio agricolo regionale. Qualora non sussistano le sopra esposte condizioni il manufatto abusivo è da demolire.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia: €2.000,00
- Costo di costruzione 7€/mq, sanzione (doppio degli oneri) e diritti di segreteria : €1.000,00
- Pratica sismica per idoneità statica: €5.000,00

Da colloqui intercorsi con il Geom. Marilungo dell'Ufficio Tecnico di Sant'Elpidio a Mare potrebbe sanarsi, qualora i proprietari siano a titolo principale imprenditori agricoli, previo parere favorevole del servizio agricolo regionale. Qualora non sussistano le sopra esposte condizioni il manufatto abusivo è da demolire, pertanto nella stima non è stato considerato il suo valore, inoltre il costo della eventuale sanatoria potrebbe essere paragonato alla sua totale demolizione.

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione al piano terra di un maggiore ampliamento, di circa 1.70 m verso nord, ed ampliamento dell'intero blocco scala esterno di accesso al piano primo con relativa veranda e realizzazione di un wc nel sottoscala, realizzazione della scala interna difforme nella posizione e nella sua conformazione, il tutto in difformità al titolo abilitativo e non rientrante nelle tolleranze. I piani terra e primo presentano una non conforme distribuzione dei vani interni attraverso la realizzazione dei divisori difforme rispetto lo stato autorizzato oltre ad una diversa conformazione e posizione delle bucatore. (normativa di riferimento: art 34 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Da confronti con l'ufficio tecnico in considerazione che la demolizione dell'abuso non può avvenire senza pregiudizio strutturale della parte eseguita in conformità, potrebbe applicarsi l'art. 34 del DPR 380/2001 applicando una sanzione pari al doppio del costo di costruzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire. Inoltre sono da sanare le difformità interne dovute ad una diversa realizzazione dei divisori, ai piano terra e primo, oltre che le modifiche prospettiche per la diversa conformazione e posizione delle bucatore.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria e conformità strutturale: €6.500,00
- Costo di costruzione (x2) dell'ampliamento : €1.500,00
- Sanzione per modifiche interne e prospettiche: €1.600,00

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di un piano completamente interrato senza titolo abilitativo (normativa di riferimento: art 36 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Da colloqui intercorsi con l'ufficio tecnico occorre la presentazione di una pratica in sanatoria considerando una sanzione pari al doppio dei costi di costruzione pari a 35€/mc (per 1/4 del volume realizzato) e 250€/mq (x0.60 della superficie



realizzata)

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria: €1.500,00
- Oneri, sanzioni e diritti si segreteria : €6.000,00
- Pratica sismica per idoneità statica: €5.000,00

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sopraelevazione al piano primo lato nord sopra il locale rimessa, attraverso la realizzazione di una stanza attualmente adibita a pluriuso (normativa di riferimento: art 36 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia per autodemolizione: €1.200,00
- Costo della demolizione controllata di circa 115 mc al costo di 50,00 €/mc: €5.750,00
- Costo rifacimento solaio di copertura al piano primo e ripristino pareti esterne con finiture : €12.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità delle planimetrie catastali con lo stato dei luoghi in particolare mancanza della scala per accesso al piano interrato sulla planimetria del sub 2 (PT), non presente il tramezzo tra la cucina ed il soggiorno nel sub 4 (P1). Si evidenzia che nella planimetria del P1 manca il locale realizzato in sopraelevazione abusivamente.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica Docfa per presentazione di planimetria conforme con lo stato dei luoghi

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa per il Piano Terra : €600,00
- Pratica Docfa per il Piano Primo: €600,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: planimetrie mancanti degli abusi ovvero del piano interrato e dell'accessorio esterno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica Docfa per denuncia nuovi subalterni e presentazione di nuove planimetria

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa per il Piano interrato: €600,00
- Pratica Docfa per accessorio esterno (rimessa attrezzi agricoli): €600,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non presente l'APE - Attestato di prestazione energetica (normativa di riferimento: D.L. 63/2013)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la redazione dell'Attestato di certificazione energetica,



obbligatorio in base al D.L. 63/2013 in occasione del trasferimento a titolo oneroso di immobile entro il momento della stipula dell'atto traslativo

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione A.P.E.: €300,00

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE STRADA LUNGOTENNA 252

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a SANT'ELPIDIO A MARE Strada Lungotenna 252, della superficie commerciale di **340,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di casa colonica sita nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in strada Lungo Tenna costituito da un fabbricato rurale con annessi agricoli e corte di pertinenza completamente ristrutturata nel 1990.

L'area su cui si trova il fabbricato, costituita dalla particella 19 si trova all'interno di un terreno agricolo costituito dalla particella 18, tutti i terreni risultano di proprietà degli stessi esecutati.

Il fabbricato con la sua particella di sedime (mappale 19), che si configura come corte la quale si presenta ben curata e mantenuta, risulta posizionato all'interno di un lotto agricolo (mappale 18) ove insiste il vialetto di ingresso con relativa cancellata elettrica, il tutto è completamente recintato.

All'interno della corte è presente un fabbricato utilizzato come rimessa attrezzi agricoli, realizzato senza alcuna autorizzazione edilizia.

Identificazione catastale:

- foglio 74 particella 19 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 252,81 Euro, indirizzo catastale: STRADA LUNGO TENNA , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 06/05/1997 in atti dal 06/05/1997 (n. E00987.1/1997)
Coerenze: stessa ditta proprietaria, salvi altri
- foglio 74 particella 19 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 229,82 Euro, indirizzo catastale: STRADA LUNGO TENNA, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 06/05/1997 in atti dal 06/05/1997 (n. E00987.1/1997)
Coerenze: stessa ditta proprietaria, salvi altri
- foglio 74 particella 19 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 63 mq, rendita 94,36 Euro, indirizzo catastale: STRADA LUNGO TENNA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 06/05/1997 in atti dal 06/05/1997 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO (n. E00987.1/1997)
Coerenze: stessa ditta proprietaria, salvi altri





Esterno lato Ovest



Esterno lato Est



Ingresso



PT - garage



PT - cucina



PT - soggiorno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.





Maps - Via Lungotenna



Planimetria catastale fg 74 part 19-18-53



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione che può configurarsi come una villetta, si sviluppa su due piani fuori terra ed uno interrato esternamente rifinita con muratura faccia a vista e tetto in coppi.

Nella porzione del Piano Terra (lato Nord-Ovest) è presente un locale garage, attualmente adibito a cucina rustico, dal quale si accede ad un locale interrato adibito a cantina, mentre la restante porzione del Piano Terra è costituita da ingresso, ampio salone, sala da pranzo, cucina, camera e due bagni.

Il locale garage presenta una pavimentazione in cemento liscio, risulta intonacato e tinteggiato, nella zona cucina è presente un rivestimento di piastelle in ceramica, è presente inoltre un camino, gli infissi sono in legno, è presente un portone di ingresso verso il lato Sud ed un portoncino verso il lato Nord entrambi in legno.

Dal locale si accede, tramite una scala in cemento armato lasciata allo stato grezzo, senza rivestimento dei gradini, ad un locale completamente interrato adibito a cantina che non risulta essere stato autorizzato pertanto dovrà essere oggetto di sanatoria, il tutto si trova allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento, pareti in cemento armato senza alcuna finitura alle pareti.



La zona residenziale del piano terra presenta soffitto con travi in legno a vista e piastrelle in cotto, pavimentazione con piastrelle in gres, pareti intonacate e tinteggiate, il soggiorno è completo di un camino, il bagno con pavimento e rivestimento in gres è completo di tutti i sanitari. Nel piccolo ingresso è presente un sottoscala adibito a wc e lavanderia, il locale non risulta nelle planimetrie dello stato autorizzato e dovrà pertanto esser oggetto di sanatoria.

Al Piano Primo si accede sia dalla scala esterna in muratura attraverso una piccola loggia sia tramite una scala interna in legno, ed è composto da ampio soggiorno con cucina a vista, 3 camere, un bagno oltre un ampio locale utilizzato, come pluriuso, realizzato tramite una sopraelevazione non autorizzata che da colloqui con l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Elpidio a Mare risulterebbe essere non sanabile. La zona residenziale ha il soffitto con travi in legno a vista e piastrelle in cotto, pavimentazione con piastrelle in gres nel soggiorno cucina e nella cameretta adibita a cabina armadio e parquet nelle due camere matrimoniali, pareti intonacate e tinteggiate, nel soggiorno è presente una stufa a pellet, il bagno con pavimento e rivestimento in gres è completo di tutti i sanitari e corredato da doccia e vasca da bagno. Il locale pluriuso presenta travi a vista in legno e soffitto intonacato così come le pareti intonacate e tinteggiate.

Gli infissi corredati da persiane sono in legno. A livello di impianti sono presenti quelli idrico, elettrico e di riscaldamento con corpi radianti in ghisa, che presenta due caldaie differenti e settorializzate per il piano terra e per il piano primo, in quest'ultimo, inoltre, è presente una stufa a pellet.

Lo stato generale di conservazione del fabbricato risulta ottimo e nel complesso presenta buone finiture.



PT - soggiorno



PT - camera





P1 - camera



P1 - camera



P1 - cucina-soggiorno



Sopraelevazione abusiva

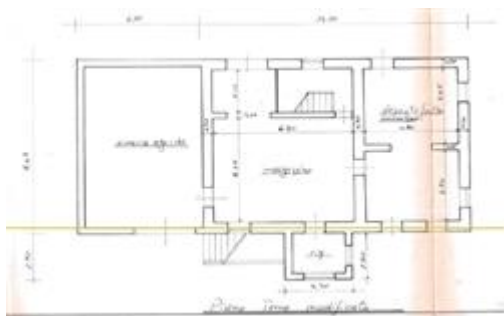
CONSISTENZA:

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

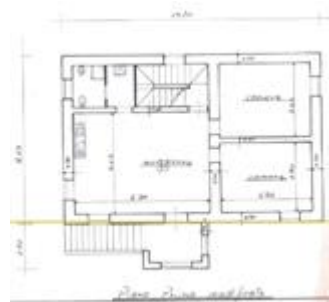
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra	195,00	x	100 %	=	195,00
Piano Primo	145,00	x	100 %	=	145,00
Totale:	340,00				340,00

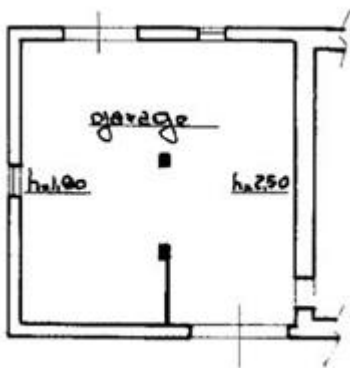




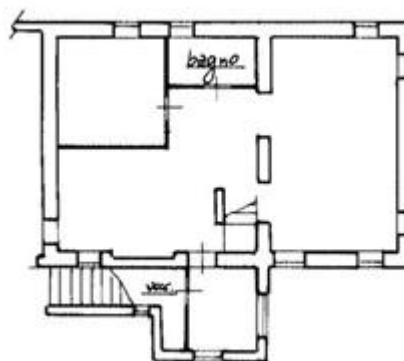
Planimetria autorizzata PT



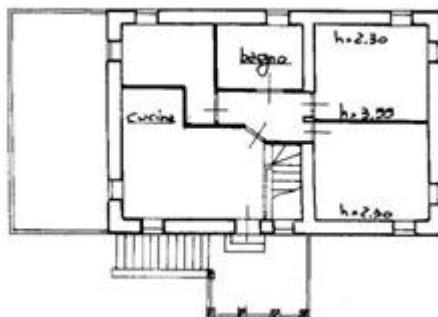
Planimetria autorizzata P1



Planimetria catastale sub 3



Planimetria catastale sub 2



Planimetria catastale sub 4

ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da ricovero attrezzi agricoli abusivo. Fabbricato esterno realizzato in totale assenza di autorizzazione con struttura portante, copertura ad una falda inclinata realizzata con onduline contenenti amianto e pannelli verticali in legno. Avente misure in pianta di 11.30x5.20 m con altezze da 2.50m a 3.30m. Il pavimento è in battuto di cemento ed è presente esclusivamente un impianto elettrico presumibilmente non a norma.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Rimessa attrezzi agricoli	58,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	58,00				0,00





Rimessa attrezzi realizzata senza autorizzazione



Interno



Interno



Rimessa attrezzi realizzata senza autorizzazione



Rimessa attrezzi realizzata senza autorizzazione



cantina, composto da piano interrato abusivo. Il locale completamente interrato al si accede tramite una scala interna, si trova allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento, pareti in cemento armato senza alcuna finitura. L'intero piano interrato non risulta essere stato autorizzato pertanto dovrà essere oggetto di sanatoria.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano interrato abusivo	67,00	x	25 %	=	16,75
Totale:	67,00				16,75





Scala interna di accesso al locale interrato



Locale interrato realizzato senza autorizzazione



Locale interrato realizzato senza autorizzazione



Locale interrato realizzato senza autorizzazione

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: IAD Italia

Descrizione: Villetta bifamiliare

Indirizzo: strada Lungo Tenna

Superfici principali e secondarie: 425

Superfici accessorie:

Prezzo: 435.000,00 pari a 1.023,53 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: AEDES

Descrizione: Villetta unifamiliare ristrutturata con giardino

Indirizzo: strada Falerense



Superfici principali e secondarie: 210
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 183.000,00 pari a 871,43 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: Tempo casa
 Descrizione: Casa indipendente
 Indirizzo: strada Lungo Tenna
 Superfici principali e secondarie: 314
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 300.000,00 pari a 955,41 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.250,00

Note: Ville e villini - stato conservativo normale - PORZIONE DI TERRITORIO LUNGO LA S.P. FALERIENSE - Anno 2023 - 1 Semestre

OMI - Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Ville e villini - stato conservativo ottimo - PORZIONE DI TERRITORIO LUNGO LA S.P. FALERIENSE - Anno 2023 - 1 Semestre

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di valutazione dell'immobile applicato per la determinazione del valore è quello del confronto con altri immobili, ricadenti nella stessa zona con caratteristiche paragonabili ma trattandosi di zona agricola, è facile immaginare che non molti immobili si trovino con le precise stesse caratteristiche di quello in oggetto, ma si è cercato di considerare, le informazioni che si sono potute ricavare tramite l' O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, con il confronto di annunci di vendita di immobile con caratteristiche e condizioni simili, tramite interviste alle agenzie immobiliari e siti internet dedicati.

Il valore determinato come più probabile tiene conto delle caratteristiche dell'intero lotto comprese corte e pertinenze varie, nello stato in cui viene a trovarsi al momento della stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	340,00	x	980,00	=	333.200,00
Valore superficie accessori:	16,75	x	980,00	=	16.415,00
					349.615,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 349.615,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 349.615,00



BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE STRADA LUNGOTENNA 252

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a SANT'ELPIDIO A MARE Strada Lungotenna 252, della superficie commerciale di **21.460,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo al quale si accede da una traversa della strada provinciale SP28 Faleriense e successivamente percorrendo Via Lungotenna.

Identificazione catastale:

- foglio 74 particella 18 (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB 2, superficie 21450, reddito agrario 132,94 €, reddito dominicale 155,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/12/1976
Coerenze: Stessa ditta proprietaria, D'Alessio, Silla, Dolci, Demanio dello Stato, salvi altri
- foglio 74 particella 53 (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB 2, superficie 200, reddito agrario 1,24 €, reddito dominicale 1,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/12/1976
Coerenze: Demanio dello Stato, stessa ditta proprietaria, salvi altri



Terreno agricolo Fg 74 part 18



Terreno agricolo



Terreno agricolo

Terreno agricolo



Terreno agricolo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



Maps - Via Lungotenna



Planimetria catastale fg 74 part 19-18-53





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Considerando le seguenti caratteristiche dell'area agricola:

- l'ubicazione del terreno è buona e la giacitura è in piano risulta senza zone depresse
- la zona è facilmente raggiungibile e buono è l'accesso e l'uso per i mezzi agricoli
- dimensione dell'appezzamento nella media di mercato
- è presente un pozzo per approvvigionamento dell'acqua
- il terreno è privo di ogni capacità edificatoria e non è gravato da servitù.

Al momento del sopralluogo risulta coltivato a frutteto nello specifico impianto di produzione di kiwi.

La scrivente non ritiene necessario determinare coefficienti correttivi di riduzione da applicare al valore di mercato medio.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo Fg 74 Particella 18	21.450,00	x	100 %	=	21.450,00
Terreno agricolo Fg 74 Part 53	200,00	x	5 %	=	10,00
Totale:	21.650,00				21.460,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia Re Casa



Descrizione: terreno agricolo
 Indirizzo: Monte Urano
 Superfici principali e secondarie: 32313
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 79.000,00 pari a 2,44 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: Idealista.it
 Descrizione: terreno agricolo con 60 piante ulivo
 Indirizzo: Monte Urano
 Superfici principali e secondarie: 14000
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 33.000,00 pari a 2,36 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 24.500,00

Note: Pubblicazione BUR n.50 del 27/06/2013 - Valori Agricoli Medi della provincia di AP anni 2012 - REGIONE AGRARIA N°: 4 - COLLINE LITORANEE DI FERMO €/HA

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La scrivente ha ritenuto necessario apportare un coefficiente correttivo di riduzione da applicare alla superficie della particella 53, in considerazione della sua posizione, consistenza e conformazione.

La valutazione è stata effettuata considerando la precisa localizzazione del suolo nell'ambito del tessuto della località tenendo in considerazione le caratteristiche posizionali d'intorno e quelle intrinseche al terreno stesso.

Sono stati presi come riferimento recenti compravendite di terreni simili in zona, i valori del "Listino prezzi per gli immobili" pubblicato dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Ascoli Piceno e i Valori Agricoli medi (VAM) dall'Osservatorio Mercato Immobiliare Italiano dell'Agenzia del Territorio per la provincia di Ascoli Piceno, tenendo conto che tali valori sono fermi al 2012 mentre per Ancona sono disponibili anche quelli relativi al 2023.

Per quanto sopra esposto lo scrivente ha reputato congruo considerare i seguenti VALORI MEDI UNITARI DEL TERRENO in relazione alle colture esistenti 2,20 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	21.460,00	x	2,20	=	47.212,00
-------------------------------	-----------	---	------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 47.212,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 47.212,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è determinato il più probabile valore di mercato da attribuire ai cespiti in oggetto dopo una ricerca



presso l'Agenzia delle Entrate (OMI), le principali agenzie immobiliari, consultazione banche dati di annunci internet in riferimento agli immobili nella zona, paragonando l'immobile in oggetto con altri di pari requisiti e caratteristiche apportando le detrazioni e/o aggiunte opportune del caso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Sant'Elpidio a Mare, agenzie: siti internet ed agenzie immobiliari del territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate

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	villa singola	340,00	16,75	349.615,00	349.615,00
B	terreno agricolo	21.460,00	0,00	47.212,00	47.212,00
				396.827,00 €	396.827,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni sono stati pignorati per quote, considerando che gli immobili non risultano essere comodamente divisibili in porzioni di valore simile per ciascun proprietario, non è fattibile la separazione in natura della quota in titolarità degli esecutati.

In merito alla precisazione delle caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, trattandosi di proprietà di soggetti privati, non sussiste l'applicabilità dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

Si puntualizza che in considerazione della zona agricola e delle attività circostanti, i terreni potrebbero rientrare nell'art. 7 Legge 14 agosto 1971, n. 817, ovvero nel diritto di prelazione agricola, previsto dal 1° comma dell'art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, al coltivatore diretto di terreni confinanti, purché il terreno oggetto della vendita non sia insediato da altri coltivatori diretti (nel qual caso prevale la prelazione dell'affittuario coltivatore diretto).

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 51.750,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 345.077,00**



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
Riduzione per arrotondamento:	€. 77,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 345.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2020

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **laboratorio artigianale** a SANT'ELPIDIO A MARE Via Quattro giornate di Napoli, della superficie commerciale di **260,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato a destinazione laboratorio sito in zona urbanizzata a prevalente destinazione residenziale, nei pressi dell'incrocio tra le strade Faleriense e Cretarola quasi al limite sud est del territorio comunale, a confine con il Comune di Porto Sant'Elpidio, distante da qualsiasi servizio ed infrastruttura pubblica.

Trattasi di fabbricato della superficie coperta di circa 260mq ad unico piano fuori terra, vetusto ed in parte fatiscente carente di qualsiasi manutenzione, privo del tetto in quanto è presente la sola struttura metallica costituita da travi senza manto di copertura. Esternamente presenta una piccola corte in parte cementata ed in parte a verde ed un marciapiede perimetrale in cemento.

Tenuto conto dello stato di degrado ed essendo parzialmente precluso l'ingresso per motivi di sicurezza, non si è potuto accedere e pertanto si riportano le caratteristiche esterne: pareti tinteggiate con distacchi parziali sia della tinteggiatura che dell'intonaco, soprattutto nelle tettoie sporgenti, ed evidenti macchie dovute ad infiltrazioni d'acqua dalla parte superiore della muratura; infissi provvisti di serrande metalliche, sia i tre ingressi carrabili sia le finestre.

Presso l'ufficio tecnico comunale, considerato lo stato di abbandono e degrado, non risulta alcuna richiesta o dichiarazione di inagibilità.

Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 447 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 200 mq, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: VIA QUATTRO GIORNATE DI NAPOLI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 20/12/2011 Pratica n. AP0295342 in atti dal 20/12/2011 COSTITUZIONE (n. 7589.1/2011)
Coerenze: Postacchini, Impresa edile Minnozzi, Polci, Porrà, Pecorari, Alberti, Monteriù, salvi altri

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	260,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 47.000,00



trova:

Data della valutazione:

10/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile risulta completamente abbandonato ed in precarie condizioni di staticità ma non è stata reperita presso il Comune alcuna ordinanza di inagibilità dello stabile.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati pertanto si è provveduto all'acquisizione dello stesso.

Gli esecutati risultano tutti coniugati in regime di separazione dei beni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:

pignoramento, stipulata il 07/03/2020 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 475 di repertorio, trascritta il 10/06/2020 a Fermo ai nn. 2257, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili.

Per le particelle 650 subalterni 5-6-10-11-12 risulta gravata la sola proprietà dell'area

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: € 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:



Dagli accertamenti eseguiti, i beni immobili pignorati non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non risulta che l'immobile sia riconosciuto di interesse artistico, storico, archeologico, né costituisca beni culturali o paesaggistici.

Non si è venuti a conoscenza della presenza di formalità, anche di natura condominiale, oneri, censo, livello o uso civico, pesi e servitù attive e/o passive.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione (dal 14/05/1993), trascritto il 03/01/1995 a Fermo ai nn. 8.

In virtù di successione di Amadio Giuseppina deceduta in data 14/05/1993 (Dich. n. 87 vol. 170 Ufficio Registro Fermo)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 08/07/2008), trascritto il 25/08/2011 a Fermo ai nn. 4284.

In virtù di successione di Egidi Francesco deceduto in data 08/07/2008 (Dich. n. 80 vol. 337/9 Agenzia delle Entrate)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 , in forza di atto di compravendita (dal 08/02/1982 fino al 08/07/2008), con atto stipulato il 31/12/1982 a firma di Notaio Vittorio Rossetti ai nn. 99950 di repertorio, trascritto il 09/02/1982 a Fermo ai nn. 497.

Il bene allora era descritto in Catasto con la particella 188

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 , in forza di atto di compravendita (dal 08/02/1982 fino al 14/05/1993), con atto stipulato il 31/12/1982 a firma di Notaio Vittorio Rossetti ai nn. 99950 di repertorio, trascritto il 09/02/1982 a Fermo ai nn. 497.

Il bene allora era descritto in Catasto con la particella 188

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruire N. **994**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruire casa di civile abitazione in contrada Cretarola, rilasciata il 29/01/1970 con il n. 994 di protocollo.

Non esiste rilasciata alcuna agibilità

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR1 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 33 N.d.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per l'immobile è stata rilasciata licenza di costruzione in data 29/01/1970 per casa di civile abitazione di quattro piani fuori terra di cui il piano terra avente destinazione autorimessa e laboratorio ed i piani superiori civile abitazione, attualmente risulta edificato il solo piano terra e la struttura del tetto. Rispetto allo stato autorizzato risultano difformità plani-volumetriche e prospettiche. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia in sanatoria per diminuzione di volumetria

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica edilizia spese tecniche ed oneri: €2.000,00
- Oblazione, sanzione, oneri e diritti: €1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Catastalmente l'immobile è censito al NCEU del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio di mappa 64, particella 447 sub 1 la cui rendita presunta è stata attribuita d'ufficio da parte dell'Agenzia delle Entrate, non avendo provveduto la proprietà entro il 31/12/2010 a censire il fabbricato. Non risulta presente la planimetria catastale che dovrà essere redatta con la presentazione di un atto di aggiornamento Docfa dal quale risulterà anche la rendita definitiva.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica DOCFA per planimetria mancante ed attribuzione rendita

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa per planimetria catastale, diritti catastali, spese tecniche: €1.200,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non presente l'APE - Attestato di prestazione energetica (normativa di riferimento: D.L. 63/2013)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la redazione dell'Attestato di certificazione energetica, obbligatorio in base al D.L. 63/2013 in occasione del trasferimento a titolo oneroso di immobile entro il momento della stipula dell'atto traslativo

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione A.P.E.: €300,00

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIA QUATTRO GIORNATE DI NAPOLI

LABORATORIO ARTIGIANALE



DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a SANT'ELPIDIO A MARE Via Quattro giornate di Napoli, della superficie commerciale di **260,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato a destinazione laboratorio sito in zona urbanizzata a prevalente destinazione residenziale, nei pressi dell'incrocio tra le strade Faleriense e Cretarola quasi al limite sud est del territorio comunale, a confine con il Comune di Porto Sant'Elpidio, distante da qualsiasi servizio ed infrastruttura pubblica.

Trattasi di fabbricato della superficie coperta di circa 260mq ad unico piano fuori terra, vetusto ed in parte fatiscente carente di qualsiasi manutenzione, privo del tetto in quanto è presente la sola struttura metallica costituita da travi senza manto di copertura. Esternamente presenta una piccola corte in parte cementata ed in parte a verde ed un marciapiede perimetrale in cemento.

Tenuto conto dello stato di degrado ed essendo parzialmente precluso l'ingresso per motivi di sicurezza, non si è potuto accedere e pertanto si riportano le caratteristiche esterne: pareti tinteggiate con distacchi parziali sia della tinteggiatura che dell'intonaco, soprattutto nelle tettoie sporgenti, ed evidenti macchie dovute ad infiltrazioni d'acqua dalla parte superiore della muratura; infissi provvisti di serrande metalliche, sia i tre ingressi carrabili sia le finestre.

Presso l'ufficio tecnico comunale, considerato lo stato di abbandono e degrado, non risulta alcuna richiesta o dichiarazione di inagibilità.

Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 447 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 200 mq, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: VIA QUATTRO GIORNATE DI NAPOLI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 20/12/2011 Pratica n. AP0295342 in atti dal 20/12/2011 COSTITUZIONE (n. 7589.1/2011)
Coerenze: Postacchini, Impresa edile Minnozzi, Polci, Porrà, Pecorari, Alberti, Monteriù, salvi altri





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.



Maps - Via 4 giornate di Napoli

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

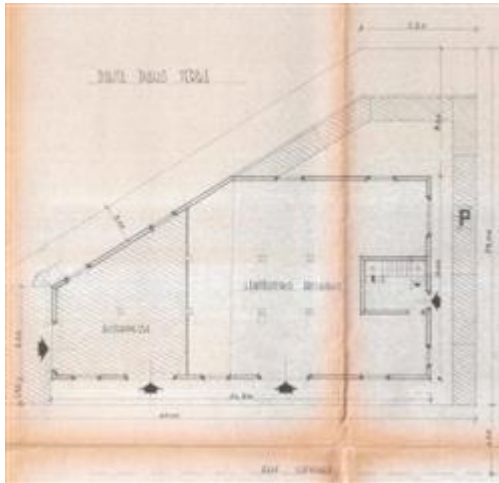
CONSISTENZA:

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

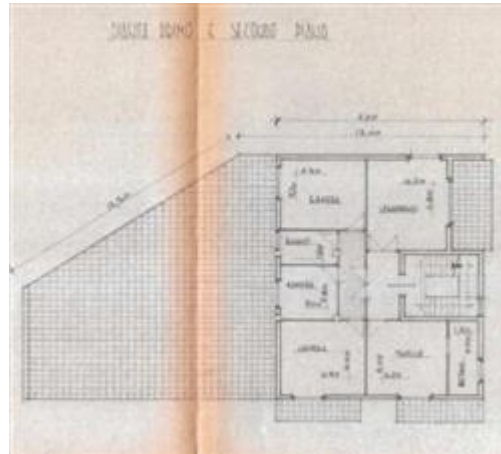
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Laboratorio artigianale	260,00	x	100 %	=	260,00
Totale:	260,00				260,00





Planimetria PT autorizzata



Planimetria P1 e P2 autorizzata

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Professionecasa

Descrizione: capannone in stato di conservazione mediocre

Indirizzo: Via Fratte

Superfici principali e secondarie: 4000

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.000.000,00 pari a 250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Aquileia Capital Service

Descrizione: capannone in stato di conservazione mediocre

Indirizzo: Strada Faleriense

Superfici principali e secondarie: 797

Superfici accessorie:

Prezzo: 260.000,00 pari a 326,22 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 660,00

Valore massimo: 840,00

Note: Laboratori - stato conservativo normale - PORZIONE DI TERRITORIO LUNGO LA S.P. FALERIENSE - Anno 2023 -



1 Semestre

OMI - Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 245,00

Valore massimo: 325,00

Note: Capannoni tipici - stato conservativo normale - PORZIONE DI TERRITORIO LUNGO LA S.P. FALERIENSE - Anno 2023 - 1 Semestre

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella formulazione del valore di mercato al mq applicato si è tenuto conto della posizione, dell'ubicazione e dell'esposizione, della tipologia dell'immobile nonché delle strutture portanti e delle finiture esterne, dal grado di conservazione nonché delle caratteristiche delle sistemazioni esterne della corte, camminamenti, spazi di manovra e parcheggi e di quelle limitrofe ovvero, marciapiedi, verde, parcheggi e commerciabilità di immobili similari.

Il criterio di valutazione dell'immobile applicato per la determinazione del valore è quello del confronto con altri immobili, ricadenti nella stessa zona con caratteristiche paragonabili ma trattandosi di fabbricato artigianale in degrado e fatiscente, all'interno di una zona residenziale, è difficile trovare immobili che si trovino nelle similari condizioni.

Si è comunque tenuto conto della potenzialità e si è valutato il compendio attraverso le informazioni che si sono potute ricavare tramite l' O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare), gli annunci di vendita ed interviste alle agenzie immobiliari e siti internet dedicati, per immobili nelle zone industriali limitrofe con destinazioni d'uso simili.

Nello stato di fatto in cui si trova l'immobile, in base alle caratteristiche intrinseche e estrinseche, si reputa congruo il valore di mercato pari a 200,00 € al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	260,00	x	200,00	=	52.000,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 52.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 52.000,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è determinato il più probabile valore di mercato da attribuire ai cespiti in oggetto dopo una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate (OMI), le principali agenzie immobiliari, consultazione banche dati di annunci internet in riferimento agli immobili nella zona, paragonando l'immobile in oggetto con altri di pari requisiti e caratteristiche apportando le detrazioni e/o aggiunte opportune del caso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Sant'Elpidio a Mare, agenzie: siti internet ed agenzie immobiliari del territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate

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	laboratorio artigianale	260,00	0,00	52.000,00	52.000,00
				52.000,00 €	52.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni sono stati pignorati per quote, considerando che gli immobili non risultano essere comodamente divisibili in porzioni di valore simile per ciascun proprietario, non è fattibile la separazione in natura della quota in titolarità degli esecutati.

L'immobile non risulta adibito ad attività d'impresa, visto l'art. 10 punto 8.bis del DPR 633/1972, la vendita immobiliare inerente ai medesimi non sarà soggetta ad IVA.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 47.000,00**

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: **€. 47.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2020

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **laboratorio industriale** a PORTO SANT'ELPIDIO Via del Progresso 15, della superficie commerciale di **787,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare fa parte di un opificio industriale ubicato a Porto Sant' Elpidio, facente parte di un lotto realizzato su progetto unitario in zona industriale, ben collegato con le principali arterie viarie del territorio quali autostrada e strada statale.

È inserito in un lotto avente la corte esterna, comune a tutti i subalterni, recintata lungo tutto il confine con rete metallica e con due ingressi carrabili provvisti di cancelli automatici ed uno pedonale, costituita da piazzale di ingresso e verde sul fronte strada, rampe di circolazione carrabili sui lati est ed ovest e spazio di manovra e circolazione sul lato sud.

Trattasi di edificio prefabbricato in C.A.P. con solai anch'essi in C.A.P., con copertura curva in struttura lignea nella porzione nord e la restante con copertura realizzata con elementi in cemento prefabbricati.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 650 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 2.884,00 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL PROGRESSO n. 15/B, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 29/03/2007 Pratica n. AP0129277 in atti dal 29/03/2007 COSTITUZIONE (n. 628.1/2007)
Coerenze: Remoli, Bronzi, Iachini, Gennari, Massetti, strada comunale, salvi altri
Si precisa che non risulta corretta l'intestazione catastale in quanto riporta esclusivamente la piena proprietà e non proprietà per l'area e proprietà superficiale
- foglio 23 particella 650 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 207 mq, rendita 502,46 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL PROGRESSO n. 15/B, piano: S1-T - S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 29/03/2007 Pratica n. AP0129277 in atti dal 29/03/2007 COSTITUZIONE (n. 628.1/2007)
Coerenze: Remoli, Bronzi, Iachini, Gennari, Massetti, strada comunale, salvi altri
Si precisa che non risulta corretta l'intestazione catastale in quanto riporta esclusivamente la piena proprietà e non proprietà per l'area e proprietà superficiale

A.1 **cantina.**



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	787,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	22,50 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 510.036,36
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 510.000,00
Data della valutazione:	10/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati pertanto si è provveduto all'acquisizione dello stesso.

Gli esecutati risultano tutti coniugati in regime di separazione dei beni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/03/2004 a firma di Notaio Alfonso Rossi ai nn. 184321/21562 di repertorio, iscritta il 01/04/2004 a Fermo ai nn. 609, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1600000,00.

La formalità è riferita solamente a Foglio 23 Particelle 152 e 252.

Formalità annotata di erogazione a saldo in data 13/01/2009 al n. 34 r.p.

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 29/11/2018 a Fermo ai nn. 1327, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 130000,00.

Per la particella 650 al Fg 25 subalterni 5-6-10-11-12 risulta gravata la sola proprietà dell'area in virtù del decreto ingiuntivo del 25/11/2018 rep. n. 1380

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 27/06/2019 a Fermo ai nn. 743, a favore di *** DATO OSCURATO ***



, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca concessione amministrativa riscossione.

Importo ipoteca: 134241,54

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/03/2020 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 475 di repertorio, trascritta il 10/06/2020 a Fermo ai nn. 2257, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili.

Per le particelle 650 subalterni 5-6-10-11-12 risulta gravata la sola proprietà dell'area

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: **€. 0,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Dagli accertamenti eseguiti, i beni immobili pignorati non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non risulta che l'immobile sia riconosciuto di interesse artistico, storico, archeologico, né costituisca beni culturali o paesaggistici.

Non si è venuti a conoscenza della presenza di formalità, anche di natura condominiale, oneri, censo, livello o uso civico, pesi e servitù attive e/o passive.

L'area è ricompresa all'interno della "Lottizzazione San Filippo" nell'ambito della cosiddetta "Zona artigianale sud" per la quale sussistono i patti e le condizioni contenuti nella Convenzione stipulata tra il Consorzio ed il Comune di Porto Sant'Elpidio con atto del Notaio Caserta Pietro del 23/07/1981 al n. di repertorio 3021 registrato a Fermo il 19/10/1981 al n. 3448.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione (dal 14/05/1993), trascritto il 03/01/1995 a Fermo ai nn. 8.

In virtù di successione di Amadio Giuseppina deceduta in data 14/05/1993 (Dich. n. 87 vol. 170 Ufficio Registro Fermo)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 08/07/2008), trascritto il 23/01/2009 a Fermo ai nn. 342.

Diritti pervenuti in virtù di successione di Egidi Francesco deceduto in data 08/07/2008 (Dich. integrativa n. 43 vol. 330/8 Agenzia delle Entrate Fermo). Si precisa che non risulta trascritta alcuna trascrizione di accettazione di eredità.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 31/03/1981 fino al 14/05/1993), con atto stipulato il 31/03/1981 a firma di Notaio Pietro Caserta ai nn. 2104 di repertorio, trascritto il 28/04/1981 a Fermo ai nn. 1781

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 31/03/1981 fino al 08/07/2008), con atto stipulato il 31/03/1981 a firma di Notaio Pietro Caserta ai nn. 2104 di repertorio, trascritto il 28/04/1981 a Fermo ai nn. 1781

*** DATO OSCURATO *** per la quota di diritto di superficie per 22 anni, in forza di scrittura privata autenticata (dal 22/09/2003 fino al 21/09/2025), con atto stipulato il 22/09/2003 a firma di Notaio Alfonso Rossi ai nn. 177427 di repertorio, trascritto il 01/10/2003 a Fermo ai nn. 5435. Egidì Francesco (per 6/9), Egidì Gianluca, Egidì Mario, Egidì Roberto (per 1/9 ciascuno) hanno costituito diritto di superficie per 22 anni, con scadenza 21/09/2025, in favore della società "Calzaturificio ROMALU" di Egidì Francesco e C. snc, sul terreno distinto al Fg 23 part. 152 e 252 sulla fusione delle quali è stato realizzato il fabbricato successivamente accatastato a nome della Società "Calzaturificio ROMALU" di Egidì Francesco e C. snc per la proprietà superficaria ed a Egidì Francesco per diritti di 6/9, Egidì Gianluca, Egidì Mario, Egidì Roberto, per diritti di 1/9 ciascuno, di proprietà dell'area.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **5896**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruire opificio, rilasciata il 06/05/2002 con il n. 5896 di protocollo

Concessione Edilizia N. **6193**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruire opificio - varianti in corso d'opera, rilasciata il 23/06/2003 con il n. 6193 di protocollo.

Voltura concessione edilizia in data 12/11/2003 da Egidì Roberto, Egidì Mario ed Egidì Gianluca a Calzaturificio ROMALU' di Egidì Francesco & C. snc

Permesso di costruire N. **608**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, rilasciata il 10/05/2006 con il n. 608 di protocollo.

Variante per trasformazione ad autorimessa di un locale al piano seminterrato e modifiche massimo ingombro con riduzione volumetria

Permesso di costruire N. **693**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante e completamento fabbricato artigianale, rilasciata il 24/09/2006 con il n. 693 di protocollo.

Variante con lieve incremento della volumetria autorizzata

Permesso di costruire N. **1094**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento e modifica fabbricato produttivo, rilasciata il 04/09/2008 con il n. 1094 di protocollo

D.I.A. Denuncia Inizio Attività N. **20789**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di interventi al Piano Primo e sottotetto , rilasciata il 23/06/2009 con il n. 20789 di protocollo, agibilità del 16/09/2009 con il n. 29632 di protocollo

Comunicazione fine lavori e richiesta agibilità (parziale) N. **29355**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto di un edificio industriale, presentata il 29/12/2006 con il n. 29355 di protocollo, agibilità del 18/09/2007 con il n. 29355 di protocollo

Comunicazione fine lavori e richiesta agibilità (parziale) N. **14496**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto di edificio industriale, presentata il 10/07/2007 con il n.



14496 di protocollo, agibilità del 28/10/2007 con il n. 14496 di protocollo

Comunicazione fine lavori e richiesta agibilità N. **29632**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne P. 1° fabbricato produttivo, presentata il 14/09/2009 con il n. 29632 di protocollo, agibilità del 16/09/2009 con il n. 29632 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona API - Aree Progetto prevalentemente artigianali e industriali . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 46 N.d.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto allo stato approvato si sono riscontrate variazioni distributive interne, diversa configurazione servizi igienici e spogliatoio, non realizzazione del locale ufficio e scala interna allo stesso per accesso all'archivio/deposito nonché diversa conformazione delle finestrate (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Si rende pertanto necessario provvedere alla presentazione della pratica edilizia in sanatoria delle opere sanabili eseguite in assenza dei titoli abilitativi

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica edilizia per sanatoria onorari e spese tecniche: €2.500,00
- Oblazioni, sanzioni, diritti di segreteria: €1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: le planimetrie catastali relative ai subalterni 5 e 6 non risultano conformi allo stato dei luoghi in quanto il locale risulta unico senza la presenza di divisori tra i due subalterni e la distribuzione e le porte dei locali wc risultano difformi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica DOCFA per fusione di due subalterni nonché presentazione della planimetria conforme allo stato dei luoghi tramite denuncia di variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa per aggiornamento planimetria catastale, diritti catastali, spese tecniche: €800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non presente l'APE - Attestato di prestazione energetica (normativa di riferimento: D.L. 63/2013)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la redazione dell'Attestato di certificazione energetica,



obbligatorio in base al D.L. 63/2013 in occasione del trasferimento a titolo oneroso di immobile entro il momento della stipula dell'atto traslativo

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione A.P.E.: €.300,00

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA DEL PROGRESSO 15

LABORATORIO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio industriale a PORTO SANT'ELPIDIO Via del Progresso 15, della superficie commerciale di **787,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare fa parte di un opificio industriale ubicato a Porto Sant' Elpidio, facente parte di un lotto realizzato su progetto unitario in zona industriale, ben collegato con le principali arterie viarie del territorio quali autostrada e strada statale.

È inserito in un lotto avente la corte esterna, comune a tutti i subalterni, recintata lungo tutto il confine con rete metallica e con due ingressi carrabili provvisti di cancelli automatici ed uno pedonale, costituita da piazzale di ingresso e verde sul fronte strada, rampe di circolazione carrabili sui lati est ed ovest e spazio di manovra e circolazione sul lato sud.

Trattasi di edificio prefabbricato in C.A.P. con solai anch'essi in C.A.P., con copertura curva in struttura lignea nella porzione nord e la restante con copertura realizzata con elementi in cemento prefabbricati.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 650 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 2.884,00 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL PROGRESSO n. 15/B, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 29/03/2007 Pratica n. AP0129277 in atti dal 29/03/2007 COSTITUZIONE (n. 628.1/2007)
Coerenze: Remoli, Bronzi, Iachini, Gennari, Massetti, strada comunale, salvi altri
Si precisa che non risulta corretta l'intestazione catastale in quanto riporta esclusivamente la piena proprietà e non proprietà per l'area e proprietà superficiale
- foglio 23 particella 650 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 207 mq, rendita 502,46 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL PROGRESSO n. 15/B, piano: S1-T - S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 29/03/2007 Pratica n. AP0129277 in atti dal 29/03/2007 COSTITUZIONE (n. 628.1/2007)
Coerenze: Remoli, Bronzi, Iachini, Gennari, Massetti, strada comunale, salvi altri
Si precisa che non risulta corretta l'intestazione catastale in quanto riporta esclusivamente la piena proprietà e non proprietà per l'area e proprietà superficiale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si



trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.



Maps - Via del progresso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La porzione facente parte del lotto è costituita da ampio locale a destinazione industriale (D7) di circa 787 mq ed altezza interna pari a 4.17 m, sito al piano seminterrato avente due ingressi carrabili di cui uno provvisto di serranda elettrica e due pedonali, provvisto di finestre a nastro sui tre lati fuori terra.

Sono presenti tre locali wc con relativi anti bagno/spogliatoio oltre un locale mezzanino tra l'interrato ed il seminterrato a destinazione deposito.

Il pavimento è in battuto di cemento di tipo industriale. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le porte interne sono in legno, ed alcune sono REI, i serramenti sono in alluminio con vetro camera. I servizi igienici risultano, essere pavimentati e rivestiti in piastrelle di ceramica, sono dotati di lavabo e di vaso igienico. Sono presenti impianto idrico sanitario ed impianto elettrico di tipo industriale con neon.

Completa il lotto un locale interrato ad uso cantina al quale si accede tramite scala interna, privo di finiture, senza finestre, avente altezza utile pari a 2,40 m.

La divisione tra i sub 5 e 6 non è materializzata in quanto si configura come unico locale con i divisori che riguardano il corpo scala di collegamento al piano mezzanino e interrato ed il blocco servizi igienici.

Il tutto in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

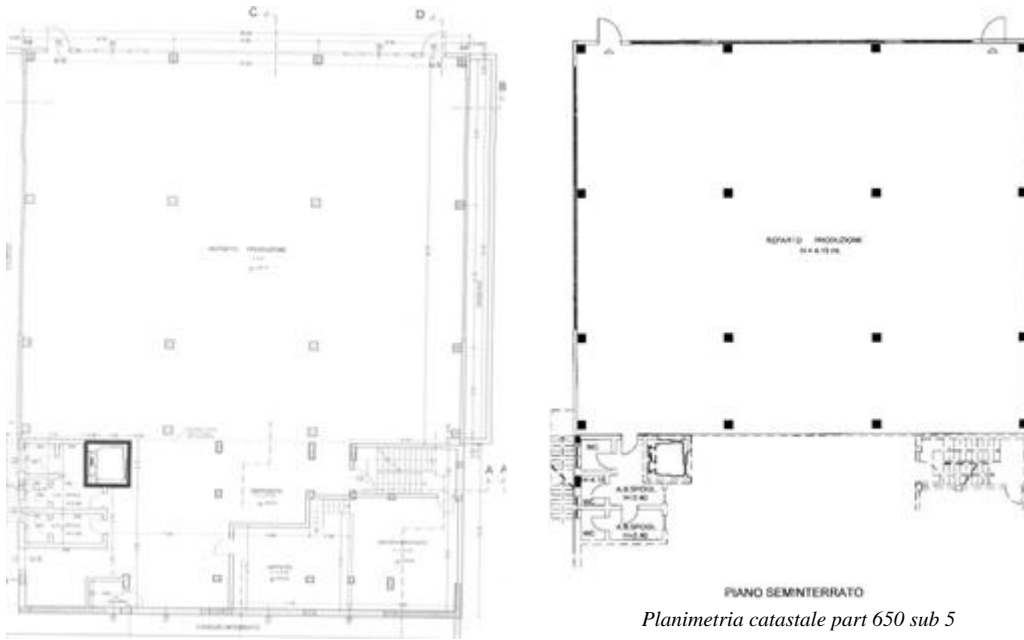
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

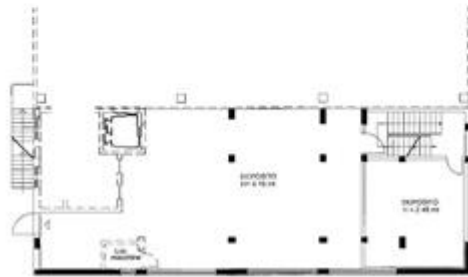
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano seminterrato	787,00	x	100 %	=	787,00
Totale:	787,00				787,00





Planimetria autorizzata piano seminterrato

Planimetria catastale part 650 sub 5



Planimetria catastale part 650 sub 6

ACCESSORI:

cantina.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	45,00	x	50 %	=	22,50
Totale:	45,00				22,50

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Quattropareti
Descrizione: Laboratorio
Indirizzo: Via Collodi
Superfici principali e secondarie: 214
Superfici accessorie:
Prezzo: 90.000,00 pari a 420,56 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Rinaldelli
Descrizione: Laboratorio
Indirizzo: Via Sila
Superfici principali e secondarie: 295
Superfici accessorie:
Prezzo: 148.000,00 pari a 501,69 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Aste Florio
Descrizione: Opificio
Indirizzo: Via del progresso
Superfici principali e secondarie: 166
Superfici accessorie:
Prezzo: 130.000,00 pari a 783,13 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Centro Aste
Descrizione: Locale a magazzino
Indirizzo: Via Consorzio
Superfici principali e secondarie: 182
Superfici accessorie:
Prezzo: 107.500,00 pari a 590,66 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate
Valore minimo: 740,00



Valore massimo: 1.050,00

Note: Laboratori - stato conservativo normale - PORZIONE DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO - Anno 2023 - 1 Semestre

OMI - Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 225,00

Valore massimo: 305,00

Note: Capannoni tipici - stato conservativo normale - PORZIONE DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO - Anno 2023 - 1 Semestre

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella formulazione del valore di mercato al mq applicato si è tenuto conto della posizione, dell'ubicazione e dell'esposizione, della tipologia dell'immobile nonché delle strutture portanti, delle finiture interne ed esterne, dal grado di conservazione nonché delle caratteristiche delle sistemazioni esterne della corte, camminamenti, spazi di manovra e parcheggi e di quelle limitrofe ovvero, marciapiedi, verde, parcheggi e commerciabilità di immobili similari.

Nello stato di fatto in cui si trova l'immobile, in base alle caratteristiche intrinseche e estrinseche, si reputa congruo il valore di mercato pari a 700,00 € al mq.

STIMA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE ESISTENTE AD OGGI

Con scrittura privata autenticata, descritta in precedenza, in data 22/09/2003 è stato costituito il diritto di superficie per 22 anni con scadenza in data 21/09/2025.

Per determinare il diritto di superficie ci si è basato su un approccio oggettivo con dati concreti tenendo in considerazione la superficie commerciale, il reddito annuo potenziale ed il saggio di capitalizzazione, questo metodo tiene conto delle potenzialità dell'immobile e del rendimento che può generare negli anni.

In considerazione che trattasi di vendita con aggiudicazione all'asta, le tempistiche non saranno di certo imminenti, pertanto si vuol far notare ed ATTENZIONARE LA DATA DI SCADENZA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE ovvero 21/09/2025, infatti qualora l'aggiudicazione avvenisse dopo tale data, essendo il diritto di superficie a tempo determinato, alla scadenza il proprietario dell'area diviene automaticamente proprietario anche dell'immobile realizzatosi sopra in questi anni (art. 953 C.C.).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	787,00	x	700,00	=	550.900,00
Valore superficie accessori:	22,50	x	700,00	=	15.750,00
					566.650,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
diritto di superficie (scrittura privata autenticata del nn. 177427 del 22/09/2003 con scadenza 21/09/2025)	-51.513,64

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 515.136,36
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 515.136,36



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è determinato il più probabile valore di mercato da attribuire ai cespiti in oggetto dopo una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate (OMI), le principali agenzie immobiliari, consultazione banche dati di annunci internet in riferimento agli immobili nella zona, paragonando l'immobile in oggetto con altri di pari requisiti e caratteristiche apportando le detrazioni e/o aggiunte opportune del caso.

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, agenzie: siti internet ed agenzie immobiliari del territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate

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	laboratorio industriale	787,00	22,50	515.136,36	515.136,36
				515.136,36 €	515.136,36 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni sono stati pignorati per quote, considerando che gli immobili non risultano essere comodamente divisibili in porzioni di valore simile per ciascun proprietario, non è fattibile la separazione in natura della quota in titolarità degli esecutati.

L'immobile non risulta adibito ad attività d'impresa, visto l'art. 10 punto 8.bis del DPR 633/1972, la vendita immobiliare inerente ai medesimi non sarà soggetta ad IVA.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 510.036,36**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 0,00**



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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 36,36
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 510.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2020

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **laboratorio industriale** a PORTO SANT'ELPIDIO Via del Progresso 15/b, della superficie commerciale di **600,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare fa parte di un opificio industriale ubicato a Porto Sant' Elpidio, facente parte di un lotto realizzato su progetto unitario in zona industriale, ben collegato con le principali arterie viarie del territorio quali autostrada e strada statale.

È inserito in un lotto avente la corte esterna, comune a tutti i subalterni, recintata lungo tutto il confine con rete metallica e con due ingressi carrabili provvisti di cancelli automatici ed uno pedonale, costituita da piazzale di ingresso e verde sul fronte strada, rampe di circolazione carrabili sui lati est ed ovest e spazio di manovra e circolazione sul lato sud.

Trattasi di edificio prefabbricato in C.A.P. con solai anch'essi in C.A.P., con copertura curva in struttura lignea nella porzione nord e la restante con copertura realizzata con elementi in cemento prefabbricati.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 650 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 2.868,00 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL PROGRESSO n. 15/B, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 31/07/2007 Pratica n. AP0237857 in atti dal 31/07/2007 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7082.1/2007)
Coerenze: Remoli, Bronzi, Iachini, Gennari, Massetti, stessa ditta proprietaria, strada comunale, salvi altri
Si precisa che non risulta corretta l'intestazione catastale in quanto riporta esclusivamente la piena proprietà e non proprietà per l'area e proprietà superficiale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	600,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 338.536,36
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 338.530,00



Data della valutazione:

10/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 06/08/2007, registrato il 23/08/2007 a Fermo ai nn. 3195 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 28.800,00 annui + IVA.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati pertanto si è provveduto all'acquisizione dello stesso.

Gli esecutati risultano tutti coniugati in regime di separazione dei beni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 27/06/2019 a Fermo ai nn. 743, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca concessione amministrativa riscossione.
Importo ipoteca: 134241,54

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/03/2004 a firma di Notaio Alfonso Rossi ai nn. 184321/21562 di repertorio, iscritta il 01/04/2004 a Fermo ai nn. 609, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1600000,00.

La formalità è riferita solamente a Foglio 23 Particelle 152 e 252.

Formalità annotata di erogazione a saldo in data 13/01/2009 al n. 34 r.p.

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 29/11/2018 a Fermo ai nn. 1327, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 130000,00.

Per la particella 650 al Fg 25 subalterni 5-6-10-11-12 risulta gravata la sola proprietà dell'area in virtù del decreto ingiuntivo del 25/11/2018 rep. n. 1380

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/03/2020 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 475 di repertorio, trascritta



il 10/06/2020 a Fermo ai nn. 2257, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili.

Per le particelle 650 subalterni 5-6-10-11-12 risulta gravata la sola proprietà dell'area

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: €. 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Dagli accertamenti eseguiti, i beni immobili pignorati non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non risulta che l'immobile sia riconosciuto di interesse artistico, storico, archeologico, né costituisca beni culturali o paesaggistici.

Non si è venuti a conoscenza della presenza di formalità, anche di natura condominiale, oneri, censo, livello o uso civico, pesi e servitù attive e/o passive.

L'area è ricompresa all'interno della "Lottizzazione San Filippo" nell'ambito della cosiddetta "Zona artigianale sud" per la quale sussistono i patti e le condizioni contenuti nella Convenzione stipulata tra il Consorzio ed il Comune di Porto Sant'Elpidio con atto del Notaio Caserta Pietro del 23/07/1981 al n. di repertorio 3021 registrato a Fermo il 19/10/1981 al n. 3448.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione (dal 14/05/1993), trascritto il 03/01/1995 a Fermo ai nn. 8.

In virtù di successione di Amadio Giuseppina deceduta in data 14/05/1993 (Dich. n. 87 vol. 170 Ufficio Registro Fermo)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 08/07/2008), trascritto il 23/01/2009 a Fermo ai nn. 342.

Diritti pervenuti in virtù di successione di Egidi Francesco deceduto in data 08/07/2008 (Dich. integrativa n. 43 vol. 330/8 Agenzia delle Entrate Fermo). Si precisa che non risulta trascritta alcuna trascrizione di accettazione di eredità.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 31/03/1981 fino al 14/05/1993), con atto stipulato il 31/03/1981 a firma di Notaio Pietro Caserta ai nn. 2104 di repertorio, trascritto il 28/04/1981 a Fermo ai nn. 1781

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 31/03/1981 fino al 08/07/2008), con atto stipulato il 31/03/1981 a firma di Notaio Pietro Caserta ai nn. 2104 di



repertorio, trascritto il 28/04/1981 a Fermo ai nn. 1781

*** DATO OSCURATO *** per la quota di diritto di superficie per 22 anni, in forza di scrittura privata autenticata (dal 22/09/2003 fino al 21/09/2025), con atto stipulato il 22/09/2003 a firma di Notaio Alfonso Rossi ai nn. 177427 di repertorio, trascritto il 01/10/2003 a Fermo ai nn. 5435.

Egidi Francesco (per 6/9), Egidi Gianluca, Egidi Mario, Egidi Roberto (per 1/9 ciascuno) hanno costituito diritto di superficie per 22 anni, con scadenza 21/09/2025, in favore della società "Calzaturificio ROMALU" di Egidi Francesco e C. snc, sul terreno distinto al Fg 23 partt. 152 e 252 sulla fusione delle quali è stato realizzato il fabbricato successivamente accatastato a nome della Società "Calzaturificio ROMALU" di Egidi Francesco e C. snc per la proprietà superficaria ed a Egidi Francesco per diritti di 6/9, Egidi Gianluca, Egidi Mario, Egidi Roberto, per diritti di 1/9 ciascuno, di proprietà dell'area.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **5896**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruire opificio, rilasciata il 06/05/2002 con il n. 5896 di protocollo

Concessione Edilizia N. **6193**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruire opificio - varianti in corso d'opera, rilasciata il 23/06/2003 con il n. 6193 di protocollo.

Voltura concessione edilizia in data 12/11/2003 da Egidi Roberto, Egidi Mario ed Egidi Gianluca a Calzaturificio ROMALU' di Egidi Francesco & C. snc

Permesso di costruire N. **608**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, rilasciata il 10/05/2006 con il n. 608 di protocollo.

Variante per trasformazione ad autorimessa di un locale al piano seminterrato e modifiche massimo ingombro con riduzione volumetria

Permesso di costruire N. **693**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante e completamento fabbricato artigianale, rilasciata il 24/09/2006 con il n. 693 di protocollo.

Variante con lieve incremento della volumetria autorizzata

Permesso di costruire N. **1094**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento e modifica fabbricato produttivo, rilasciata il 04/09/2008 con il n. 1094 di protocollo

D.I.A. Denuncia Inizio Attività N. **20789**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di interventi al Piano Primo e sottotetto , rilasciata il 23/06/2009 con il n. 20789 di protocollo, agibilità del 16/09/2009 con il n. 29632 di protocollo

Comunicazione fine lavori e richiesta agibilità (parziale) N. **29355**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto di un edificio industriale, presentata il 29/12/2006 con il n. 29355 di protocollo, agibilità del 18/09/2007 con il n. 29355 di protocollo

Comunicazione fine lavori e richiesta agibilità (parziale) N. **14496**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto di edificio industriale, presentata il 10/07/2007 con il n. 14496 di protocollo, agibilità del 28/10/2007 con il n. 14496 di protocollo

Comunicazione fine lavori e richiesta agibilità N. **29632**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne P. 1° fabbricato produttivo, presentata il 14/09/2009 con il n. 29632 di protocollo, agibilità del 16/09/2009 con il n. 29632 di protocollo



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona API - Aree Progetto prevalentemente artigianali e industriali . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 46

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto allo stato approvato si sono riscontrate variazioni distributive interne, diversa configurazione nei divisori interni dei locali a destinazione ripostiglio/deposito ed indicazione errata dei locali utilizzati ad ufficio nonché diversa conformazione delle finestrate (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Si rende pertanto necessario provvedere alla presentazione della pratica edilizia in sanatoria delle opere sanabili eseguite in assenza dei titoli abilitativi

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica edilizia per sanatoria, rilievo, spese tecniche ed oneri: €2.500,00
- Oblazione, sanzioni, diritti e bolli: €1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale relativa all'unità immobiliare non risulta conforme allo stato dei luoghi per mancanza di divisori interni dei locali a destinazione uffici, ripostiglio e deposito.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica DOCFA per aggiornamento della planimetria tramite denuncia di variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa, rilievo, spese tecniche e diritti di segreteria: €800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non presente l'APE - Attestato di prestazione energetica (normativa di riferimento: D.L. 63/2013)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la redazione dell'Attestato di certificazione energetica, obbligatorio in base al D.L. 63/2013 in occasione del trasferimento a titolo oneroso di immobile entro il momento della stipula dell'atto traslativo

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione A.P.E.: €300,00



BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA DEL PROGRESSO 15/B

LABORATORIO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio industriale a PORTO SANT'ELPIDIO Via del Progresso 15/b, della superficie commerciale di **600,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare fa parte di un opificio industriale ubicato a Porto Sant' Elpidio, facente parte di un lotto realizzato su progetto unitario in zona industriale, ben collegato con le principali arterie viarie del territorio quali autostrada e strada statale.

È inserito in un lotto avente la corte esterna, comune a tutti i subalterni, recintata lungo tutto il confine con rete metallica e con due ingressi carrabili provvisti di cancelli automatici ed uno pedonale, costituita da piazzale di ingresso e verde sul fronte strada, rampe di circolazione carrabili sui lati est ed ovest e spazio di manovra e circolazione sul lato sud.

Trattasi di edificio prefabbricato in C.A.P. con solai anch'essi in C.A.P., con copertura curva in struttura lignea nella porzione nord e la restante con copertura realizzata con elementi in cemento prefabbricati.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 650 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 2.868,00 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL PROGRESSO n. 15/B, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 31/07/2007 Pratica n. AP0237857 in atti dal 31/07/2007 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7082.1/2007)

Coerenze: Remoli, Bronzi, Iachini, Gennari, Massetti, stessa ditta proprietaria, strada comunale, salvi altri

Si precisa che non risulta corretta l'intestazione catastale in quanto riporta esclusivamente la piena proprietà e non proprietà per l'area e proprietà superficiale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.



Maps - Via del progresso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



La porzione di opificio facente parte del lotto è costituita da un locale a destinazione industriale (D7) sito al piano terra, avente ingresso carrabile dalla corte comune sul fronte Nord, unico accesso pedonale sul lato Est ed uscita di sicurezza sul lato Ovest, composto da ampio corridoio di ingresso per carico e scarico merce, ampio locale laboratorio, vani realizzati con pareti di materiale plastico ad uso uffici, locali ad uso deposito, ripostigli, spogliatoi e servizi igienici.

I pavimenti del laboratorio sono di tipo industriale, le pavimentazioni di tutti i servizi igienici, risultano essere in piastrelle di ceramica così come i rivestimenti e sono dotati di lavabo e di vaso igienico.

Le pareti risultano tinteggiate, le porte interne sono in legno, ed alcune sono REI, i serramenti, finestre a nastro su tutte le pareti esterne sono in alluminio con vetro camera, i portoni di accesso carrabili sono in alluminio. Per quanto concerne l'impiantistica presente impianto elettrico di tipo industriale ed impianto di riscaldamento ad aria.

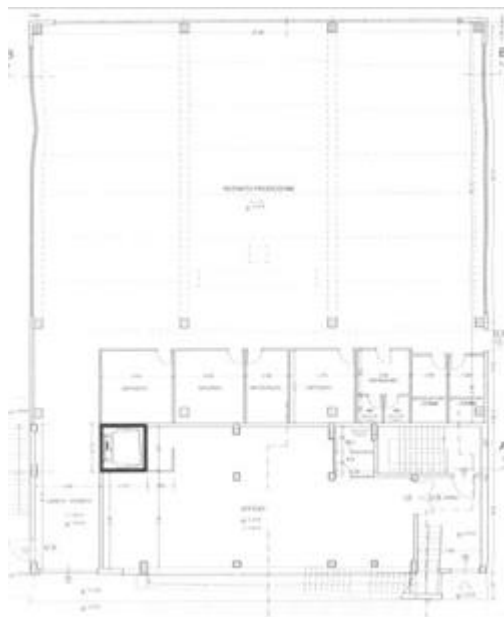
Il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione, attualmente utilizzato dalla ditta conduttrice per lo svolgimento della propria attività.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra	600,00	x	100 %	=	600,00
Totale:	600,00				600,00



Planimetria autorizzata Piano Terra



Planimetria catastale part 650 sub 10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Quattropareti
Descrizione: Laboratorio
Indirizzo: Via Collodi
Superfici principali e secondarie: 214
Superfici accessorie:
Prezzo: 90.000,00 pari a 420,56 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Rinaldelli
Descrizione: Laboratorio
Indirizzo: Via Sila
Superfici principali e secondarie: 295
Superfici accessorie:
Prezzo: 148.000,00 pari a 501,69 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Aurora
Descrizione: Locale
Indirizzo: Via Marina
Superfici principali e secondarie: 150
Superfici accessorie:
Prezzo: 115.000,00 pari a 766,67 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Aste Florio
Descrizione: Opificio
Indirizzo: Via del progresso
Superfici principali e secondarie: 166
Superfici accessorie:
Prezzo: 130.000,00 pari a 783,13 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Centro Aste
Descrizione: Locale a magazzino
Indirizzo: Via Consorzio



Superfici principali e secondarie: 182

Superfici accessorie:

Prezzo: 107.500,00 pari a 590,66 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 740,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: Laboratori - stato conservativo normale - PORZIONE DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO - Anno 2023 - 1 Semestre

OMI - Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 225,00

Valore massimo: 305,00

Note: Capannoni tipici - stato conservativo normale - PORZIONE DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO - Anno 2023 - 1 Semestre

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella formulazione del valore di mercato al mq applicato si è tenuto conto della posizione, dell'ubicazione e dell'esposizione, della tipologia dell'immobile nonché delle strutture portanti, delle finiture interne ed esterne, dal grado di conservazione nonché delle caratteristiche delle sistemazioni esterne della corte, camminamenti, spazi di manovra e parcheggi e di quelle limitrofe ovvero, marciapiedi, verde, parcheggi e commerciabilità di immobili similari.

Nello stato di fatto in cui si trova l'immobile, in base alle caratteristiche intrinseche e estrinseche, si reputa congruo il valore di mercato pari a 700,00 € al mq.

STIMA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE ESISTENTE AD OGGI

Con scrittura privata autenticata, descritta in precedenza, in data 22/09/2003 è stato costituito il diritto di superficie per 22 anni con scadenza in data 21/09/2025.

Per determinare il diritto di superficie ci si è basato su un approccio oggettivo con dati concreti tenendo in considerazione la superficie commerciale, il reddito annuo potenziale ed il saggio di capitalizzazione, questo metodo tiene conto delle potenzialità dell'immobile e del rendimento che può generare negli anni.

In considerazione che trattasi di vendita con aggiudicazione all'asta, le tempistiche non saranno di certo imminenti, pertanto si vuol far notare ed ATTENZIONARE LA DATA DI SCADENZA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE ovvero 21/09/2025, infatti qualora l'aggiudicazione avvenisse dopo tale data, essendo il diritto di superficie a tempo determinato, alla scadenza il proprietario dell'area diviene automaticamente proprietario anche dell'immobile realizzatosi sopra in questi anni (art. 953 C.C.).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 600,00 x 700,00 = **420.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
diritto di superficie (scrittura privata autenticata del nn. 177427 del 22/09/2003 con scadenza 21/09/2025)	-38.181,82

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 381.818,18



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 381.818,18**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è determinato il più probabile valore di mercato da attribuire ai cespiti in oggetto dopo una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate (OMI), le principali agenzie immobiliari, consultazione banche dati di annunci internet in riferimento agli immobili nella zona, paragonando l'immobile in oggetto con altri di pari requisiti e caratteristiche apportando le detrazioni e/o aggiunte opportune del caso.

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, agenzie: siti internet ed agenzie immobiliari del territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate

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	laboratorio industriale	600,00	0,00	381.818,18	381.818,18
				381.818,18 €	381.818,18 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni sono stati pignorati per quote, considerando che gli immobili non risultano essere comodamente divisibili in porzioni di valore simile per ciascun proprietario, non è fattibile la separazione in natura della quota in titolarità degli esecutati.

L'immobile non risulta adibito ad attività d'impresa, visto l'art. 10 punto 8.bis del DPR 633/1972, la vendita immobiliare inerente ai medesimi non sarà soggetta ad IVA.

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 38.181,82**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 338.536,36**



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
Riduzione per arrotondamento:	€. 6,36
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 338.530,00



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2020

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a PORTO SANTELPIDIO Via del Progresso 15/c, della superficie commerciale di **383,50** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare fa parte di un opificio industriale ubicato a Porto Sant' Elpidio, facente parte di un lotto realizzato su progetto unitario in zona industriale, ben collegato con le principali arterie viarie del territorio quali autostrada e strada statale.

È inserito in un lotto avente la corte esterna, comune a tutti i subalterni, recintata lungo tutto il confine con rete metallica e con due ingressi carrabili provvisti di cancelli automatici ed uno pedonale, costituita da piazzale di ingresso e verde sul fronte strada, rampe di circolazione carrabili sui lati est ed ovest e spazio di manovra e circolazione sul lato sud.

Trattasi di edificio prefabbricato in C.A.P. con solai anch'essi in C.A.P., con copertura curva in struttura lignea nella porzione nord e la restante con copertura realizzata con elementi in cemento prefabbricati.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 650 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 1.576,48 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL PROGRESSO n. 15/C, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 14/09/2009 Pratica n. AP0207543 in atti dal 14/09/2009 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 13224.1/2009)
Coerenze: Remoli, Bronzi, Iachini, Gennari, Massetti, strada comunale, salvi altri
Si precisa che non risulta corretta l'intestazione catastale in quanto riporta esclusivamente la piena proprietà e non proprietà per l'area e proprietà superficiale
- foglio 23 particella 650 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 2.436,39 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL PROGRESSO n. 15/C, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 14/09/2009 Pratica n. AP0207561 in atti dal 14/09/2009 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 13225.1/2009)
Coerenze: Remoli, Bronzi, Iachini, Gennari, Massetti, strada comunale, salvi altri
per il subalterno 12 non risulta corretta l'intestazione catastale in quanto non aggiornata a seguito di successione di Egidi Francesco

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	383,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 371.427,28
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 371.420,00
Data della valutazione:	10/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 9+9, stipulato il 20/10/2008, registrato il 13/11/2008 a Fermo ai nn. 6670 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 21.600,00 annui + IVA.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati pertanto si è provveduto all'acquisizione dello stesso.

Gli esecutati risultano tutti coniugati in regime di separazione dei beni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 27/06/2019 a Fermo ai nn. 743, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca concessione amministrativa riscossione.
Importo ipoteca: 134241,54

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/03/2004 a firma di Notaio Alfonso Rossi ai nn. 184321/21562 di repertorio, iscritta il 01/04/2004 a Fermo ai nn. 609, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1600000,00.

La formalità è riferita solamente a Foglio 23 Particelle 152 e 252.

Formalità annotata di erogazione a saldo in data 13/01/2009 al n. 34 r.p.

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 29/11/2018 a Fermo ai nn. 1327, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 130000,00.

Per la particella 650 al Fg 25 subalterni 5-6-10-11-12 risulta gravata la sola proprietà dell'area in virtù



del decreto ingiuntivo del 25/11/2018 rep. n. 1380

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/03/2020 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 475 di repertorio, trascritta il 10/06/2020 a Fermo ai nn. 2257, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili.

Per le particelle 650 subalterni 5-6-10-11-12 risulta gravata la sola proprietà dell'area

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: € **0,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € **0,00**

Ulteriori avvertenze:

Dagli accertamenti eseguiti, i beni immobili pignorati non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non risulta che l'immobile sia riconosciuto di interesse artistico, storico, archeologico, né costituisca beni culturali o paesaggistici.

Non si è venuti a conoscenza della presenza di formalità, anche di natura condominiale, oneri, censo, livello o uso civico, pesi e servitù attive e/o passive.

L'area è ricompresa all'interno della "Lottizzazione San Filippo" nell'ambito della cosiddetta "Zona artigianale sud" per la quale sussistono i patti e le condizioni contenuti nella Convenzione stipulata tra il Consorzio ed il Comune di Porto Sant'Elpidio con atto del Notaio Caserta Pietro del 23/07/1981 al n. di repertorio 3021 registrato a Fermo il 19/10/1981 al n. 3448.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione (dal 14/05/1993), trascritto il 03/01/1995 a Fermo ai nn. 8.

In virtù di successione di Amadio Giuseppina deceduta in data 14/05/1993 (Dich. n. 87 vol. 170 Ufficio Registro Fermo)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 08/07/2008), trascritto il 23/01/2009 a Fermo ai nn. 342.

Diritti pervenuti in virtù di successione di Egidi Francesco deceduto in data 08/07/2008 (Dich. integrativa n. 43 vol. 330/8 Agenzia delle Entrate Fermo). Si precisa che non risulta trascritta alcuna trascrizione di accettazione di eredità.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 31/03/1981



fino al 08/07/2008), con atto stipulato il 31/03/1981 a firma di Notaio Pietro Caserta ai nn. 2104 di repertorio, trascritto il 28/04/1981 a Fermo ai nn. 1781

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 31/03/1981 fino al 14/05/1993), con atto stipulato il 31/03/1981 a firma di Notaio Pietro Caserta ai nn. 2104 di repertorio, trascritto il 28/04/1981 a Fermo ai nn. 1781

*** DATO OSCURATO *** per la quota di diritto di superficie per 22 anni, in forza di scrittura privata autenticata (dal 22/09/2003 fino al 21/09/2025), con atto stipulato il 22/09/2003 a firma di Notaio Alfonso Rossi ai nn. 177427 di repertorio, trascritto il 01/10/2003 a Fermo ai nn. 5435.

Egidi Francesco (per 6/9), Egidi Gianluca, Egidi Mario, Egidi Roberto (per 1/9 ciascuno) hanno costituito diritto di superficie per 22 anni, con scadenza 21/09/2025, in favore della società "Calzaturificio ROMALU" di Egidi Francesco e C. snc, sul terreno distinto al Fg 23 partt. 152 e 252 sulla fusione delle quali è stato realizzato il fabbricato successivamente accatastato a nome della Società "Calzaturificio ROMALU" di Egidi Francesco e C. snc per la proprietà superficaria ed a Egidi Francesco per diritti di 6/9, Egidi Gianluca, Egidi Mario, Egidi Roberto, per diritti di 1/9 ciascuno, di proprietà dell'area.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **5896**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruire opificio, rilasciata il 06/05/2002 con il n. 5896 di protocollo

Concessione Edilizia N. **6193**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruire opificio - varianti in corso d'opera, rilasciata il 23/06/2003 con il n. 6193 di protocollo.

Voltura concessione edilizia in data 12/11/2003 da Egidi Roberto, Egidi Mario ed Egidi Gianluca a Calzaturificio ROMALU' di Egidi Francesco & C. snc

Permesso di costruire N. **608**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, rilasciata il 10/05/2006 con il n. 608 di protocollo.

Variante per trasformazione ad autorimessa di un locale al piano seminterrato e modifiche massimo ingombro con riduzione volumetria

Permesso di costruire N. **693**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante e completamento fabbricato artigianale, rilasciata il 24/09/2006 con il n. 693 di protocollo.

Variante con lieve incremento della volumetria autorizzata

Permesso di costruire N. **1094**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento e modifica fabbricato produttivo, rilasciata il 04/09/2008 con il n. 1094 di protocollo

D.I.A. Denuncia Inizio Attività N. **20789**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di interventi al Piano Primo e sottotetto , rilasciata il 23/06/2009 con il n. 20789 di protocollo

D.I.A. Denuncia Inizio Attività N. **20789**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di interventi al Piano Primo e sottotetto , rilasciata il 23/06/2009 con il n. 20789 di protocollo, agibilità del 16/09/2009 con il n. 29632 di protocollo

Comunicazione fine lavori e richiesta agibilità (parziale) N. **29355**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto di un edificio industriale, presentata il 29/12/2006 con il n. 29355 di protocollo, agibilità del 18/09/2007 con il n. 29355 di protocollo



Comunicazione fine lavori e richiesta agibilità (parziale) **N. 14496**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto di edificio industriale, presentata il 10/07/2007 con il n. 14496 di protocollo, agibilità del 28/10/2007 con il n. 14496 di protocollo

Comunicazione fine lavori e richiesta agibilità **N. 29632**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne P. 1° fabbricato produttivo, presentata il 14/09/2009 con il n. 29632 di protocollo, agibilità del 16/09/2009 con il n. 29632 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona API - Aree Progetto prevalentemente artigianali e industriali . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 46 N.d.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto allo stato approvato si sono riscontrate variazioni distributive interne, difformità del piano terra dovute alla realizzazione di vani, per esigenze della ditta utilizzatrice (sala foto e stanza deposito), attraverso pareti in cartongesso. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Si rende pertanto necessario provvedere alla presentazione della pratica edilizia in sanatoria delle opere sanabili eseguite in assenza dei titoli abilitativi.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica edilizia per sanatoria spese tecniche ed oneri: €2.500,00
- Oblazione, sanzione, diritti ed oneri: €1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza di divisori interni dei locali al piano terra e mancanza del divisorio dell'angolo ristoro

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica Docfa per planimetria conforme allo stato dei luoghi

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa spese tecniche e diritti di segreteria: €800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non presente l'APE - Attestato di prestazione energetica (normativa di riferimento: D.L. 63/2013)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la redazione dell'Attestato di certificazione energetica, obbligatorio in base al D.L. 63/2013 in occasione del trasferimento a titolo oneroso di immobile entro



il momento della stipula dell'atto traslativo

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione A.P.E.: €300,00

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA DEL PROGRESSO 15/C

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a PORTO SANT'ELPIDIO Via del Progresso 15/c, della superficie commerciale di **383,50** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare fa parte di un opificio industriale ubicato a Porto Sant' Elpidio, facente parte di un lotto realizzato su progetto unitario in zona industriale, ben collegato con le principali arterie viarie del territorio quali autostrada e strada statale.

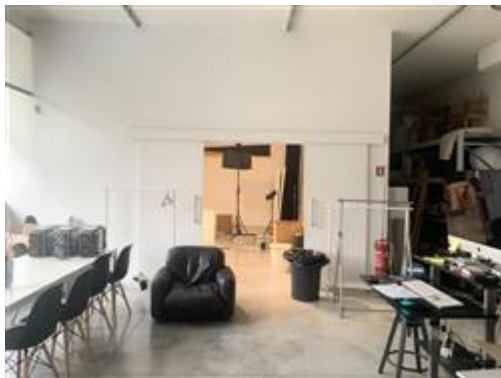
È inserito in un lotto avente la corte esterna, comune a tutti i subalterni, recintata lungo tutto il confine con rete metallica e con due ingressi carrabili provvisti di cancelli automatici ed uno pedonale, costituita da piazzale di ingresso e verde sul fronte strada, rampe di circolazione carrabili sui lati est ed ovest e spazio di manovra e circolazione sul lato sud.

Trattasi di edificio prefabbricato in C.A.P. con solai anch'essi in C.A.P., con copertura curva in struttura lignea nella porzione nord e la restante con copertura realizzata con elementi in cemento prefabbricati.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 650 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 1.576,48 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL PROGRESSO n. 15/C, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 14/09/2009 Pratica n. AP0207543 in atti dal 14/09/2009 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 13224.1/2009)
Coerenze: Remoli, Bronzi, Iachini, Gennari, Massetti, strada comunale, salvi altri
Si precisa che non risulta corretta l'intestazione catastale in quanto riporta esclusivamente la piena proprietà e non proprietà per l'area e proprietà superficiale
- foglio 23 particella 650 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 2.436,39 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL PROGRESSO n. 15/C, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 14/09/2009 Pratica n. AP0207561 in atti dal 14/09/2009 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 13225.1/2009)
Coerenze: Remoli, Bronzi, Iachini, Gennari, Massetti, strada comunale, salvi altri
per il subalterno 12 non risulta corretta l'intestazione catastale in quanto non aggiornata a seguito di successione di Egidio Francesco





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.





Maps - Via del progresso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è costituita da una porzione di opificio industriale che si sviluppa su due livelli, parte del piano terra e piano primo, collegati da una scala interna e della superficie commerciale di circa 340 mq che comprende: sala riunioni, due sale (studio fotografico e locale deposito) oltre un bagno con antibagno al piano terra aventi altezza pari a 3.80 m, mentre al piano primo trovansi un grande ufficio open space, sala riunioni, locali uffici, piccola saletta ristoro e bagno, avente altezza minima di 3.30 m e massima al colmo di 4.90 in quanto presenta a vista la struttura lignea della copertura.

E' presente un grande terrazzo che costituisce in parte la copertura del piano sottostante, il cui pavimento è costituito dal solo manto impermeabile.

Gli ambienti sono provvisti di tutti gli impianti tecnologici: idrico, elettrico, di riscaldamento e climatizzazione.

Il tutto presenta ottime finiture e si trova in eccellente stato manutentivo.



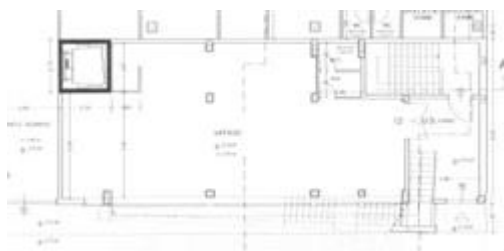


CONSISTENZA:

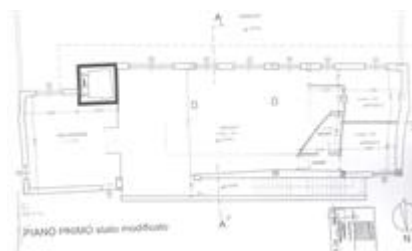
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra - Sale riunioni e di servizio	160,00	x	100 %	=	160,00
Piano Primo - Uffici	210,00	x	100 %	=	210,00
Terrazza	135,00	x	10 %	=	13,50
Totale:	505,00				383,50

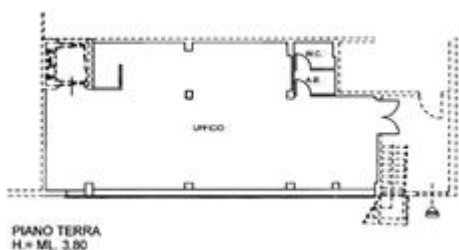


Planimetria autorizzata Piano Terra

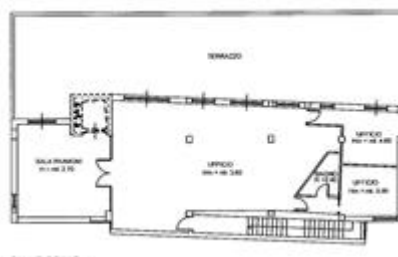


Planimetria autorizzata Piano Primo





Planimetria catastale part 650 sub 11



Planimetria catastale part 650 sub 12

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Fermo-casa

Descrizione: ufficio lussuosissimo

Indirizzo: Via Canada

Superfici principali e secondarie: 145

Superfici accessorie:

Prezzo: 125.000,00 pari a 862,07 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: privato

Descrizione: ufficio lungo la SS

Indirizzo: Via Mazzini

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.777,78 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Uffici - stato conservativo normale - PORZIONE DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO - Anno 2023 - 1 Semestre

OMI - Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 2.000,00

Note: Uffici - stato conservativo ottimo - PORZIONE DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO - Anno 2023 - 1 Semestre



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella formulazione del valore di mercato al mq applicato si è tenuto conto della posizione, dell'ubicazione e dell'esposizione, della tipologia dell'immobile nonchè delle strutture portanti, delle finiture interne ed esterne, dal grado di conservazione nonchè delle caratteristiche delle sistemazioni esterne della corte, camminamenti, spazi di manovra e parcheggi e di quelle limitrofe ovvero, marciapiedi, verde, parcheggi e commerciabilità di immobili similari.

Le parti comuni sono state tenute in considerazione nell'attribuzione del valore unitario.

Nello stato di fatto in cui si trova l'immobile, in base alle caratteristiche intrinseche e estrinseche, si reputa congruo il valore di mercato pari a 1200,00 € al mq.

STIMA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE ESISTENTE AD OGGI

Con scrittura privata autenticata, descritta in precedenza, in data 22/09/2003 è stato costituito il diritto di superficie per 22 anni con scadenza in data 21/09/2025.

Per determinare il diritto di superficie ci si è basato su un approccio oggettivo con dati concreti tenendo in considerazione la superficie commerciale, il reddito annuo potenziale ed il saggio di capitalizzazione, questo metodo tiene conto delle potenzialità dell'immobile e del rendimento che può generare negli anni.

In considerazione che trattasi di vendita con aggiudicazione all'asta, le tempistiche non saranno di certo imminenti, pertanto si vuol far notare ed ATTENZIONARE LA DATA DI SCADENZA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE ovvero 21/09/2025, infatti qualora l'aggiudicazione avvenisse dopo tale data, essendo il diritto di superficie a tempo determinato, alla scadenza il proprietario dell'area diviene automaticamente proprietario anche dell'immobile realizzatosi sopra in questi anni (art. 953 C.C.).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 383,50 x 1.200,00 = **460.200,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
diritto di superficie (scrittura privata autenticata del nn. 177427 del 22/09/2003 con scadenza 21/09/2025)	-41.836,36

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 418.363,64

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 418.363,64

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è determinato il più probabile valore di mercato da attribuire ai cespiti in oggetto dopo una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate (OMI), le principali agenzie immobiliari, consultazione banche dati di annunci internet in riferimento agli immobili nella zona, paragonando l'immobile in oggetto con altri di pari requisiti e caratteristiche apportando le detrazioni e/o aggiunte opportune del caso.

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, agenzie: siti internet ed agenzie immobiliari del territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate



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	383,50	0,00	418.363,64	418.363,64
				418.363,64 €	418.363,64 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni sono stati pignorati per quote, considerando che gli immobili non risultano essere comodamente divisibili in porzioni di valore simile per ciascun proprietario, non è fattibile la separazione in natura della quota in titolarità degli esecutati.

L'immobile non risulta adibito ad attività d'impresa, visto l'art. 10 punto 8.bis del DPR 633/1972, la vendita immobiliare inerente ai medesimi non sarà soggetta ad IVA.

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 41.836,36
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 5.100,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 371.427,28

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
Riduzione per arrotondamento:	€. 7,28
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 371.420,00



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2020

LOTTO 6**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a PORTO SANT'ELPIDIO Via Cristoforo Colombo 16, della superficie commerciale di **132,10** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare posta in una palazzina plurifamiliare, a destinazione residenziale, senza condominio, ubicata in via Cristoforo Colombo del Comune di Porto Sant'Elpidio in zona centrale fornita di tutti i servizi, scuole e uffici pubblici.

L'intero edificio con corte, oggetto della procedura, è formato da due piani fuori terra oltre al sottotetto ed è stato realizzato alla fine degli anni '60 con struttura in c.a., i solai sono in latero-cemento, il manto di copertura è in tegole, le pareti esterne in laterizio con porzioni intonacate e porzioni con faccia a vista. L'edificio è dotato di una scala unica interna comune ai piani primo e secondo, con ingresso dal cortile lato nord.

Si precisa che sulla corte, realizzato in aderenza al confine di proprietà lato est, è presente un piccolo manufatto ad un piano, adibito a magazzino (ex legnaia/centrale termica) che costituisce un bene comune alle unità residenziali, e che si trova in carente stato manutentivo.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 192 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 274,76 Euro, indirizzo catastale: VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 14, piano: T-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 18/11/2013 Pratica n. AP0144931 in atti dal 18/11/2013 GAF CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 46247.1/2013)
Coerenze: Biancucci, Pistilli, Cacchiarelli, Marziali, Di Lello, Martinez, Toffanello, Corradini, Raparo, Salvatori, Sacripanti, Ente Urbano, salvi altri

A.1 **sottotetto non abitabile**, composto da cucinone, soffitta e piccolo bagno oltre una grande loggia.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	132,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	24,25 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 180.620,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 180.620,00



trova:

Data della valutazione:

10/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato come residenza da uno dei debitori con la sua famiglia costituita dalla moglie e due figli maggiorenni.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati pertanto si è provveduto all'acquisizione dello stesso così come dei certificati storici di residenza, che risultano in allegato.

Gli esecutati risultano tutti coniugati in regime di separazione dei beni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 07/08/2018 a Fermo ai nn. 933, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca concessione amministrativa riscossione.
Importo ipoteca: 159125,14

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 27/06/2019 a Fermo ai nn. 743, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca concessione amministrativa riscossione.
Importo ipoteca: 134241,54

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/03/2020 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 475 di repertorio, trascritta il 10/06/2020 a Fermo ai nn. 2257, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili.

Per le particelle 650 subalterni 5-6-10-11-12 risulta gravata la sola proprietà dell'area

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: €. 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Dagli accertamenti eseguiti, i beni immobili pignorati non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non risulta che l'immobile sia riconosciuto di interesse artistico, storico, archeologico, né costituisca beni culturali o paesaggistici.

Non si è venuti a conoscenza della presenza di formalità, anche di natura condominiale, oneri, censo, livello o uso civico, pesi e servitù attive e/o passive.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 08/07/2008), trascritto il 25/08/2011 a Fermo ai nn. 4284.

In virtù di successione di Egidi Francesco deceduto in data 08/07/2008 (Dich. n. 80 vol. 337/9 Agenzia delle Entrate).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/04/1960 fino al 08/07/2008), con atto stipulato il 17/04/1960 a firma di Notaio Bracciolani, trascritto il 02/05/1960 a Fermo ai nn. 1291

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione N. **1206**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione casa civile abitazione, rilasciata il 21/03/1968 con il n. 1206 di protocollo

Licenza di costruzione N. **2089**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modificare il progetto sopraelevazione casa, rilasciata il 03/09/1969 con il n. 2089 di protocollo, agibilità del 08/08/1970

Nulla osta per esecuzione lavori edili N. **8928**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di una casa civile abitazione e legnaia, rilasciata il 12/12/1960 con il n. 8928 di protocollo, agibilità del 02/01/1962

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR1 - tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 36



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in difformità rispetto lo stato autorizzato è stato realizzato un collegamento interno, tra il piano secondo ed il sottotetto, attraverso la realizzazione di una scala in legno e la demolizione di una porzione di solaio, inoltre risultano difformi varie misure dei vani, sia al piano secondo che nel sottotetto, la posizione delle bucatore nonchè realizzato, senza alcuna autorizzazione edilizia, il bagnetto presente nel sottotetto ed i relativi divisori. (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia in sanatoria al fine di sanare le difformità rilevate.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria e conformità strutturale: €3.500,00
- Sanzione per modifiche interne e prospettiche: €1.600,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza della scala di collegamento tra il piano ed il sottotetto e mancanza del locale bagnetto al piano sottotetto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica Docfa per planimetria conforme allo stato dei luoghi del piano secondo e del sottotetto

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa spese tecniche e diritti di segreteria per piano secondo e piano sottotetto: €1.600,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non presente l'APE - Attestato di prestazione energetica (normativa di riferimento: D.L. 63/2013)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la redazione dell'Attestato di certificazione energetica, obbligatorio in base al D.L. 63/2013 in occasione del trasferimento a titolo oneroso di immobile entro il momento della stipula dell'atto traslativo

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione A.P.E.: €300,00

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA CRISTOFORO COLOMBO 16

APPARTAMENTO



DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PORTO SANT'ELPIDIO Via Cristoforo Colombo 16, della superficie commerciale di **132,10** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare posta in una palazzina plurifamiliare, a destinazione residenziale, senza condominio, ubicata in via Cristoforo Colombo del Comune di Porto Sant'Elpidio in zona centrale fornita di tutti i servizi, scuole e uffici pubblici.

L'intero edificio con corte, oggetto della procedura, è formato da due piani fuori terra oltre al sottotetto ed è stato realizzato alla fine degli anni '60 con struttura in c.a., i solai sono in latero-cemento, il manto di copertura è in tegole, le pareti esterne in laterizio con porzioni intonacate e porzioni con faccia a vista. L'edificio è dotato di una scala unica interna comune ai piani primo e secondo, con ingresso dal cortile lato nord.

Si precisa che sulla corte, realizzato in aderenza al confine di proprietà lato est, è presente un piccolo manufatto ad un piano, adibito a magazzino (ex legnaia/centrale termica) che costituisce un bene comune alle unità residenziali, e che si trova in carente stato manutentivo.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 192 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 274,76 Euro, indirizzo catastale: VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 14, piano: T-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 18/11/2013 Pratica n. AP0144931 in atti dal 18/11/2013 GAF CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 46247.1/2013)

Coerenze: Biancucci, Pistilli, Cacchiarelli, Marziali, Di Lello, Martinez, Toffanello, Corradini, Raparo, Salvatori, Sacripanti, Ente Urbano, salvi altri



Soggiorno



Soggiorno





Cucina



Scala interna di collegamento piano sottotetto



Camera 1



Camera 1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.



Maps - Via Cristoforo Colombo



Estratto mappa Fg 24 Part 192





Via Cristoforo Colombo n. 16



Via Cristoforo Colombo n. 16



Locale esterno in comune



Corte esterna

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è un'abitazione del tipo civile, posizionata al Piano Secondo, composta da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, tre camere ed un bagno, l'ingresso dell'appartamento si affaccia sul vano scala comune di collegamento ai piani e non è presente l'ascensore.

I vani hanno un'altezza di 3,00 m, le pareti intonacate e tinteggiate, i pavimenti in pezzami di marmo, ad eccezione della camera padronale pavimentata in parquet, pavimento e rivestimento del bagno con piastrelle in ceramica, le porte interne, le finestre e porte finestre sono in legno, vetri semplici e



tapparelle in p.v.c., quanto descritto presenta finiture nella norma si trova in buono stato di manutenzione.

L'appartamento è dotato di due balconi con affaccio sulla pubblica via, di un impianto di riscaldamento, costituito da radiatori e da caldaia murale, inoltre è presente una stufa a pellet. Il bagno ha normali apparecchi igienici sanitari, corredato da vasca.

Internamente, tramite una scala in legno posizionata nella cucina, l'appartamento è stato collegato al Piano Terzo, sottotetto ove sono presenti due grandi stanze, una adibita a cucina con la presenza di un camino e impianto di riscaldamento con la presenza di radiatori, avente pavimento con piastrelle mentre una adibita a soffitta/ripostiglio, con pavimento in cemento oltre un piccolo bagno ed una ampio loggiato. I vani hanno un'altezza minima di 1.90 m ed una massima di 3.10 m, si precisa che lo stato concesso è soffitta e non ha i requisiti di abitabilità, risulta difforme in quanto realizzato il piccolo bagno senza autorizzazione edilizia e la loggia ha delle difformità nelle aperture.

Al Piano Terzo si accede anche dalle scale condominiali, quanto descritto si trova in sufficiente stato di manutenzione.



Camera 2



Camera 3



Ingresso



Bagno





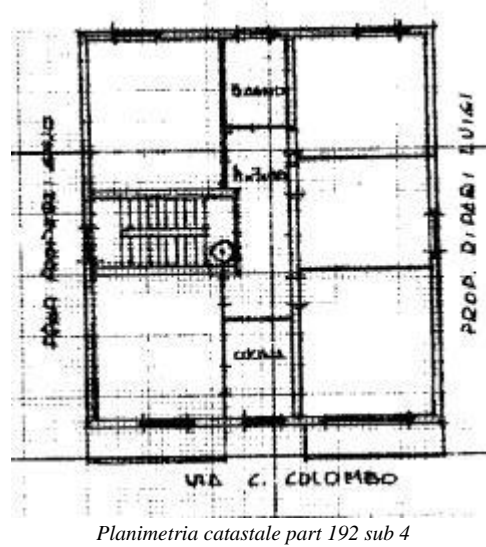
Scala condominiale

CONSISTENZA:

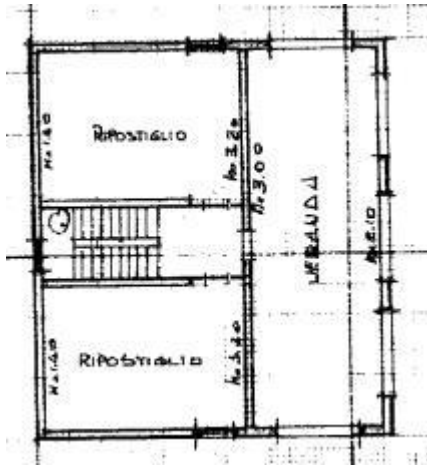
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

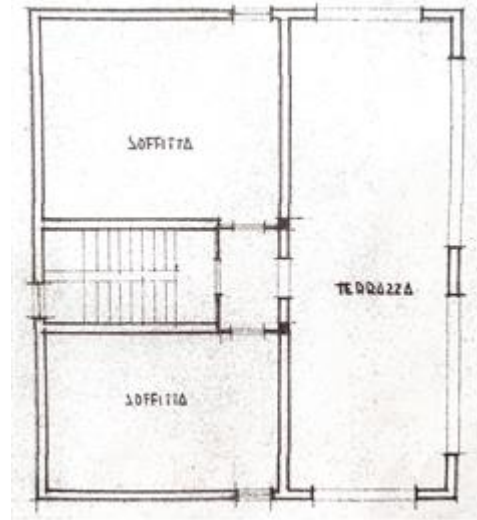
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento Piano Secondo	130,00	x	100 %	=	130,00
Balconi Piano Secondo	7,00	x	30 %	=	2,10
Totale:	137,00				132,10



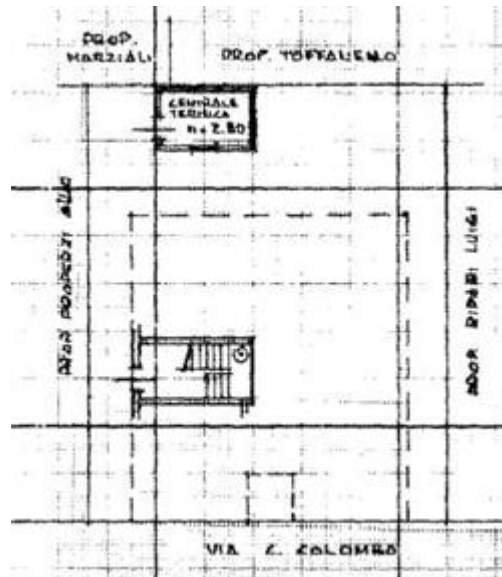
Planimetria autorizzata P2



Planimetria catastale part 192 sub 4



Planimetria autorizzata soffitta



Planimetria catastale bene comune

ACCESSORI:

sottotetto non abitabile, composto da cucinone, soffitta e piccolo bagno oltre una grande loggia.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Soffitta	75,00	x	25 %	=	18,75
Loggia-veranda	55,00	x	10 %	=	5,50
Totale:	130,00				24,25





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: IAD

Descrizione: Quadrilocale

Indirizzo: Via Cristoforo Colombo

Superfici principali e secondarie: 123



Superfici accessorie:

Prezzo: 119.000,00 pari a 967,48 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Tempocasa

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Cristoforo Colombo

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.397,85 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Tempocasa

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Cristoforo Colombo

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 109.000,00 pari a 1.362,50 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Abitazioni civili - Stato conservazione normale - FASCIA ATTORNO AL CAPOLUOGO - Anno 2023 - 1° semestre

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è adottato il procedimento di stima sintetico ovvero quello comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, a seguito di analisi visiva degli immobili nonchè del contesto in cui sono inseriti, dando rilievo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi che, in maniera determinante contribuiscono alla determinazione del valore, oltre alla destinazione d'uso.

Paragonando l'immobile in oggetto con altri di pari requisiti e caratteristiche ottenendo il prezzo medio ed apportando le detrazioni e/o aggiunte opportune del caso, nello stato di fatto in cui si trova, si ritiene congruo stimare un valore pari a 1200,00 € al mq di superficie commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	132,10	x	1.200,00	=	158.520,00
Valore superficie accessori:	24,25	x	1.200,00	=	29.100,00
					187.620,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 187.620,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 187.620,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è determinato il più probabile valore di mercato da attribuire ai cespiti in oggetto dopo una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate (OMI), le principali agenzie immobiliari, consultazione banche dati di annunci internet in riferimento agli immobili nella zona, paragonando l'immobile in oggetto con altri di pari requisiti e caratteristiche apportando le detrazioni e/o aggiunte opportune del caso.

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, agenzie: siti internet ed agenzie immobiliari del territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate

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	132,10	24,25	187.620,00	187.620,00
				187.620,00 €	187.620,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni sono stati pignorati per quote, considerando che gli immobili non risultano essere comodamente divisibili in porzioni di valore simile per ciascun proprietario, non è fattibile la separazione in natura della quota in titolarità degli esecutati.

In merito alla precisazione delle caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, trattandosi di proprietà di soggetti privati, non sussiste l'applicabilità dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 7.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 180.620,00

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:	€. 180.620,00



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2020

LOTTO 7**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a PORTO SANT'ELPIDIO Via Cristoforo Colombo 16, della superficie commerciale di **132,10** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare posta in una palazzina plurifamiliare, a destinazione residenziale, senza condominio, ubicata in via Cristoforo Colombo del Comune di Porto Sant'Elpidio in zona centrale fornita di tutti i servizi, scuole e uffici pubblici.

L'intero edificio con corte, oggetto della procedura, è formato da due piani fuori terra oltre al sottotetto ed è stato realizzato alla fine degli anni '60 con struttura in c.a., i solai sono in laterocemento, il manto di copertura è in tegole, le pareti esterne in laterizio con porzioni intonacate e porzioni con faccia a vista. L'edificio è dotato di una scala unica interna comune ai piani primo e secondo, con ingresso dal cortile lato nord.

Si precisa che sulla corte, realizzato in aderenza al confine di proprietà lato est, è presente un piccolo manufatto ad un piano, adibito a magazzino (ex legnaia/centrale termica) che costituisce un bene comune alle unità residenziali, e che si trova in carente stato manutentivo.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 192 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 235,50 Euro, indirizzo catastale: VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 14, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: Biancucci, Pistilli, Cacchiarelli, Marziali, Di Lello, Martinez, Toffanello, Corradini, Raparo, Salvatori, Sacripanti, Ente Urbano, salvi altri

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	132,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 159.925,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 159.930,00
Data della valutazione:	10/01/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato come residenza da uno dei debitori.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati pertanto si è provveduto all'acquisizione dello stesso così come dei certificati storici di residenza, che risultano in allegato.

Gli esecutati risultano tutti coniugati in regime di separazione dei beni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 07/08/2018 a Fermo ai nn. 933, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca concessione amministrativa riscossione.
Importo ipoteca: 159125,14

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 27/06/2019 a Fermo ai nn. 743, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca concessione amministrativa riscossione.
Importo ipoteca: 134241,54

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/03/2020 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 475 di repertorio, trascritta il 10/06/2020 a Fermo ai nn. 2257, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili.

Per le particelle 650 subalterni 5-6-10-11-12 risulta gravata la sola proprietà dell'area

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



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Dagli accertamenti eseguiti, i beni immobili pignorati non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non risulta che l'immobile sia riconosciuto di interesse artistico, storico, archeologico, né costituisca beni culturali o paesaggistici.

Non si è venuti a conoscenza della presenza di formalità, anche di natura condominiale, oneri, censo, livello o uso civico, pesi e servitù attive e/o passive.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 08/07/2008), trascritto il 25/08/2011 a Fermo ai nn. 4284.

In virtù di successione di Egidio Francesco deceduto in data 08/07/2008 (Dich. n. 80 vol. 337/9 Agenzia delle Entrate)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/04/1960 fino al 08/07/2008), con atto stipulato il 17/04/1960 a firma di Notaio Bracciolani, trascritto il 02/05/1960 a Fermo ai nn. 1291

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione N. **1206**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione casa civile abitazione, rilasciata il 21/03/1968 con il n. 1206 di protocollo

Licenza di costruzione N. **2089**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modificare il progetto sopraelevazione casa, rilasciata il 03/09/1969 con il n. 2089 di protocollo, agibilità del 08/08/1970

Nulla osta per esecuzione lavori edili N. **8928**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di una casa civile abitazione e legnaia, rilasciata il 12/12/1960 con il n. 8928 di protocollo, agibilità del 02/01/1962

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR1 - tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 36

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in difformità rispetto lo stato autorizzato è stato realizzato un ampio salone attraverso la demolizione del tramezzo della camera inoltre risultano difformi varie misure dei vani nonché la posizione delle bucatore. (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia in sanatoria al fine di sanare le difformità riscontrate.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria : €2.500,00
- Sanzione per modifiche interne e prospettiche: €1.600,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza del divisorio interno della camera per la realizzazione di un ampio vano soggiorno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica Docfa per planimetria conforme allo stato dei luoghi

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa spese tecniche e diritti di segreteria: €800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non presente l'APE - Attestato di prestazione energetica (normativa di riferimento: D.L. 63/2013)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la redazione dell'Attestato di certificazione energetica, obbligatorio in base al D.L. 63/2013 in occasione del trasferimento a titolo oneroso di immobile entro il momento della stipula dell'atto traslativo

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione A.P.E.: €300,00

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA CRISTOFORO COLOMBO 16

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PORTO SANT'ELPIDIO Via Cristoforo Colombo 16, della superficie commerciale di **132,10** mq per la quota di:



- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare posta in una palazzina plurifamiliare, a destinazione residenziale, senza condominio, ubicata in via Cristoforo Colombo del Comune di Porto Sant'Elpidio in zona centrale fornita di tutti i servizi, scuole e uffici pubblici.

L'intero edificio con corte, oggetto della procedura, è formato da due piani fuori terra oltre al sottotetto ed è stato realizzato alla fine degli anni '60 con struttura in c.a., i solai sono in laterocemento, il manto di copertura è in tegole, le pareti esterne in laterizio con porzioni intonacate e porzioni con faccia a vista. L'edificio è dotato di una scala unica interna comune ai piani primo e secondo, con ingresso dal cortile lato nord.

Si precisa che sulla corte, realizzato in aderenza al confine di proprietà lato est, è presente un piccolo manufatto ad un piano, adibito a magazzino (ex legnaia/centrale termica) che costituisce un bene comune alle unità residenziali, e che si trova in carente stato manutentivo.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 192 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 235,50 Euro, indirizzo catastale: VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 14, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: Biancucci, Pistilli, Cacchiarelli, Marziali, Di Lello, Martinez, Toffanello, Corradini, Raparo, Salvatori, Sacripanti, Ente Urbano, salvi altri



Cucina



Cucina





Ingresso



Camera 1



Camera 2



Camera 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.



Maps - Via Cristoforo Colombo





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è un'abitazione del tipo civile, posizionata al Piano Primo, composta da ingresso-soggiorno, cucina abitabile, due camere ed un bagno, l'ingresso dell'appartamento si affaccia sul vano scala comune di collegamento ai piani e non è presente l'ascensore.

I vani hanno un' altezza di 3,00 m, le pareti intonacate e tinteggiate, ad esclusione del bagno e della cucina che presentano pavimentazione e rivestimento con piastrelle in monocottura il resto dell'appartamento è pavimentato con parquet, le porte interne, le finestre e porte finestre sono in legno, vetri semplici e tapparelle in p.v.c., quanto descritto si trova in uno stato di finiture e manutentivo più che buono.



L'appartamento è dotato di due balconi con affaccio sulla pubblica via, di un impianto di riscaldamento, costituito da radiatori e da caldaia murale. Il bagno ha normali apparecchi igienici sanitari corredato da vasca idromassaggio con blocco doccia incorporato.



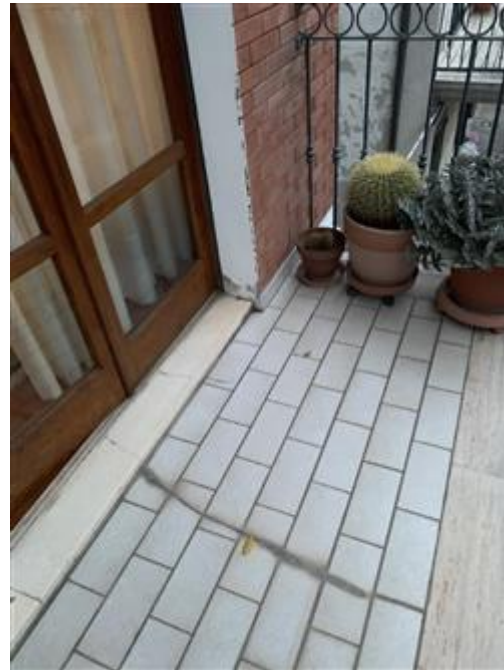
Soggiorno



Soggiorno



Bagno



Balconi lato strada





Scala condominiale

CONSISTENZA:

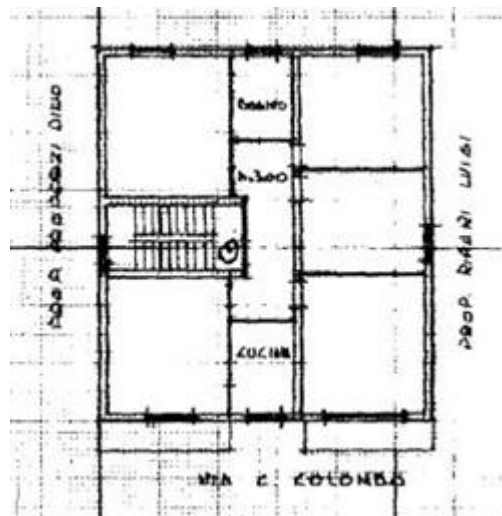
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento Piano Primo	130,00	x	100 %	=	130,00
Balconi	7,00	x	30 %	=	2,10
Totale:	137,00				132,10



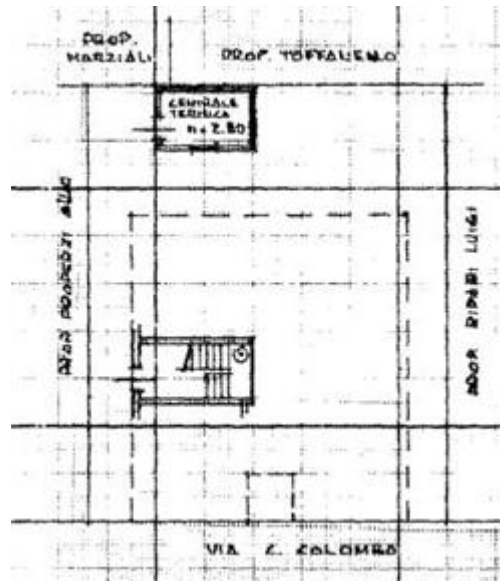
PIANTA DELLA SOPRAELEVATIONE 1° e 2° PIANO



Planimetria catastale part 192 sub 3



Planimetria P1 autorizzato



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: IAD

Descrizione: Quadrilocale

Indirizzo: Via Cristoforo Colombo

Superfici principali e secondarie: 123

Superfici accessorie:

Prezzo: 119.000,00 pari a 967,48 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Tempocasa

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Cristoforo Colombo

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.397,85 Euro/mq

COMPARATIVO 3



Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: Tempocasa
 Descrizione: Appartamento
 Indirizzo: Via Cristoforo Colombo
 Superfici principali e secondarie: 80
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 109.000,00 pari a 1.362,50 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Abitazioni civili - Stato conservazione normale - FASCIA ATTORNO AL CAPOLUOGO - Anno 2023 - 1° semestre

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è adottato il procedimento di stima sintetico ovvero quello comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, a seguito di analisi visiva degli immobili nonchè del contesto in cui sono inseriti, dando rilievo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi che, in maniera determinante contribuiscono alla determinazione del valore, oltre alla destinazione d'uso.

Paragonando l'immobile in oggetto con altri di pari requisiti e caratteristiche ottenendo il prezzo medio ed apportando le detrazioni e/o aggiunte opportune del caso, nello stato di fatto in cui si trova, si ritiene congruo stimare un valore pari a 1250,00 € al mq di superficie commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	132,10	x	1.250,00	=	165.125,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 165.125,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 165.125,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è determinato il più probabile valore di mercato da attribuire ai cespiti in oggetto dopo una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate (OMI), le principali agenzie immobiliari, consultazione banche dati di annunci internet in riferimento agli immobili nella zona, paragonando l'immobile in oggetto con altri di pari requisiti e caratteristiche apportando le detrazioni e/o aggiunte opportune del caso.

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, agenzie: siti internet ed agenzie immobiliari del territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate

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	132,10	0,00	165.125,00	165.125,00
				165.125,00 €	165.125,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni sono stati pignorati per quote, considerando che gli immobili non risultano essere comodamente divisibili in porzioni di valore simile per ciascun proprietario, non è fattibile la separazione in natura della quota in titolarità degli esecutati.

In merito alla precisazione delle caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, trattandosi di proprietà di soggetti privati, non sussiste l'applicabilità dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 159.925,00**

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: **€. 159.930,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2020

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PORTO SANT'ELPIDIO Via Cristoforo Colombo 16, della superficie commerciale di **125,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare posta in una palazzina plurifamiliare, a destinazione residenziale, senza condominio, ubicata in via Cristoforo Colombo del Comune di Porto Sant'Elpidio in zona centrale fornita di tutti i servizi, scuole e uffici pubblici.

L'intero edificio con corte, oggetto della procedura, è formato da due piani fuori terra oltre al sottotetto ed è stato realizzato alla fine degli anni '60 con struttura in c.a., i solai sono in latero-cemento, il manto di copertura è in tegole, le pareti esterne in laterizio con porzioni intonacate e porzioni con faccia a vista. L'edificio è dotato di una scala unica interna comune ai piani primo e secondo, con ingresso dal cortile lato nord.

Si precisa che sulla corte, realizzato in aderenza al confine di proprietà lato est, è presente un piccolo manufatto ad un piano, adibito a magazzino (ex legnaia/centrale termica) che costituisce un bene comune alle unità residenziali, e che si trova in carente stato manutentivo.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 192 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 167,85 Euro, indirizzo catastale: VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: Biancucci, Pistilli, Cacchiarelli, Marziali, Di Lello, Martinez, Toffanello, Corradini, Raparo, Salvatori, Sacripanti, Ente Urbano, stessa ditta proprietaria, salvi altri

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	125,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 103.450,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 103.450,00



Data della valutazione:

10/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati pertanto si è provveduto all'acquisizione dello stesso.

Gli esecutati risultano tutti coniugati in regime di separazione dei beni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 07/08/2018 a Fermo ai nn. 933, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca concessione amministrativa riscossione.
Importo ipoteca: 159125,14

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 27/06/2019 a Fermo ai nn. 743, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca concessione amministrativa riscossione.
Importo ipoteca: 134241,54

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/03/2020 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 475 di repertorio, trascritta il 10/06/2020 a Fermo ai nn. 2257, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili.

Per le particelle 650 subalterni 5-6-10-11-12 risulta gravata la sola proprietà dell'area

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:

€ 0,00



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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Dagli accertamenti eseguiti, i beni immobili pignorati non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non risulta che l'immobile sia riconosciuto di interesse artistico, storico, archeologico, né costituisca beni culturali o paesaggistici.

Non si è venuti a conoscenza della presenza di formalità, anche di natura condominiale, oneri, censo, livello o uso civico, pesi e servitù attive e/o passive.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 08/07/2008), trascritto il 25/08/2011 a Fermo ai nn. 4284.

In virtù di successione di Egidio Francesco deceduto in data 08/07/2008 (Dich. n. 80 vol. 337/9 Agenzia delle Entrate)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/04/1960 fino al 08/07/2008), con atto stipulato il 17/04/1960 a firma di Notaio Bracciolani, trascritto il 02/05/1960 a Fermo ai nn. 1291

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione N. 1206, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione casa civile abitazione, rilasciata il 21/03/1968 con il n. 1206 di protocollo

Licenza di costruzione N. 2089, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modificare il progetto sopraelevazione casa, rilasciata il 03/09/1969 con il n. 2089 di protocollo, agibilità del 08/08/1970

Nulla osta per esecuzione lavori edili N. 8928, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di una casa civile abitazione e legnaia, rilasciata il 12/12/1960 con il n. 8928 di protocollo, agibilità del 02/01/1962

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR1 - tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 36

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: in difformità rispetto lo stato autorizzato risultano difformi varie misure dei vani, che potrebbero rientrare nelle tolleranze costruttive, nonché la posizione e dimensione delle finestrate. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 - L.R. 17/2015)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia in sanatoria al fine di sanare le difformità delle misure dei vani interni oltre la diversa posizione delle bucatore.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria per corretta rappresentazione delle misure: €2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non presente l'APE - Attestato di prestazione energetica (normativa di riferimento: D.L. 63/2013)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la redazione dell'Attestato di certificazione energetica, obbligatorio in base al D.L. 63/2013 in occasione del trasferimento a titolo oneroso di immobile entro il momento della stipula dell'atto traslativo

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione A.P.E.: €300,00

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA CRISTOFORO COLOMBO 16

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PORTO SANT'ELPIDIO Via Cristoforo Colombo 16, della superficie commerciale di **125,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare posta in una palazzina plurifamiliare, a destinazione residenziale, senza condominio, ubicata in via Cristoforo Colombo del Comune di Porto Sant'Elpidio in zona centrale fornita di tutti i servizi, scuole e uffici pubblici.

L'intero edificio con corte, oggetto della procedura, è formato da due piani fuori terra oltre al sottotetto ed è stato realizzato alla fine degli anni '60 con struttura in c.a., i solai sono in latero-cemento, il manto di copertura è in tegole, le pareti esterne in laterizio con porzioni intonacate e



porzioni con faccia a vista. L'edificio è dotato di una scala unica interna comune ai piani primo e secondo, con ingresso dal cortile lato nord.

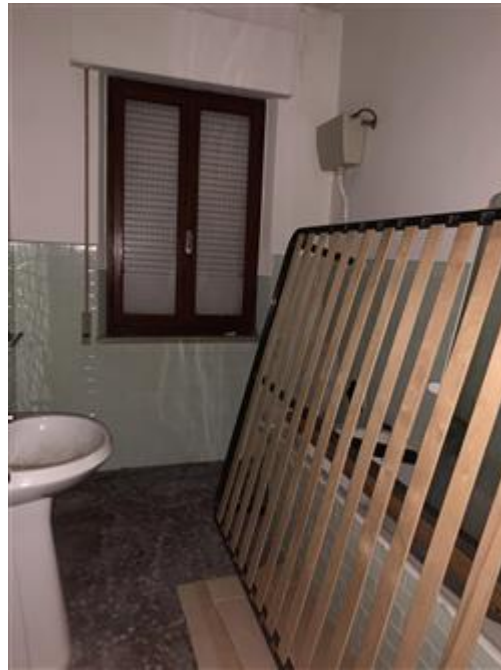
Si precisa che sulla corte, realizzato in aderenza al confine di proprietà lato est, è presente un piccolo manufatto ad un piano, adibito a magazzino (ex legnaia/centrale termica) che costituisce un bene comune alle unità residenziali, e che si trova in carente stato manutentivo.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 192 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 167,85 Euro, indirizzo catastale: VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: Biancucci, Pistilli, Cacchiarelli, Marziali, Di Lello, Martinez, Toffanello, Corradini, Raparo, Salvatori, Sacripanti, Ente Urbano, stessa ditta proprietaria, salvi altri





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.



Maps - Via Cristoforo Colombo





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare presenta due accessi, uno dalla via pubblica l'altro posto sul lato Est del cortile, l'appartamento è costituito da un locale cucina con piccolo retro, una sala, 2 camere, bagno oltre al corridoio di distribuzione.

A livello di finiture presenta quelle tipiche degli anni di costruzione con pavimenti in graniglia in alcune stanze ed in altre stanze in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, infissi interni ed esterni in legno con vetro singolo, protetti da serrandine. Si precisa che le pareti del bagno e della cucina presentano rivestimenti in piastrelle ceramiche.



L'altezza utile interna misurata dal pavimento al soffitto è di 2.98 m. A livello di impianti sono presenti quelli idrico, elettrico completamente obsoleti e quello di riscaldamento con corpi radianti in ghisa non funzionante.

L'unità immobiliare si trova in condizioni di abbandono ed in stato pessimo di manutenzione.



Corridoio ingresso



Ingresso secondario dalla corte



CONSISTENZA:

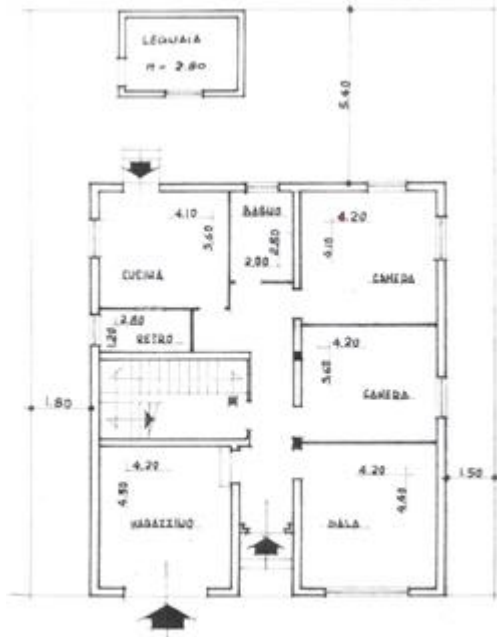
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni*



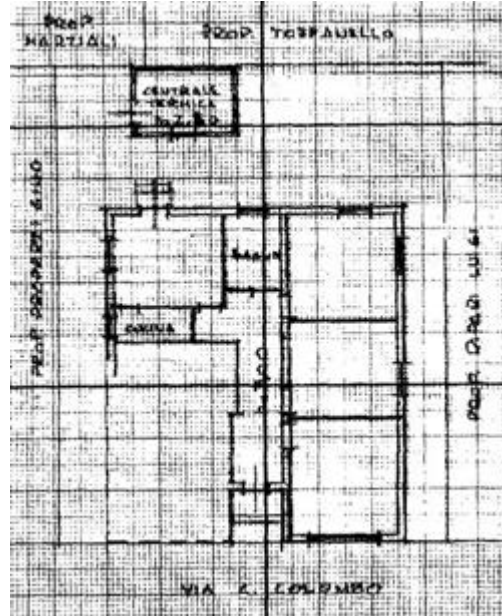
Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento Piano Terra	125,00	x	100 %	=	125,00
Totale:	125,00				125,00



PIANO TERRA ESISTENTE
Planimetria PT autorizzata



Planimetria catastale part 24 sub 2

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: IAD

Descrizione: Quadrilocale

Indirizzo: Via Cristoforo Colombo

Superfici principali e secondarie: 123

Superfici accessorie:

Prezzo: 119.000,00 pari a 967,48 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Fonte di informazione: Tempocasa
 Descrizione: Appartamento
 Indirizzo: Via Cristoforo Colombo
 Superfici principali e secondarie: 93
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 130.000,00 pari a 1.397,85 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: Tempocasa
 Descrizione: Appartamento
 Indirizzo: Via Cristoforo Colombo
 Superfici principali e secondarie: 80
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 109.000,00 pari a 1.362,50 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Abitazioni civili - Stato conservazione normale - FASCIA ATTORNO AL CAPOLUOGO - Anno 2023 - 1° semestre

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è adottato il procedimento di stima sintetico ovvero quello comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, a seguito di analisi visiva degli immobili nonchè del contesto in cui sono inseriti, dando rilievo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi che, in maniera determinante contribuiscono alla determinazione del valore, oltre alla destinazione d'uso.

Paragonando l'immobile in oggetto con altri di pari requisiti e caratteristiche ottenendo il prezzo medio ed apportando le detrazioni e/o aggiunte opportune del caso, nello stato di fatto in cui si trova, si ritiene congruo stimare un valore pari a 850,00 € al mq di superficie commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	125,00	x	850,00	=	106.250,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 106.250,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 106.250,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è determinato il più probabile valore di mercato da attribuire ai cespiti in oggetto dopo una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate (OMI), le principali agenzie immobiliari, consultazione banche dati di annunci internet in riferimento agli immobili nella zona, paragonando l'immobile in oggetto con altri di pari requisiti e caratteristiche apportando le detrazioni e/o aggiunte opportune del caso.

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, agenzie: siti internet ed agenzie immobiliari del territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate

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	125,00	0,00	106.250,00	106.250,00
				106.250,00 €	106.250,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni sono stati pignorati per quote, considerando che gli immobili non risultano essere comodamente divisibili in porzioni di valore simile per ciascun proprietario, non è fattibile la separazione in natura della quota in titolarità degli esecutati.

In merito alla precisazione delle caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, trattandosi di proprietà di soggetti privati, non sussiste l'applicabilità dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 103.450,00**

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: **€. 103.450,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2020

LOTTO 9**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A magazzino a PORTO SANT'ELPIDIO Via Cristoforo Colombo 16, della superficie commerciale di **22,50** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale magazzino posto al piano terra di una palazzina plurifamiliare, a destinazione residenziale, ubicata in via Cristoforo Colombo del Comune di Porto Sant'Elpidio in zona centrale fornita di tutti i servizi, scuole e uffici pubblici.

L'intero edificio con corte, oggetto della procedura, è formato da due piani fuori terra oltre al sottotetto ed è stato realizzato alla fine degli anni '60 con struttura in c.a., i solai sono in latero-cemento, il manto di copertura è in tegole, le pareti esterne in laterizio con porzioni intonacate e porzioni con faccia a vista. L'edificio è dotato di una scala unica interna comune ai piani primo e secondo, con ingresso dal cortile lato nord.

Si precisa che sulla corte, realizzato in aderenza al confine di proprietà lato est, è presente un piccolo manufatto ad un piano, adibito a magazzino (ex legnaia/centrale termica) che costituisce un bene comune alle unità residenziali, e che si trova in carente stato manutentivo.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 192 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 62,80 Euro, indirizzo catastale: VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 25/09/2018 Pratica n. AP0070334 in atti dal 26/09/2018 NEGOZIO-MAGAZZINO (n. 22590.1/2018)
Coerenze: Biancucci, Pistilli, Cacchiarelli, Marziali, Di Lello, Martinez, Toffanello, Corradini, Raparo, Salvatori, Sacripanti, Ente Urbano, stessa ditta proprietaria, salvi altri

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	22,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.800,00
Data della valutazione:	10/01/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta ingombro ed utilizzato da uno dei debitori come deposito magazzino.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati pertanto si è provveduto all'acquisizione dello stesso.

Gli esecutati risultano tutti coniugati in regime di separazione dei beni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 07/08/2018 a Fermo ai nn. 933, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca concessione amministrativa riscossione.
Importo ipoteca: 159125,14

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 27/06/2019 a Fermo ai nn. 743, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca concessione amministrativa riscossione.
Importo ipoteca: 134241,54

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/03/2020 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 475 di repertorio, trascritta il 10/06/2020 a Fermo ai nn. 2257, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili.

Per le particelle 650 subalterni 5-6-10-11-12 risulta gravata la sola proprietà dell'area

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: **€ 0,00**

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



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Dagli accertamenti eseguiti, i beni immobili pignorati non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non risulta che l'immobile sia riconosciuto di interesse artistico, storico, archeologico, né costituisca beni culturali o paesaggistici.

Non si è venuti a conoscenza della presenza di formalità, anche di natura condominiale, oneri, censo, livello o uso civico, pesi e servitù attive e/o passive.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 08/07/2008), trascritto il 25/08/2011 a Fermo ai nn. 4284.

In virtù di successione di Egidio Francesco deceduto in data 08/07/2008 (Dich. n. 80 vol. 337/9 Agenzia delle Entrate)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/04/1960 fino al 08/07/2008), con atto stipulato il 17/04/1960 a firma di Notaio Bracciolani, trascritto il 02/05/1960 a Fermo ai nn. 1291

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione N. **1206**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione casa civile abitazione, rilasciata il 21/03/1968 con il n. 1206 di protocollo

Licenza di costruzione N. **2089**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modificare il progetto sopraelevazione casa, rilasciata il 03/09/1969 con il n. 2089 di protocollo, agibilità del 08/08/1970

Nulla osta per esecuzione lavori edili N. **8928**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di una casa civile abitazione e legnaia, rilasciata il 12/12/1960 con il n. 8928 di protocollo, agibilità del 02/01/1962

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR1 - tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 36

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: in difformità rispetto lo stato autorizzato risultano difformi le dimensioni del magazzino anziché 4.20x4.30 risultano misurate 4.20x4.60 m con altezza interna pari a 3.35 m inoltre è stato chiuso il collegamento interno con l'unità immobiliare al piano terra. (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia in sanatoria per le difformità rilevate

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria : €1.400,00
- Sanzione per modifiche interne : €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza di bucaturo di accesso sulla via pubblica e risulta chiuso il collegamento interno con l'unità immobiliare al piano terra.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica Docfa per planimetria conforme allo stato dei luoghi

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa spese tecniche e diritti di segreteria: €600,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA CRISTOFORO COLOMBO 16

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

magazzino a PORTO SANT'ELPIDIO Via Cristoforo Colombo 16, della superficie commerciale di **22,50** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale magazzino posto al piano terra di una palazzina plurifamiliare, a destinazione residenziale, ubicata in via Cristoforo Colombo del Comune di Porto Sant'Elpidio in zona centrale fornita di tutti i servizi, scuole e uffici pubblici.

L'intero edificio con corte, oggetto della procedura, è formato da due piani fuori terra oltre al sottotetto ed è stato realizzato alla fine degli anni '60 con struttura in c.a., i solai sono in latero-cemento, il manto di copertura è in tegole, le pareti esterne in laterizio con porzioni intonacate e porzioni con faccia a vista. L'edificio è dotato di una scala unica interna comune ai piani primo e secondo, con ingresso dal cortile lato nord.



Si precisa che sulla corte, realizzato in aderenza al confine di proprietà lato est, è presente un piccolo manufatto ad un piano, adibito a magazzino (ex legnaia/centrale termica) che costituisce un bene comune alle unità residenziali, e che si trova in carente stato manutentivo.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 192 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 62,80 Euro, indirizzo catastale: VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 25/09/2018 Pratica n. AP0070334 in atti dal 26/09/2018 NEGOZIO-MAGAZZINO (n. 22590.1/2018)

Coerenze: Biancucci, Pistilli, Cacchiarelli, Marziali, Di Lello, Martinez, Toffanello, Corradini, Raparo, Salvatori, Sacripanti, Ente Urbano, stessa ditta proprietaria, salvi altri



Magazzino su Via Cristoforo Colombo



Magazzino su Via Cristoforo Colombo



Interno magazzino





Ingresso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.



Maps - Via Cristoforo Colombo





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale ad uso magazzino ubicato al piano terra avente unico ingresso con accesso diretto dalla via pubblica, dotato di serranda metallica avvolgibile.

Il magazzino è costituito da un unico locale di larghezza interna misurata fra le pareti di circa 4.20 x 4.60 m ed altezza interna utile misurata da pavimento al soffitto di 3,35 m.

Il pavimento è costituito da un massetto cementizio, il soffitto e le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; le pareti esterne sono in parte in laterizio a faccia a vista ed in parte intonacate e tinteggiate.

Relativamente all'impiantistica risulta essere presente soltanto l'impianto elettrico. L'unità immobiliare si trova in normali condizioni di manutenzione.

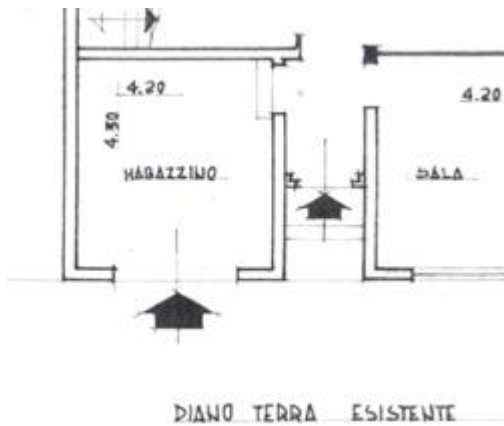
CONSISTENZA:

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

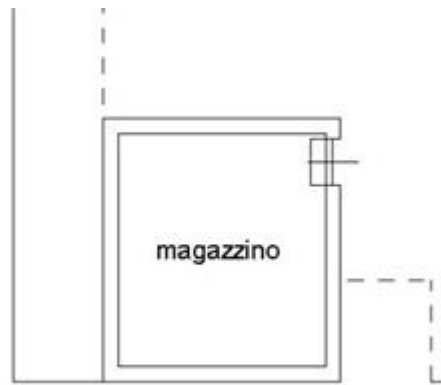
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino al Piano Terra	22,50	x	100 %	=	22,50
Totale:	22,50				22,50





Planimetria PT autorizzato



Planimetria catastale P 192 sub 5

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Aste Immobiliari Florio

Descrizione: Magazzino

Indirizzo: Via Pirandello

Superfici principali e secondarie: 52

Superfici accessorie:

Prezzo: 29.400,00 pari a 565,38 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Aste Immobiliari Florio

Descrizione: Magazzino

Indirizzo: Via Sicilia

Superfici principali e secondarie: 38

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.500,00 pari a 434,21 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Tempocasa

Descrizione: Magazzino

Indirizzo: Via Romagna



Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo: 53.000,00 pari a 552,08 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 630,00

Valore massimo: 850,00

Note: Magazzini - Stato conservazione normale - FASCIA ATTORNO AL CAPOLUOGO - Anno 2023 - 1° semestre

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 462,00

Valore massimo: 775,00

Note: Magazzini - Stato conservazione normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è adottato il procedimento di stima sintetico ovvero quello comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, a seguito di analisi visiva degli immobili nonchè del contesto in cui sono inseriti, dando rilievo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi che, in maniera determinante contribuiscono alla determinazione del valore, oltre alla destinazione d'uso.

Paragonando l'immobile in oggetto con altri di pari requisiti e caratteristiche ottenendo il prezzo medio ed apportando le detrazioni e/o aggiunte opportune del caso, nello stato di fatto in cui si trova, si ritiene congruo stimare un valore pari a 480,00 € al mq di superficie commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	22,50	x	480,00	=	10.800,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 10.800,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 10.800,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è determinato il più probabile valore di mercato da attribuire ai cespiti in oggetto dopo una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate (OMI), le principali agenzie immobiliari, consultazione banche dati di annunci internet in riferimento agli immobili nella zona, paragonando l'immobile in oggetto con altri di pari requisiti e caratteristiche apportando le detrazioni e/o aggiunte opportune del caso.

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, agenzie: siti internet ed agenzie immobiliari del territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate

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	magazzino	22,50	0,00	10.800,00	10.800,00
				10.800,00 €	10.800,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni sono stati pignorati per quote, considerando che gli immobili non risultano essere comodamente divisibili in porzioni di valore simile per ciascun proprietario, non è fattibile la separazione in natura della quota in titolarità degli esecutati.

In merito alla precisazione delle caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, trattandosi di proprietà di soggetti privati, non sussiste l'applicabilità dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.800,00**

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: **€. 7.800,00**

data 10/01/2024

il tecnico incaricato
Ester Maria Rutili

