



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

93/2019

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Domizia PERRONE

CUSTODE:

MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/11/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Reginaldo Fiorentino

CF:FRNRNL60S02G492D

con studio in CUPRA MARITTIMA (AP) C/so V. Emanuele II

telefono: 3397389771

email: fiorentinoreginaldo@libero.it

PEC: reginaldo.fiorentino@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 93/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTE URANO VIA ADIGE, della superficie commerciale di **77,00** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito al secondo piano di una palazzina di tre piano fuori terra, dotata di ascensore; composto da ingresso su soggiorno-pranzo con angolo cottura, corridoio, bagno e due camere da letto, oltre ad un balcone che si estende su tutto il latonord ed est. Il tutto in buone condizioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1175 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 81 mq, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: VIA ADIGE, piano: SECONDO, intestato a *** DATO OSCURATO ***

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	77,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 92.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 92.400,00
Data della valutazione:	03/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Per accedere all'appartamento in esecuzione è stato necessario un'accesso forzoso nello stesso.

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 09/01/2007 a firma di Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO ai nn. Repertorio 210825/26663 di repertorio, iscritta il 16/01/2007 ai nn. Registro Particolare 128 Registro Generale 686, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 26/06/2019 a firma di Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. Repertorio 1441/2019 di repertorio, trascritta il 26/07/2019 ai nn. Registro Particolare 4093 Registro Generale 5726, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:

IMPONIBILITA' IVA

Gli immobili oggetti di stima sono intestati a persone fisiche ed essendo trascorsi oltre 5 anni dalla costruzione del fabbricato, la transazione non sarà soggetta ad imposizione IVA.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 09/01/2007), con atto stipulato il 09/01/2007 a firma di ROSSI ALFONSO Sede PORTO SANT'ELPIDIO (AP) ai nn. 210824 di repertorio

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



09/01/2007), con atto stipulato il 09/01/2007 a firma di ROSSI ALFONSO Sede PORTO SANT'ELPIDIO (AP) ai nn. 210824 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/04/2003 fino al 09/01/2007), con atto stipulato il 17/04/2003 a firma di Pubblico ufficiale DOTT. ALFONSO ROSS Sede PORTO SANT'ELPIDIO (AP) ai nn. 172093/20034 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO di COSTRUIRE N. 22, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE PLURIFAMILIARE, presentata il 17/01/2004 con il n. 693/2004 di protocollo, rilasciata il 05/04/2004 con il n. 22 di protocollo

DIA N. 1871, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA al P.d C. n° 22, presentata il 08/02/2006 con il n. 1871 di protocollo, agibilità del 09/01/2007 con il n. 260 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona B - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità, di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 71 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità, di completamento Per tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, con significative presenze di funzioni produttive (artigianali) e terziarie (commerciali e di servizio), ad alta densità edilizia. 1. Tipo di intervento Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente 2. Modo d'intervento Intervento edilizio diretto 3. Parametri urbanistici ed edilizi Per interventi di nuova edificazione IF = 3.00 mc/mq Hmax = 11.00 ml Per interventi sull'edilizia esistente IF = IF esistente 4. Destinazioni d'uso - Destinazioni d'uso previste : D4 Residenziali D3 Terziarie a) Esercizi di vicinato e) Pubblici esercizi per ristoro g) Studi professionali l) Artigianato di servizio D2 Secondarie a) Artigianato produttivo complementare delle quali le seguenti sono - Destinazioni d'uso regolate : globalmente max 40 % della SUL totale D3 Terziarie a) Esercizi di vicinato e) Pubblici esercizi per ristoro g) Studi professionali l) Artigianato di servizio D2 Secondarie a) Artigianato produttivo complementare 5. Prescrizioni particolari - Non sono ammesse le lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; non saranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nello "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.", Decreto 05/09/1994; - Per i nuovi insediamenti di carattere commerciale si dovranno reperire, all'interno del lotto, mq 40 di parcheggi, escluse le sedi viarie, ogni mq 100 di superficie utile lorda (SUL) di spazi utilizzati per la vendita, con esclusione di depositi, magazzini, spazi accessori e servizi. ----- Norme Tecniche P.R.G. – pagina 83 ----- Art. 72 - Sottozone nel "Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità, di completamento" Per gli interventi individuati nel presente articolo valgono le norme generali della zona, contenute nel precedente articolo relativo al "Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità, di completamento". Le norme di seguito riportate sono aggiuntive rispetto a quelle generali, e prevalgono su di esse ove in contrasto.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTE URANO VIA ADIGE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTE URANO VIA ADIGE, della superficie commerciale di **77,00** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito al secondo piano di una palazzina di tre piano fuori terra, dotata di ascensore; composto da ingresso su soggiorno-pranzo con angolo cottura, corridoio, bagno e due camere da letto, oltre ad un balcone che si estende su tutto il latonord ed est. Il tutto in buone condizioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1175 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 81 mq, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: VIA ADIGE, piano: SECONDO, intestato a *** DATO OSCURATO ***

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono media). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media 
esposizione:	nella media 
luminosità:	nella media 
panoramicità:	nella media 



impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non risulta alcuna certificazione energetica (APE)

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO	73,00	x	100 %	=	73,00
BALCONE	8,00	x	50 %	=	4,00
Totale:	81,00				77,00

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: MERCATO LOCALE

Descrizione: APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO IN BUONE CONDIZIONI

Indirizzo: VIA ADIGE

Superfici principali e secondarie: 73

Superfici accessorie: 4

Prezzo: 92.400,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valori OMI 2022/2 (02/11/2023)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: Comune MONTE URANO Zona OMI B1/Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI Abitazioni civili STATO CONSERVATIVO NORMALE

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto, tramite una ricerca di mercato locale e considerando sia le caratteristiche proprie degli immobili: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc; che altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi ecc.

Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile va detto che tutto rientra nella



norma dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come più probabili valori di mercato i seguenti:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 77,00 x 1.200,00 = **92.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 92.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 92.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto, tramite una ricerca di mercato locale e considerando sia le caratteristiche proprie degli immobili: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc; che altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi ecc.

Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile va detto che tutto rientra nella norma dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come più probabili valori di mercato i seguenti:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEURANO, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare LOCALI

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	77,00	0,00	92.400,00	92.400,00
				92.400,00 €	92.400,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Per la conformazione e disposizione dell'appartamento non si ritiene che sia comodamente e convenientemente 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: €. 92.400,00

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: €. 92.400,00

data 03/11/2023

il tecnico incaricato
Reginaldo Fiorentino

