



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

139/2012

PROCEDURA PROMOSSA DA:
FALL. VECCHI ANNA MARIA DEI F.LLI ANGELINI SNC

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott Lucia Rocchi

CUSTODE:
ivg

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/02/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

PARIDE ZALLOCCO

CF:ZLLPRD72T06G920M
con studio in PORTO SANT'ELPIDIO (AP) VIA CESARE BATTISTI 20
telefono: 0734903448
email: paride.geometra@libero.it
PEC: paride.zalocco@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 139/2012

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

rustico a MONTE GIBERTO via s. martino scn, zona agricola, della superficie commerciale di **222,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato rurale con corte , epoca della costruzione , remota (epoca ante 1967) in corso di ristrutturazione . Pianta rettangolare con due livelli fuori terra , struttura portante in muratura solai in legno e laterizio, tetto con falde inclinate disposte a capanna. Facciate lasciate a vista con mattoni restaurati. destinazione residenziale con garage al piano terra. Fase della ristrutturazione a grezzo , è stata iniziata la ristrutturazione dell'involucro (pareti portanti, tetto e solai)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra primo e sottotetto, .Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 23 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, consistenza 6,5 vani, rendita 140,99 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SAN MARTINO, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da
- foglio 7 particella 23 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 17,82 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SAN MARTINO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa su piani, 2 piani fuori terra,oltre il sottotetto . Immobile costruito ante 1 anno1967 ristrutturato nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	222,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 51.184,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 51.184,00
Data della valutazione:	16/02/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
fabbricato di vecchia costruzione in corso di ristrutturazione non utilizzabile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

sui beni fg 7 part 23 sub 4-5

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 **legale**, iscritta il 08/05/2004 a FERMO ai nn. 3930/980, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 168000,00.

Importo capitale: 84000,00

ipoteca **legale**, iscritta il 20/03/2009 a FERMO ai nn. 2367/481, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 11354,02.

Importo capitale: 55677,01.

La formalità è riferita solamente a Gesue Enzo

ipoteca **legale**, iscritta il 09/08/2010 a FERMO ai nn. 6574/1596, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 27795,86.

Importo capitale: 13897,93.

La formalità è riferita solamente a Gesue Enzo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 13/07/2012 a tribunale di fermo ai nn. 1024, trascritta il 20/01/2022 a FERMO ai nn. 5318/3676, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

non è un immobile assimilabile al condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

sui beni fg 7 part 23 sub 4-5

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di compravendita (dal 03/05/2004), con atto stipulato il 03/05/2004 a firma di notaio Graffedo Aldo ai nn. 89565/24851 di repertorio, trascritto il 08/05/2004 a fermo ai nn. 3929/2473

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di intera, in forza di atto di compravendita notaio Ciuccarelli (dal 12/03/2002 fino al 03/05/2004), con atto stipulato il 03/03/2002 a firma di notaio Ciuccarelli ai nn. 10828/24761 di repertorio, trascritto il 22/03/2002 a fermo ai nn. 2134/1474

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

TRATTASI DI UN IMMOBILE DI VECCHIA COSTRUZIONE IN ZONA AGRICOLA COSTRUITO IN EPOCA ANTE 1967 NON SONO STATI RECEPITI ALTRI TITOLI AUTORIZZATIVI , O AGIBILITA'. OLTRETUTTO IL BENE E' IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE CON LAVORI ESEGUITI ALLO STATO DI MURATURE E RIPRISTINO SOLAI

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **10/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RISANAMENTO CONSERVATIVO, presentata il 06/09/2002 con il n. 3066 di protocollo.

RICHIESTA INTEGRAZIONE DELL'UFFICIO TECNICO IN DATA 24/09/2002 PROT 3305, IL TITOLO è STATO ANNULLATO PER CAMBIO DI PROPRIETA

DIA N. **15/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO, presentata il 13/07/2004 con il n. 3154 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La conformità impiantistica non è valutabile in quanto non vi sono impianti di nessun genere

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Essendo i lavori interrotti , non è stato realizzato il portico , per il resto l'edificio è conforme al progetto depositato con la DIA (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: **CON UN NUOVO PERMESSO DI COSTRUIRE PER IL COMPLETAMENTO**

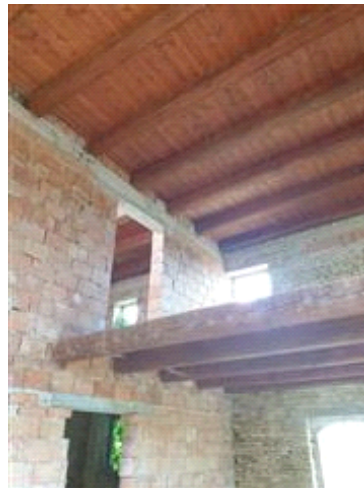
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri: €2.500,00
- SPESE TECNICHE : €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 GG

Questa situazione è riferita solamente a AL PORTICO SE DOVRA ESSERE REALIZZATO



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La sagoma dell'edificio è conforme alla mappa, le planimetrie catastali riportano ancora la divisione interna precedente all'inizio lavori . La costruzione del solaio di sottotetto ha recuperato un livello da censire

Le difformità sono regolarizzabili mediante: al momento di ultimazione lavori dovrà essere eseguito nuovo dcfa

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

Costi di regolarizzazione:

- SPESE TECNICHE DOCFA: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTE GIBERTO VIA S. MARTINO SCN, FRAZIONE , QUARTIERE ZONA AGRICOLA

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a MONTE GIBERTO via s. martino scn, zona agricola, della superficie commerciale di **222,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

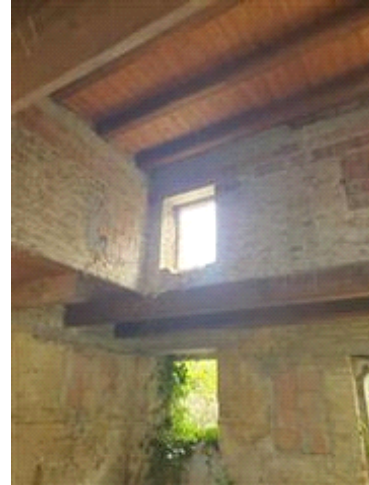
Fabbricato rurale con corte , epoca della costruzione , remota (epoca ante 1967) in corso di ristrutturazione . Pianta rettangolare con due livelli fuori terra , struttura portante in muratura solai in legno e laterizio, tetto con falde inclinate disposte a capanna. Facciate lasciate a vista con mattoni restaurati. destinazione residenziale con garage al piano terra. Fase della ristrutturazione a grezzo , è stata iniziata la ristrutturazione dell'involucro (pareti portanti, tetto e solai)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra primo e sottotetto, .Identificazione

catastale:

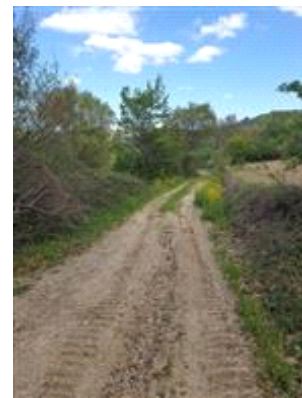
- foglio 7 particella 23 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, consistenza 6,5 vani, rendita 140,99 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SAN MARTINO, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da
- foglio 7 particella 23 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 17,82 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SAN MARTINO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa su piani, 2 piani fuori terra, oltre il sottotetto . Immobile costruito ante l'anno 1967 ristrutturato nel 2004.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato è situato in zona agricola, confinante vi sono altre aree con stessa destinazione (i più importanti centri limitrofi sono Fermo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , i seguenti servizi ad alta tecnologia: non sono presenti.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre 

luminosità:

eccellente 

panoramicità:

scarso



stato di manutenzione generale:

pessimo



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

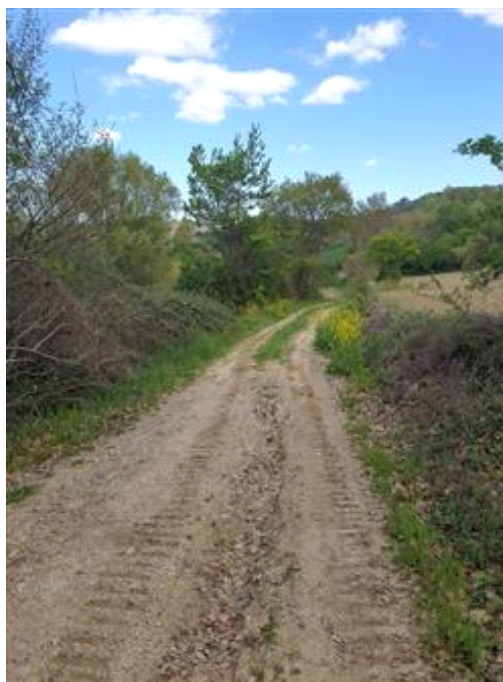
Immobile su due livelli oltre la soffitta in corso di ristrutturazione ,non vi sono presenti impianti, infissi, la ristrutturazione non è completata per cui impossibile stabilire la classe energetica ,la qualità dei servizi e degli impianti

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano terra	98,00	x	100 %	=	98,00
piano primo	83,00	x	100 %	=	83,00
soffitta	83,00	x	50 %	=	41,50
Totale:	264,00				222,50



particolare dell'unica strada di accesso avente basso livello di praticabilità

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
 Descrizione: IMMOBILE DA RISTRUTTURARE
 Superfici principali e secondarie: 250
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 99.000,00 pari a 396,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: AGENZIA
 Descrizione: CASALE DA RISTRUTTURARE
 Superfici principali e secondarie: 189
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 60.000,00 pari a 317,46 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: AGENZIA
 Descrizione: CASALE DA RISTRUTTURARE
 Superfici principali e secondarie: 290
 Superfici accessorie: 60
 Prezzo: 90.000,00 pari a 257,14 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalla ricerca di immobili simili nel circondario raggio km 2 , sono scaturiti i seguenti comparabili per tipologia, posizione e stato di conservazione . il valore scaturito è il piu probabile VM medio al mq.

SOMMA DELLE SUPERFICI 250 MQ+189 MQ+ (290 + 50% DI 60 MQ) = MQ 759

SOMMA DEI VALORI DI MERCATO 99.000+60.000+90.000 = 249.000,00 EURO

VALORE MEDIO AL MQ = 249.000/759 MQ = 328 EURO /MQ

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 222,50 x 328,00 = **72.980,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
La strada che porta all'edificio oggetto di stima è in terra di poca ampiezza, a tratti poco praticabile con ulteriori aggravanti a nella stagione invernale . Necessita di un radicale intervento per poter garantire	-14.596,00

l'access ,

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **58.384,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **58.384,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

stima comparativa con immobili nelle vicinanze simili per caratteristiche e stato di conservazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTE GIBERTO

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	rustico	222,50	0,00	58.384,00	58.384,00
				58.384,00 €	58.384,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **7.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **51.184,00**

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 € **51.184,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 16/02/2022

il tecnico incaricato
PARIDE ZALLOCCO