



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

62/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PURPLE SPV S.r.l.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA MILENA PALMISANO

CUSTODE:
MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/06/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Patrizio Scriboni

CF:SCRPRZ60C21D477Y

con studio in FALERONE (AP) C.SO GARIBALDI 37

telefono: 0734759715

email: patrizioscriboni@gmail.com

PEC: patrizio.scriboni@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 62/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PORTO SANT'ELPIDIO LARGO DELLA RESISTENZA 5/B, della superficie commerciale di **153,36** 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 ***)

Appartamento posto al piano secondo di una palazzina con destinazione residenziale, dotato di piccola cantina al piano terra. L'appartamento comprende: ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, quattro camere e due balconi.

Superficie dell'appartamento mq **142, 40**; superficie dei balconi mq **23,70**; superficie della cantina mq **11**.

L'appartamento ha diritto agli spazi esterni comuni ed al vano scala.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 3, scala U, ha un'altezza interna di mt 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 138 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 578,43 Euro, indirizzo catastale: LARGO DELLA RESISTENZA n. 5/B , piano: T-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 17/03/2022 Pratica n. AP0034867 in atti dal 17/03/2022
Coerenze: prospetti su parti comuni per tre lati.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	153,36 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 168.696,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 168.696,00
Data della valutazione:	09/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Immobile occupato dal signor [REDACTED] e dalla madre, [REDACTED], nata ad [REDACTED]
[REDACTED]

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, stipulata il 13/09/2007 a firma di notaio Sergio Sanangelantoni ai nn. 15026/5193 di repertorio, iscritta il 18/09/2007 a Fermo ai nn. 2360 R.P. 9905 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €320.000,00.

Importo capitale: €160.000,00.

Durata ipoteca: anni 15

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/07/2009 a firma di notaio Sergio Sanangelantoni ai nn. 17844/7436 di repertorio, iscritta il 16/07/2009 a Fermo ai nn. 1329 R.P. 6015 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €110.000,00.

Importo capitale: €55.000,00.

Durata ipoteca: anni 10

ipoteca **legale**, stipulata il 13/06/2017 ai nn. rep. 970/817 di repertorio, iscritta il 15/06/2017 a Fermo ai nn. 723 R.P. 4952 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca conc.amministrativa /riscossione derivante da ruolo.

Importo ipoteca: €64.777,00.

Importo capitale: €32.388,50

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/06/2020 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 687 di repertorio, trascritta il 13/07/2020 a Fermo ai nn. 2902 R.P. 4073 R.G. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , 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:	€ 225,00
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:

178,81

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 ciascuno (dal 07/06/2000), con atto stipulato il 07/06/2000 a firma di notaio Piergiorgio Moschetta ai nn. 62904 di repertorio, trascritto il 13/06/2000 a Fermo ai nn. 2666 R.P. 4022R.G.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/11/1973 fino al 09/06/1992), con atto stipulato il 21/11/1973 a firma di notaio Lorenzo Ciuccarelli ai nn. 11825/5602 di repertorio, trascritto il 12/12/1973 a Fermo ai nn. 5216 R.P. 6807 R.G.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO GIUDIZIARIO DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (dal 09/06/1992 fino al 01/06/2000), con atto stipulato il 09/06/1992 a firma di GIUDICE DELEGATO ai nn. 582/92 di repertorio, trascritto il 03/07/1992 a Fermo ai nn. 3306 R.P.. 4629 R.G.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **1512**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione complesso Gescal, rilasciata il 28/08/1967 con il n. 1512 Prot. 7189 di protocollo, agibilità del 25/07/1972.

Rinnovo Autorizzazione Prot. N. 12650 in data 11/11/1969

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 N.D.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR. 380/2001 e smi)

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:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'esecutato signor [REDACTED] li
25/07/2022

L'immobile risulta ..

VEDERE RELAZIONE ALLEGATA

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PORTO SANTELPIDIO LARGO DELLA RESISTENZA 5/B

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PORTO SANTELPIDIO LARGO DELLA RESISTENZA 5/B, della superficie commerciale di **153,36** 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 ***)

Appartamento posto al piano secondo di una palazzina con destinazione residenziale, dotato di piccola cantina al piano terra. L'appartamento comprende: ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, quattro camere e due balconi.

Superficie dell'appartamento mq 142, 40; superficie dei balconi mq 23,70; superficie della cantina mq 11.

L'appartamento ha diritto agli spazi esterni comuni ed al vano scala.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 3, scala U, ha un'altezza interna di mt 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 138 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 578,43 Euro, indirizzo catastale: LARGO DELLA RESISTENZA n. 5/B , piano: T-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 17/03/2022 Pratica n. AP0034867 in atti dal 17/03/2022
Coerenze: prospetti su parti comuni per tre lati.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1968.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono PORTO SAN GIORGIO KM 9, CIVITANOVA MARCHE KM 6, FERMO KM 13). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola per l'infanzia

buono 

scuola elementare

buono 

scuola media inferiore	buono	
scuola media superiore	buono	
verde attrezzato	buono	
campo da calcio	buono	
farmacie	buono	
negozi al dettaglio	buono	
supermercato	buono	
municipio	buono	

COLLEGAMENTI

autostrada distante KM 0,5	buono	
ferrovia distante KM 2	buono	
autobus distante KM 2	buono	
aeroporto distante Km 66 Falconara	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	buono	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è in buone condizioni di manutenzione, pur presentando le finiture dell'epoca di costruzione.

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	buono	
<i>solai:</i> latero cemento	buono	
<i>copertura:</i> a tetto costruita in cemento armato e manto di tegole	buono	
<i>scale interne:</i> scala comune realizzate in soletta in cemento armato con rivestimento in travertino	buono	
<i>balconi:</i> costruiti in rivestimento in gress	buono	

Delle Componenti Edilizie:

<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in mattoni a vista	buono	
<i>portone di ingresso:</i> portone ingresso condominiale realizzato in alluminio verniciato	nella media	
<i>infissi esterni:</i> finestre e porte finestre realizzati in alluminio verniciato con vetro termico ed avvolgibili in PVC	nella media	
<i>infissi interni:</i> porte realizzati in legno tamburato	nella media	

pavimentazione interna: realizzata in graniglia

nella media 

Degli Impianti:

citofonico: conformità: conforme

nella media 

elettrico: conformità: conforme

nella media 

termico: impianto autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in acciaio verniciato conformità: conforme

nella media 

idrico: conformità: conforme

nella media 

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 secondo	142,40	x	100 %	=	142,40
balconi al piano secondo	23,70	x	30 %	=	7,11
cantina al piano terra	11,00	x	35 %	=	3,85
Totale:	177,10				153,36

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/05/2023

Fonte di informazione: IDEALISTA.IT agenzia Immobiliare AEDES

Descrizione: Appartamento al terzo piano con ascensore e garage. Condizioni buone. Costruito nel 1982.

Indirizzo: Via Patrioti delle Marche

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 153.000,00 pari a 1.390,91 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/05/2023

Fonte di informazione: IDEALISTA.IT

Descrizione: Appartamento al quarto piano con ascensore e garage. Da ristrutturare

Indirizzo: Via Cinque Giornate 82
Superfici principali e secondarie: 130
Superfici accessorie:
Prezzo: 120.000,00 pari a 923,08 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 29/09/2023
Fonte di informazione: IDEALISTA.IT ASTE
Descrizione: Appartamento al piano terra in buono stato
Indirizzo: Via Cinque Giornate 12
Superfici principali e secondarie: 98
Superfici accessorie:
Prezzo: 81.000,00 pari a 826,53 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 01/03/2022
Fonte di informazione: consultazione valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate
Descrizione: appartamento categoria A/3
Indirizzo: zona B1 (capoluogo e fascia litoranea)
Superfici principali e secondarie: 129
Superfici accessorie:
Prezzo: 140.000,00 pari a 1.085,27 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 01/06/2022
Fonte di informazione: consultazione valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate
Descrizione: appartamento categoria A/2
Indirizzo: zona B1 (capoluogo e fascia litoranea)
Superfici principali e secondarie: 110
Superfici accessorie:
Prezzo: 78.000,00 pari a 709,09 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 01/12/2022
Fonte di informazione: consultazione valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate
Descrizione: appartamento categoria A/3
Indirizzo: zona B1 (capoluogo e fascia litoranea)
Superfici principali e secondarie: 63
Superfici accessorie:
Prezzo: 75.000,00 pari a 1.190,48 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/06/2022

Fonte di informazione: BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: ABITAZIONI CIVILI (CONDIZIONI NORMALI) da €1.100 a €1.500 al metro quadrato

Indirizzo: ZONA D1 fascia di territorio attorno al capoluogo

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 153,36 x 1.100,00 = **168.696,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 168.696,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 168.696,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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: IDEALISTA , osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE , ed inoltre: VALORI DICHIARATI 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	153,36	0,00	168.696,00	168.696,00
				168.696,00 €	168.696,00 €

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: **€ 168.696,00**

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: **€ 168.696,00**

data 09/06/2023

il tecnico incaricato
Patrizio Scriboni