



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

65/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Cerved Credit Management spa

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott.ssa Lucia Rocchi

CUSTODE:
I.V.G. Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/02/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Alberto Morici

CF:MRCLRT53S01F697W

con studio in FERMO (AP) Via Girola, 8/a

telefono: 0734225558

email: arch.morici@tin.it

PEC: alberto.morici@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 65/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTERUBBIANO Corso Italia 56, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **115,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'Appartamento sito al piano terra del fabbricato con ingresso da Corso Italia, 54, si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, un locale lavander e un bagno collegate da un piccolo corridoio.

Il garage si trova a livello sotto strada ed è con accesso carrabile da Largo Garulli e è collegato anche da scala interna con ascensore del condominio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,65. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 342 sub. 24 (catasto fabbricati), partita 1000346, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 144,09 Euro, indirizzo catastale: Largo Garulli, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Ingressocomune e scala, dato oscurato, prospetto su Largo Garulli

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	115,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.163,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.800,00
Data della valutazione:	15/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 11-10-2022 alle ore 15.40 in presenza del custode giudiziario, si è rilevato all'interno dell'appartamento la presenza della signora dato oscurato con due bambini che ha dichiarato di essere la compagna del sig. dato oscurato e di risiedere momentaneamente nell'appartamento in oggetto..

Il certificato anagrafico rilasciato dal Comune di Monterubbiano documenta che il sig. dato oscurato risulta di stato libero senza prole.

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 12/03/2010 a firma di Notaio ROSSI ai nn. 219560/30905 di repertorio, registrata il 07/04/2010 a FERMO , iscritta il 07/04/2010 a Fermo ai nn. 2520 - 636, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 260.000,00.

Importo capitale: 130.000,00.

Durata ipoteca: 30

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/11/2016 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 963/2016 di repertorio, registrata il 14/12/2016 a Fermo , iscritta il 14/12/2016 a FERMO ai nn. 8039 - 1399, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 40.000,00.

Importo capitale: 25.172,00

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2014 a firma di GIUDICE DI PACE ai nn. 730/2014 di repertorio, iscritta il 19/11/2014 a FERMO ai nn. 7589-1121, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 2.000,00.

Importo capitale: 405,09.

La formalità è riferita solamente a Abitazione civile A/2 F. 22 part. 342 sub. 24

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/03/2017 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 654 di repertorio, trascritta il 10/04/2017 a FERMO ai nn. 3161 - 2382, 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:	€. 690,35
Millesimi condominiali:	64,07

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/03/2010), con atto stipulato il 12/03/2010 a firma di Notaio Rossi ai nn. 219559 di repertorio, trascritto il 07/04/2010 a FERMO ai nn. 1400-2519

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/04/1991 fino al 08/05/2002), con atto stipulato il 22/04/1991 a firma di Notaio Rossi ai nn. 22514 di repertorio, registrato il 10/05/1991 a Fermo ai nn. 1057, trascritto il 10/05/1991 a Fermo

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 22/04/1991 fino al 08/05/2002), con atto stipulato il 22/04/1991 a firma di Notaio Rossi ai nn. 22514 di repertorio, registrato il 10/05/1991 a Fermo ai nn. 1057, trascritto il 10/05/1991 a Fermo

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/05/2002 fino al 31/03/2005), con atto stipulato il 08/05/2002 a firma di Notaio Rossi ai nn. 159925 di repertorio, registrato il 19/06/2002 a Fermo, trascritto il 19/06/2002 a Fermo ai nn. 2658.1/2002

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 31/03/2005 fino al 12/03/2010), con atto stipulato il 31/03/2005, registrato il 28/02/2006 a Fermo ai nn. 299 / 98 , trascritto il 28/02/2006 a Fermo ai nn. 6824.1/2006

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 31/03/2005 fino al 12/03/2010), con atto stipulato il 31/03/2005, registrato il 28/02/2006 a Fermo ai nn. 299 / 98, trascritto il 28/02/2006 a Fermo

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/03/2010 fino al 12/03/2010), con atto stipulato il 12/03/2010 a firma di Notaio Rossi ai nn. 219559 di repertorio, registrato il 13/04/2010 a Fermo, trascritto il 07/04/2010 a Fermo ai nn. 1400 - 2519

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 12/03/2010 fino al 12/03/2010), con atto stipulato il 12/03/2010 a firma di Notaio Rossi ai nn. 219557 di repertorio, trascritto il 13/03/2010 a FERMO ai nn. 1549/10

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **480** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di edificio esistente, presentata il 06/10/1980 con il n. 480 di protocollo, rilasciata il 20/11/1980 con il n. 480 di protocollo, agibilità del 23/01/1984

Comunicazione opere interne (Art.26 L 28/2/85 N.47 N. **744**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne, presentata il 18/02/1992 con il n. prot. 744 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale 342 - 484

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona "A" Centro Storico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche: €.1.000,00
- Sanzione: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Parete divisoria interna



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Divisorio interno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecnico: €.500,00
- Diritti di ufficio: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

OMISSIS

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTERUBBIANO CORSO ITALIA 56, QUARTIERE CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTERUBBIANO Corso Italia 56, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **115,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'Appartamento sito al piano terra del fabbricato con ingresso da Corso Italia, 54, si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, un locale lavander e un bagno collegate da un piccolo corridoio.

Il garage si trova a livello sotto strada ed è con accesso carrabile da Largo Garulli e è collegato anche da scala interna con ascensore del condominio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,65. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 342 sub. 24 (catasto fabbricati), partita 1000346, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 144,09 Euro, indirizzo catastale: Largo Garulli, piano: S1-T,

intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Ingressocomune e scala, dato oscurato , prospetto su Largo Garulli

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1980.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fermo - Porto San Giorgio). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro Storico .



SERVIZI

municipio

ottimo

farmacie

buono

negozi al dettaglio

buono

scuola elementare

buono

scuola media inferiore

buono

COLLEGAMENTI

autobus

ottimo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

eccellente

esposizione:


ottimo

luminosità:

ottimo

panoramicità:


buono


impianti tecnici:	ottimo	
stato di manutenzione generale:	ottimo	
servizi:	ottimo	


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:


L'appartamento ha le finiture interne del tipo civile con pareti intonacate e tinteggiate di bianco, il bagno è completo di sanitari in ceramica e rivestimento alle pareti, la cucina è in muratura con rivestimento in piastrelle di ceramica, il locale lavanderia è con servizi idrici e di scarico


Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Doppio vetro con camera realizzati in PVC bianco, buono stato di conservazione ottimo 


protezioni infissi esterni: persiane realizzate in PVC color legno ottimo 


portone di ingresso: Legno massello realizzato in Legno ottimo 


infissi interni: Tamburati realizzati in verniciati bianchi ottimo 


pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica ottimo 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 230 conformità: conforme ottimo 

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità: conforme ottimo 

idrico: sottotraccia con alimentazione in da acquedotto , la rete di distribuzione è realizzata in CIIP conformità: conforme ottimo 

gas: con alimentazione a metano conformità: conforme ottimo 

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 PT	103,00	x	100 %	=	103,00
Cantina P.S1	42,50	x	30 %	=	12,75
Totale:	145,50				115,75



OMISSIS

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: Abitazione

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 78.000,00 pari a 650,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (10/02/2023)

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 750,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	115,75	x	650,00	=	75.237,50
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **75.237,50**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **75.237,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del mondo finanziario, che continua a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Monterubbiano, agenzie: Fermo, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	115,75	0,00	75.237,50	75.237,50
				75.237,50 €	75.237,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Quota non divisibile

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 7.523,75
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.550,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.163,75

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 4% 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:	€. 2.606,55
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 690,35
Riduzione per arrotondamento:	€. 66,85
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.800,00

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 65/2017

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a MONTERUBBIANO Largo Garulli 3, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di Locale ad uso autorimessa con accesso da Largo Garulli tramite galleria carrabile inoltre è collegato con scala interna condominiale servita di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 342 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe u, consistenza 15 mq, rendita 41,83 Euro, indirizzo catastale: Largo Garulli, piano: S1
Coerenze: Galleria di accesso

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	15,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.500,00
Data della valutazione:	15/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 12/03/2010 a firma di Notaio ROSSI ai nn. 219560/30905 di repertorio, registrata il 07/04/2010 a FERMO , iscritta il 07/04/2010 a Fermo ai nn. 2520 - 636, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 260.000,00.

Importo capitale: 130.000,00.

Durata ipoteca: 30

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/11/2016 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 963/2016 di repertorio, registrata il 14/12/2016 a Fermo , iscritta il 14/12/2016 a FERMO ai nn. 8039 - 1399, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 40.000,00.

Importo capitale: 25.172,00

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2014 a firma di GIUDICE DI PACE ai nn. 730/2014 di repertorio, iscritta il 19/11/2014 a FERMO ai nn. 7589-1121, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 2.000,00.

Importo capitale: 405,09.

La formalità è riferita solamente a Abitazione civile A/2 F. 22 part. 342 sub. 24

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/03/2017 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 654 di repertorio, trascritta il 10/04/2017 a FERMO ai nn. 3161 - 2382, 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
Millesimi condominiali:	10,67

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/03/2010), con atto stipulato il 12/03/2010 a firma di Notaio Rossi ai nn. 219559 di repertorio, registrato il 13/04/2010 a Fermo, trascritto il 07/04/2010 a Fermo ai nn. 1400 - 2519

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/04/1991

fino al 08/05/2002), con atto stipulato il 22/04/1991 a firma di Notaio Rossi ai nn. 22514 di repertorio, registrato il 10/05/1991 a Fermo ai nn. 1057, trascritto il 10/05/1991 a Fermo

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 22/04/1991 fino al 08/05/2002), con atto stipulato il 22/04/1991 a firma di Notaio Rossi ai nn. 22514 di repertorio, registrato il 10/05/1991 a Fermo ai nn. 1057, trascritto il 10/05/1991 a Fermo

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/05/2002 fino al 31/03/2005), con atto stipulato il 08/05/2002 a firma di Notaio Rossi ai nn. 159925 di repertorio, registrato il 19/06/2002 a Fermo, trascritto il 19/06/2002 a Fermo ai nn. 2658.1/2002

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 31/03/2005 fino al 12/03/2010), con atto stipulato il 31/03/2005, registrato il 28/02/2006 a Fermo ai nn. 299 / 98 , trascritto il 28/02/2006 a Fermo ai nn. 6824.1/2006

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 31/03/2005 fino al 12/03/2010), con atto stipulato il 31/03/2005, registrato il 28/02/2006 a Fermo ai nn. 299 / 98, trascritto il 28/02/2006 a Fermo

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **480** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di edificio esistente, presentata il 06/10/1980 con il n. 480 di protocollo, rilasciata il 20/11/1980 con il n. 480 di protocollo, agibilità del 23/01/1984

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona "A" Centro Storico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTERUBBIANO LARGO GARULLI 3, QUARTIERE CENTRO STORICO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MONTERUBBIANO Largo Garulli 3, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Trattasi di Locale ad uso autorimessa con accesso da Largo Garulli tramite galleria carrabile inoltre è collegato con scala interna condominiale servita di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 342 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe u, consistenza 15 mq, rendita 41,83 Euro, indirizzo catastale: Largo Garulli, piano: S1
Coerenze: Galleria di accesso

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fermo - Porto San Giorgio). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autobus distante 200 ml

ottimo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

mediocre

panoramicità:

mediocre

impianti tecnici:

mediocre

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: serranda realizzato in metallo

buono

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
Garage	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00

OMISSIS

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: Box auto

Superfici principali e secondarie: 20

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.250,00 pari a 412,50 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	15,00	x	400,00	=	6.000,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del mondo finanziario, che continua a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Monterubbiano, agenzie: Fermo, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	box singolo	15,00	0,00	6.000,00	6.000,00
				6.000,00 €	6.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Quota non divisibile

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 8% 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:	€. 480,00
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:	€. 20,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.500,00

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 65/2017

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **cantina** a MONTERUBBIANO Via Dell'Ospedale 4, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **37,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Locale ad uso cantina al piano seminterrato di un fabbricato di vecchia edificazione. Trovasi allo stato grezzo. con accesso solo pedonale e porta in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.10. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 349 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 37 mq, rendita 82,17 Euro, indirizzo catastale: Vicolo del Giglio, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: tre lati entro terra e un lato via pubblica

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	37,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.600,00
Data della valutazione:	15/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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** attiva, stipulata il 11/11/2016 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 963/2016 di repertorio, registrata il 14/12/2016 a Fermo , iscritta il 14/12/2016 a FERMO ai nn. 8039 - 1399, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 40.000,00.

Importo capitale: 25.172,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/03/2017 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 654 di repertorio, trascritta il 10/04/2017 a FERMO ai nn. 3161 - 2382, 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/04/2012), con atto stipulato il 12/04/2012 a firma di Notaio Mori ai nn. 15305 di repertorio, trascritto il 10/05/2012 a Fermo ai nn. 3311-2255

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. Edificio di remota costruzione

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona "A" Centro Storico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTERUBBIANO VIA DELL'OSPEDALE 4, QUARTIERE CENTRO STORICO

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a MONTERUBBIANO Via Dell'Ospedale 4, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **37,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Locale ad uso cantina al piano seminterrato di un fabbricato di vecchia edificazione. Trovasi allo stato grezzo. con accesso solo pedonale e porta in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.10. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 349 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 37 mq, rendita 82,17 Euro, indirizzo catastale: Vicolo del Giglio, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: tre lati entro terra e un lato via pubblica

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fermo - Porto San Giorgio). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso

esposizione:

al di sotto della media

luminosità:

scarso

panoramicità:

mediocre

impianti tecnici:

pessimo

stato di manutenzione generale:

molto scarso

servizi:

molto scarso

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
Cantina	37,00	x	100 %	=	37,00
Totale:	37,00				37,00



OMISSIS

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 37,00 x 200,00 = **7.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione, del sistema costruttivo, della tipologia dell'immobile, della vetustà, del piano e dell'esposizione, dello stato manutentivo, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del mondo finanziario, che continua a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Monterubbiano, agenzie: Fermo

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	cantina	37,00	0,00	7.400,00	7.400,00
				7.400,00 €	7.400,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Asportazione del materiale in deposito	-1.000,00
	1.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Quota non divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **12%** 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: **€. 768,00**

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: **€. 32,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.600,00**

data 15/02/2023

il tecnico incaricato
Alberto Morici