



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

197/2010

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/01/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Daniela Scarpone

CF:SCRDNL69B47E989Z

con studio in FRANCAVILLA D'ETE (AP) ARCHITETTO, via Umberto I, 15

telefono: 0734966273

email: danielascarpone@yahoo.it

PEC: daniela.scarpone@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 197/2010

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a MONTE SAN PIETRANGELI via ROMA 5, della superficie commerciale di **281,50** mq per la quota di:

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

Appartamento di mq 332 lordi in centro storico, vicino alla piazza principale in Monte San Pietrangeli, in via Roma n 5, piani terra, primo e secondo di mq 279 lordi e piano seminterrato di mq 53 lordi, costituito come segue;

al piano terra: ingresso, corridoio, bagno, cucina, ripostiglio;

al piano primo: corridoio, bagno, sala, camera bambini con soppalco, stanza multiuso

al piano secondo, 2 stanze, camera matrimoniale, stanza priva di solaio,

al piano terzo sottotetto non utilizzabile con H massima ml 1.50 e ml 1.98,

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano ps1, pt, p1, p2. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 175 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 11 vani, rendita 409,03 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA, piano: piano S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a Nord confina con via Roma, a sud con via Luigi Fontana, ad Ovest con la proprietà _____, ad Est con proprietà _____

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	281,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 179.555,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 179.500,00
Data della valutazione:	06/01/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

Il 18-10-2018 alle ore 15.30 è stato effettuato il sopralluogo nell'immobile.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/07/2006 a firma di notaio Rossi Alfonso ai nn. 208835/25671 di repertorio, iscritta il 28/07/2006 a Fermo ai nn. RG 8147, R.P.1773, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 300000.

Importo capitale: 150000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile foglio 14 particella 175 sub 4 in Monte San Pietrangeli

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/09/2010 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 1790 di repertorio, trascritta il 29/09/2010 a Fermo ai nn. RG 7594, R.P. 4406 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo ipotecario.

La formalità è riferita solamente a immobile foglio 14 part 175 sub 4 in Monte San Pietrangeli via Roma 5

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:

L'ingresso è autonomo , non vi è condominio costituito.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/2006), con atto stipulato il 26/07/2006 a firma di Notaio Rossi Alfonso ai nn. 208834/25670 di repertorio, trascritto il 28/07/2006 a Fermo ai nn. RG 8146, RP 5066, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a immobile distinto al foglio 14 particella 175 sub 4 in Monte San Pietrangeli.

NELL'ATTO I CONIUGI ACQUISTANO CIASCUNO PER 1/2 E CONGIUNTAMENTE PER L'INTERO. Con nota di variazione del 29-06-2006 n 7543.1/2006 in atti dal 29-06-2006 le originarie part. 175 sub. 2 e part. 175 sub. 3 vengono fuse originando la nuova part. 175 sub. 4

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/2006), con atto stipulato il 26/07/2006 a firma di Notaio Rossi Alfonso ai nn. 208834/25670 di repertorio, trascritto il 28/07/2006 a Fermo ai nn. RG 8146, RP 5066, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a immobile distinto al foglio 14 particella 175 sub 4 in Monte San Pietrangeli.

NELL'ATTO I CONIUGI ACQUISTANO CIASCUNO PER 1/2 E CONGIUNTAMENTE PER L'INTERO. Con nota di variazione del 29-06-2006 n 7543.1/2006 in atti dal 29-06-2006 le originarie part. 175 sub. 2 e part. 175 sub. 3 vengono fuse originando la nuova part. 175 sub. 4

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di SUCCESSIONE ALICI ARMANDO (dal 12/08/1985), registrato il 07/02/1986 a Fermo ai nn. n.67 vol. 104, trascritto il 21/04/1986 a Fermo ai nn. RG 2304, RP 1712, in forza di SUCCESSIONE ALICI ARMANDO.

Il titolo è riferito solamente a immobile Foglio 14 part.175 sub 2 e sub 3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di SUCCESSIONE ALICI ARMANDO (dal 12/08/1985), registrato il 07/02/1986 a Fermo ai nn. 67 vol. 104, trascritto il 21/04/1986 a Fermo ai nn. RG 2304, RP 1712, in forza di SUCCESSIONE ALICI ARMANDO.

Il titolo è riferito solamente a immobile foglio 14 part. 175 sub 2 e sub 3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di SUCCESSIONE CISBANI LINA (dal 09/07/1997), registrato il 09/07/1997 a Fermo ai nn. 35 vol. 210, trascritto il 28/10/1997 a Fermo ai nn. RG 5875, RP 4140, in forza di SUCCESSIONE CISBANI LINA.

Il titolo è riferito solamente a immobile foglio 14 particella 175 sub. 2 e sub. 3

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nell'atto di acquisto del 26/07/2006 a rogito del Notaio Rossi trascritto il 28/07/2006 RP 5066 viene dichiarato che la costruzione è antecedente al 1967.

Con dichiarazione dell'ufficio tecnico comunale non vi sono pratiche edilizie inerenti l'immobile.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona A centro storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano Particolareggiato del Centro Storico, comparto I

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi verifica conformità urbanistica
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si è riscontrata una lieve differenza nella superficie complessiva, comunque è irrilevante ai fini della rendita catastale calcolata in vani.
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione sulla conformità urbanistica
Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- oneri per regolarizzazione urbanistica vedi allegato: €3.420,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Questa situazione è riferita solamente a impianti elettrici e riscaldamento.
E' necessario sistemare e completare gli impianti e conseguire le relative certificazioni

BENI IN MONTE SAN PIETRANGELI VIA ROMA 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTE SAN PIETRANGELI via ROMA 5, della superficie commerciale di **281,50** mq per la quota di:

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

Appartamento di mq 332 lordi in centro storico, vicino alla piazza principale in Monte San Pietrangeli, in via Roma n 5, piani terra, primo e secondo di mq 279 lordi e piano seminterrato di mq 53 lordi, costituito come segue;

al piano terra: ingresso, corridoio, bagno, cucina, ripostiglio;

al piano primo: corridoio, bagno, sala, camera bambini con soppalco, stanza multiuso

al piano secondo, 2 stanze, camera matrimoniale, stanza priva di solaio,

al piano terzo sottotetto non utilizzabile con H massima ml 1.50 e ml 1.98,



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano ps1, pt, p1, p2. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 175 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 11 vani, rendita 409,03 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA , piano: piano S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a Nord confina con via Roma, a sud con via Luigi Fontana , ad Ovest con la proprietà , ad Est con proprietà

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, .

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.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento di mq 332 lordi (comprese murature e vano scala interno) in centro storico, vicino alla piazza principale in Monte San Pietrangeli, via Roma n 5, piani terra, primo e secondo di mq 279 lordi e piano seminterrato di mq 53 lordi, costituito come segue;

al piano terra ingresso di altezza ml 2,94, corridoio, bagno, cucina di altezza ml 2,94,

al piano primo corridoio e disimpegno, bagno, sala con altezza di ml 3,43, camera bambini di altezza ml 3.60 con soppalco, stanza multiuso .

al piano secondo, 2 stanze di H=2.65 e H=3.15, camera matrimoniale di H=3.23, stanza priva di solaio di calpestio in quanto demolito e non ricostruito,

La scala interna è di proprietà esclusiva, non è presente l'acensore.

L'edificio è in muratura portane con solai con struttura in legno (eccetto una parte al piano terra che è in cemento armato), nell'atto di acquisto degli esecutati viene dichiarato che l'immobile è realizzato ante 1967.

L'immobile necessita di intervento di manutenzione straordinaria.

Il pavimento è in piastrelle in graniglia, piastrelle in cotto e tavolato in legno, le porte sono in legno, le finestre sono in legno con vetro singolo, le persiane in legno, il bagno al piano terra presenta lavabo, bidet, wc, ed è rivestito con piastrelle in ceramica, al piano primo il bagno presenta lavabo, bidet, wc, vasca da bagno e rivestimento in ceramica.

Sono stati effettuati alcuni lavori internamente, il solaio di una stanza del piano secondo è stato demolito e deve essere ricostruito.

L'impianto di riscaldamento deve essere sistemato o rifatto, l'impianto elettrico deve essere revisionato o rifatto e messo a norma .



Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura. trattasi di muratura di epoca remota mediocre ★★★★★★★★

solai: legno mediocre ★★★★★★★★

solai: cemento armato. porzione del piano terra al di sotto della media ★★★★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: monofase , la tensione è di 220V. da sistemare e certificare scarso ★★★★★★★★

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa. è necessario sistemare l'impianto scarso ★★★★★★★★

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: finestre realizzati in legno scarso ★★★★★★★★

infissi esterni: finestre realizzati in legno molto scarso ★★★★★★★★

infissi esterni: persiane realizzati in legno molto scarso ★★★★★★★★

CLASSE ENERGETICA:



[160.85 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1252132 registrata in data 08/11/2018

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, p1, p2	279,00	x	100 %	=	279,00
cantina piano seminterrato	53,00	x	50 %	=	26,50
soffitta	2,00	x	50 %	=	1,00
appartamento detrazione solaio demolito mancante	-25,00	x	100 %	=	-25,00
Totale:	309,00				281,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del mercato immobiliare, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di espropriazione, acquisiti elementi dalle agenzie immobiliari locali, dall'Osservatorio del Mercato



Immobiliare, è stato formulato un prezzo unitario a mq/lordo di stima per l'appartamento pari ad Euro 650/mq.

Lo stesso prezzo è utilizzato anche per la stima delle pertinenze, ragguagliate con riduzione delle superfici in base ai seguenti coefficienti: cantina 50%, soffitta 50%.

Il valore finale di vendita come sotto indicato deve comunque intendersi fissato a corpo.

Le spese di acquisto notarili, di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni sono a carico dell'acquirente, pur non essendo inserite all'interno della presente relazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 281,50 x 650,00 = 182.975,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 182.975,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 182.975,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Comune di Monte San Pietrangeli, agenzie: varie, 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	281.50	0,00	182.975,00	182.975,00
				182.975,00 €	182.975,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 3.420,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 179.555,00

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:	€. 55,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 179.500,00

data 06/01/2019

il tecnico incaricato
Daniela Scarpone



00.000
00.000
00.000
00.000

