



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

62/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Milena Palmisano

CUSTODE:
Istituto Vendite Giudiziarie Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/08/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

Ing. Ester Maria Rutili

CF:RTLSRM72D50D542W
con studio in FERMO (AP) VIALE TRIESTE 5
telefono: 3476263642
email: studiorutili@gmail.com
PEC: estermaria.rutili@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 62/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTEGIORGIO Contrada Fonterimana 54, frazione Piane di Montegiorgio, della superficie commerciale di **87,10** mq per la quota di:

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

Il complesso edilizio, al quale appartengono gli immobili della procedura, insiste in una zona tranquilla e periferica rispetto al centro storico ma comunque con alta densità abitativa in quanto in prossimità delle Piane di Montegiorgio e fornita di tutti i servizi e locali commerciali nelle immediate vicinanze. Il complesso residenziale è stato realizzato come case in linea ed è denominato "Condominio Hermes", si trova all'interno di una strada chiusa (BCNC - sub 31 corte comune ai vari subalterni dell'edificio) con accesso dalla via Friuli attraverso una ripida rampa carrabile completamente asfaltata, con affacci sui fabbricati limitrofi e sul lato nord verso un muro contro terra di confine con gli edifici soprastanti.

Complessivamente il fabbricato, realizzato agli inizi degli anni 2000, si eleva per due piani fuori terra ad uso residenziale oltre un piano seminterrato avente destinazione autorimesse, realizzato con struttura portante di travi e pilastri in cemento armato e tetto a doppia falda, esternamente è rifinito con mattoni a vista e parte tinteggiata, i parapetti dei balconi sono in cemento armato al piano primo e con ringhiere metalliche al piano secondo.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 90 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Contrada Fonterimana n. 54 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 13/01/2004 Pratica n. AP0004054 in atti dal 13/01/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 77.1/2004) Coerenze: Centi, Pezzopane, parti comuni, salvi altri
- foglio 45 particella 90 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 29 mq, rendita 44,93 Euro, indirizzo catastale: Contrada Fonterimana n. 54, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 13/01/2004 Pratica n. AP0004054 in atti dal 13/01/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 77.1/2004) Coerenze: Trapananti, parti comuni, bene comune (corte), salvi altri

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 90 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 29 mq, rendita 44,93 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

87,10 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	16,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 93.501,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 93.500,00
Data della valutazione:	23/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

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.

I due esecutati risultano coniugati in regime di **comunione legale** 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** attiva, iscritta il 05/03/2004 a Fermo ai nn. 1774/407, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 228.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 20/07/2010 a Fermo ai nn. 5802/3322, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritta il 02/07/2021 a Fermo ai nn. 5589/4373, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario di pignoramento immobiliare

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:	€ 450,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 972,46
Millesimi condominiali:	Millesimi
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: non in possesso di particolari atti o vincoli	appartamento A3: Proprietà 81,145 Scala A 83,084
Ulteriori avvertenze:	Quote pari 1,000
Il Condominio Hermes (C.F. 90050730440) alla data della presente, risulta essere amministrato da Luca Viozzi che ha fornito le informazioni necessarie.	Millesimi garage G1: Proprietà 15,956 Scala A 0,000 Quote pari 0,000

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 Notaio Candore Carmelo, nella quale sono correttamente indicati i dati catastali all'attualità ed è riportata la storia degli immobili pignorati, ai fini della continuità delle provenienze ventennali, la quale risale sino ad un atto di acquisto antecedente i venti anni dalla **data di trascrizione del pignoramento** ovvero **02/07/2021**.

La certificazione contiene i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 03/03/2004), con atto stipulato il 03/03/2004 a firma di Notaio Cesare Vocaturo ai nn. 1029/101 di repertorio, trascritto il 05/03/2004 a Fermo ai nn. 1759/1183

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 03/03/2004), con atto stipulato il 03/03/2004 a firma di Notaio Cesare Vocaturo ai nn. 1029/101 di repertorio, trascritto il 05/03/2004 a Fermo ai nn. 1759/1183

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/03/1997 fino al 03/03/2004), con atto stipulato il 04/03/1997 a firma di Notaio Alfonso Rossi ai nn. 92589 di repertorio, trascritto il 02/04/1997 a Fermo ai nn. 1858/1370 e 1859/1371

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per eseguire attività edilizia **N. 13610/96** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edifici in linea e di case a schiera, rilasciata il 28/12/1996 con il n. 13822 di protocollo

Volturazione della Concessione per eseguire attività edilizia N. 13610/96 (Pratica N. 275/96 del 28/12/1996) **N. 9094/97** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edifici in linea e di case a schiera, presentata il 13/09/1997 con il n. 9094/97 di protocollo, rilasciata il 24/02/1998

Concessione per eseguire attività edilizia **N. 2002/68** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento costruzione di fabbricati ad uso civile, presentata il 17/10/2001 con il n. 2001/14330 di protocollo, rilasciata il 18/07/2002, agibilità del 04/08/2004.

Il certificato di agibilità ha validità per silenzio/assenso dalla data di invio integrazione documentale



successiva alla domanda.

Denuncia inizio attività N. **189/03** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche ripartizioni interne su edificio in linea (variante alla C.E. n. 68/02 del 18/07/2002), presentata il 15/09/2003, rilasciata il 15/09/2003

Concessione per eseguire attività edilizia N. **2005/30** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento costruzione di fabbricati ad uso civile - Variante domanda 2001/216 - 68 del 18/07/2002 e domanda 2003/189, presentata il 27/06/2023 con il n. 11/11/2003 di protocollo, rilasciata il 12/07/2005

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - Zone di completamento consolidate . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 16. Ricade anche nell'ambito delle aree con segnalazione di ritrovamenti archeologici e aree ad alta percettività visiva

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: **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.: €320,00

BENI IN MONTEGIORGIO CONTRADA FONTERIMANA 54, FRAZIONE PIANE DI
MONTEGIORGIO

APPARTAMENTO



DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTEGIORGIO Contrada Fonterimana 54, frazione Piane di Montegiorgio, della superficie commerciale di **87,10** mq per la quota di:

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

Il complesso edilizio, al quale appartengono gli immobili della procedura, insiste in una zona tranquilla e periferica rispetto al centro storico ma comunque con alta densità abitativa in quanto in prossimità delle Piane di Montegiorgio e fornita di tutti i servizi e locali commerciali nelle immediate vicinanze. Il complesso residenziale è stato realizzato come case in linea ed è denominato "Condominio Hermes", si trova all'interno di una strada chiusa (BCNC - sub 31 corte comune ai vari subalterni dell'edificio) con accesso dalla via Friuli attraverso una ripida rampa carrabile completamente asfaltata, con affacci sui fabbricati limitrofi e sul lato nord verso un muro contro terra di confine con gli edifici soprastanti.

Complessivamente il fabbricato, realizzato agli inizi degli anni 2000, si eleva per due piani fuori terra ad uso residenziale oltre un piano seminterrato avente destinazione autorimesse, realizzato con struttura portante di travi e pilastri in cemento armato e tetto a doppia falda, esternamente è rifinito con mattoni a vista e parte tinteggiata, i parapetti dei balconi sono in cemento armato al piano primo e con ringhiere metalliche al piano secondo.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 90 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Contrada Fonterimana n. 54 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 13/01/2004 Pratica n. AP0004054 in atti dal 13/01/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 77.1/2004)
Coerenze: Centi, Pezzopane, parti comuni, salvi altri
- foglio 45 particella 90 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 29 mq, rendita 44,93 Euro, indirizzo catastale: Contrada Fonterimana n. 54, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 13/01/2004 Pratica n. AP0004054 in atti dal 13/01/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 77.1/2004)
Coerenze: Trapananti, parti comuni, bene comune (corte), salvi altri



Ingresso Scala A



Ingresso - soggiorno





Angolo cottura



Camera



Cameretta



Cameretta

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Foto maps



Foto maps





Strada accesso al complesso



Via Fonterimana - Montegiorgio



Via Fonterimana - Montegiorgio

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento si trova al Primo Piano con accesso dalla rampa di scale comune esterna, sprovvista di ascensore, si compone di un ingresso/soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni di cui uno privo di finestra, un balcone sul fronte sud ed un terrazzo sul lato nord.

Presenta pavimenti in ceramica, infissi esterni di legno a taglio termico con avvolgibili in pvc, infissi interni di legno tamburato, bagni completi di tutti gli accessori igienici e pareti rivestite con piastrelle in ceramica, impianto di riscaldamento autonomo avente caldaia murale e terminali in alluminio.

Si notano, all'interno del bagno di servizio, chiazze di condensa per lo scarso ricircolo dell'aria, essendo questo senza aperture seppur sia provvisto di apposito aspiratore.

L'altezza utile interna dei vani è di 2,70m.

Tutti gli impianti tecnologici sono da revisionare in quanto funzionanti ma risalenti all'epoca della realizzazione del fabbricato.

Il tutto si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

Completa il Lotto un garage al Piano Seminterrato costituito da unico locale con accesso tramite serranda metallica e con porta interna di collegamento al corridoio e alla rampa di scale comuni. Presenta pavimento di ceramica, pareti tinteggiate, completo di impianto idrico ed elettrico. L'altezza utile interna è di 2,70m.

Il tutto in discreto stato di conservazione e manutenzione.





Bagno principale



Bagno di servizio



Balcone lato sud



Balcone lato sud





Terrazzo lato Nord



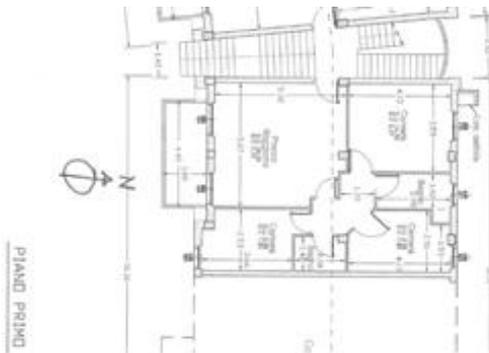
Terrazzo lato Nord

CONSISTENZA:

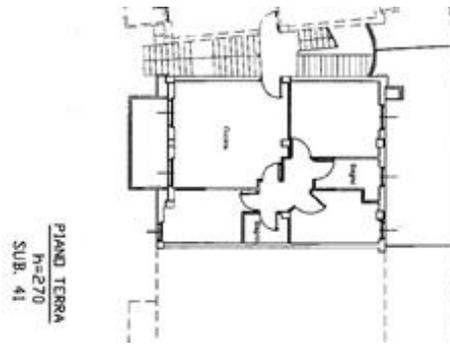
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al Piano Terra	82,00	x	100 %	=	82,00
Balcone	7,00	x	30 %	=	2,10
Area esterna	30,00	x	10 %	=	3,00
Totale:	119,00				87,10

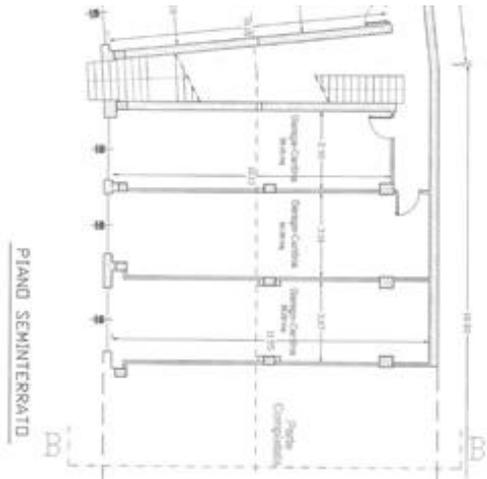


Planimetria autorizzata Appartamento

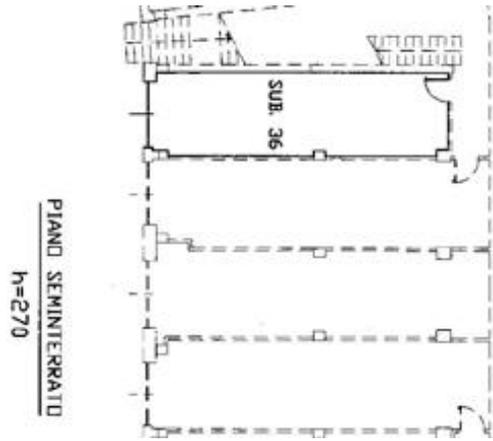


Planimetria catastale Appartamento





Planimetria autorizzata Garage



Planimetria catastale Garage

ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 90 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 29 mq, rendita 44,93 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage	32,00	x	50 %	=	16,00
Totale:	32,00				16,00



Ingresso garage



Interno garage





Interno garage



Interno garage



Accesso su scala condominiale

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 Leali Immobiliare
Descrizione: appartamento con garage
Indirizzo: Via Guido Rossa
Superfici principali e secondarie: 126
Superfici accessorie:
Prezzo: 130.000,00 pari a 1.031,75 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Agenzia Leali immobiliare
Descrizione: Appartamento con garage
Indirizzo: Via Albert Einstein
Superfici principali e secondarie: 136
Superfici accessorie:
Prezzo: 140.000,00 pari a 1.029,41 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Idealista
Descrizione: Appartamento arredato completo di garage e soffitta
Indirizzo: Via Fonterimana
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 170.000,00 pari a 1.700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Puzielli Immobiliare
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Via Faleriense Est
Superfici principali e secondarie: 119
Superfici accessorie:
Prezzo: 130.000,00 pari a 1.092,44 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 900,00

Note: Fascia periferica / Piane di Montegiorgio e fascia di territorio lungo SP Faleriense - Abitazioni civili - Stato conservativo normale - Anno 2022 - 2° semestre

Borsino immobiliare

Valore minimo: 652,00



Valore massimo: 919,00

Note: Piane di Montegiorgio - abitazioni in stabili di fascia media

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In riferimento al procedimento di stima sintetico adottato 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, si ritiene congruo stimare come valore probabile di mercato il prezzo di Euro 910,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	87,10	x	910,00	=	79.261,00
Valore superficie accessori:	16,00	x	910,00	=	14.560,00
					93.821,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 93.821,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 93.821,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è determinato il più probabile valore di mercato dell'immobile 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 Montegiorgio, 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	87,10	16,00	93.821,00	93.821,00
				93.821,00 €	93.821,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni sono stati pignorati per l'intero.

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

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 320,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 93.501,00**

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: **€ 1,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 93.500,00**

data 23/08/2023

il tecnico incaricato
Ing. Ester Maria Rutili

