



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

11/2020

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/07/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Giovanni Di Stefano

CF: DSTGNN65H26D760D

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

telefono: 0734966273

email: archgiovannidistefano65@gmail.com

PEC: giovanni.distefano@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 11/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FERMO via Nazionale 131, della superficie commerciale di **182,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L' Appartamento fa parte di un fabbricato localizzato sulla statale 16 vicino all'incrocio con la strada provinciale Paludi.

Le dimensioni sono notevoli, con circa mq 113 netti al piano terra, circa mq 66 netti al piano seminterrato oltre a circa mq 42 di un balcone al piano terra.

E' presente al piano terra una cucina soggiorno, un ingresso, un corridoio zona notte, quattro camere, un ripostiglio, due bagni con lavabo, bidet, wc e doccia.

Al piano seminterrato la porzione dell'appartamento è essenzialmente costituita da cantina e magazzino con un bagno.

L'altezza dell'appartamento è circa ml 2.70 al piano terra e circa ml 2.10 al piano seminterrato.

Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 182 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/2, consistenza 7,5 vani, rendita 445,44 Euro, indirizzo catastale: via Nazionale 131, piano: pt-ps
Coerenze: Confini: a Nord con subalterno 6 scala comune, sub 19 e subalterno 17 corte comune ; ad Est con sub 17 corte comune, a Sud con sub 17 corte comune , ad Ovest con sub 17 corte comune .

B deposito a FERMO via Nazionale 131, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi un magazzino in corso di costruzione con lavori da completare, è già realizzata la struttura portante, sono presenti pannelli laterali in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 182 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Nazionale 131, piano: S1
Coerenze: Confini: a Nord con sub 17 corte comune e sub 22 ad Oveste e a Sud con sub 17 corte comune, ad Est con sub 19.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	260,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 346.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 346.100,00
Data della valutazione:	26/07/2023



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Sopralluogo effettuato il 08/07/2023 ore 10:20 circa in presenza dell'esecutato.

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 15/07/2009 a firma di Vincenzo Maria De Sio ai nn. rep. 4067 di repertorio, iscritta il 17/07/2009 a Fermo ai nn. rp 1346/rg6107/1346, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo.

Importo ipoteca: 490.000,00.

Importo capitale: 245.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a foglio 4 part 182 sub 19 e sub 21.

██████████ e la moglie ██████████ sono fidejussori

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 17/01/2020 a Fermo ai nn. 110, trascritta il 04/03/2020 a Fermo ai nn. rp 1129 rg1629, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a foglio 4 part. 182 sub. 19 e sub.21

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 divisione (dal 13/06/2003), con atto stipulato il 13/06/2003 a firma di Notaio Marconi Renato ai nn. 93857 di repertorio, trascritto il 09/10/2003 a Fermo ai nn. 5647/8770

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 09/07/1962), con atto stipulato il 09/07/1962 a firma di Notaio Caprioli ai nn. 2402/2942 di repertorio, trascritto il 20/08/1962 a Fermo ai nn. 2402/2942. Il titolo è riferito solamente a : terreno.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di donazione (dal 13/06/2003), con atto stipulato il 13/06/2003 a firma di Notaio marconi Renato ai nn. 93857 di repertorio, trascritto il 09/10/2003 a Fermo ai nn. 5645/8768

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie **N. 278**, per lavori di costruzione edificio, rilasciata il 06/04/1974

Concessione edilizia **N. 305**, per lavori di variante, rilasciata il 16/02/1979

Concessione edilizia **N. 1135**, per lavori di variante, rilasciata il 26/06/1979

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 20**, rilasciata il 10/04/1989

Concessione edilizia **N. 2349**, per lavori di variante e ampliamento LR 34/75, rilasciata il 07/08/1990

Concessione edilizia **N. prot. 2349**, per lavori di chiusura portico, rilasciata il 20/10/1989

Permesso a costruire **N. 6409**, per lavori di ristrutturazione accessorio , modifiche balconi, pergolato,prospetti, rilasciata il 09/07/2004

Permesso in sanatoria **N. 7681**, per lavori di demolizione e ricostruzione laboratorio, rilasciata il 25/07/2005

Permesso a costruire **N. 919**, per lavori di cambio d'uso al piano terra, rilasciata il 02/02/2006

Permesso a costruire **N. 9085**, per lavori di variante, rilasciata il 17/10/2006

Denuncia inizio attività **N. 32230**, per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 04/08/2006

Denuncia inizio attività **N. 43556**, per lavori di variante in corso d'opera, presentata il 08/11/2006

Denuncia inizio attività **N. 21218**, per lavori di variante, presentata il 03/06/2008

Agibilità **N. 36589**, presentata il 16/09/2008.

Relativa solo al sub 19, domanda solo presentata e agibilità non rilasciata, contiene certificato idoneità statica p.t. , certificato impianto riscaldamento p.t., certificato impianto elettrico p.t..

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Piani Particolareggiati scaduti e vigenti. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART.143 nta. Vedi stralcio PRG allegato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi conformità urbanistica



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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione allegata su conformità urbanistica.

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

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione urbanistica: €2.500,00
- relazione a struttura ultimata e collaudo statico: €3.000,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancano le certificazioni degli impianti del piano seminterrato

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

Costi di regolarizzazione:

- acquisizione certificati impianti : €300,00

BENI IN FERMO VIA NAZIONALE 131

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FERMO via Nazionale 131, della superficie commerciale di **182,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L' Appartamento fa parte di un fabbricato localizzato sulla statale 16 vicino all'incrocio con la strada provinciale Paludi.

Le dimensioni sono notevoli, con circa mq 113 netti al piano terra, circa mq 66 netti al piano seminterrato oltre a circa mq 42 di un balcone al piano terra.

E' presente al piano terra una cucina soggiorno, un ingresso, un corridoio zona notte, quattro camere, un ripostiglio, due bagni con lavabo, bidet, wc e doccia.

Al piano seminterrato la porzione dell'appartamento è essenzialmente costituita da cantina e magazzino con un bagno.

L'altezza dell'appartamento è circa ml 2.70 al piano terra e circa ml 2.10 al piano seminterrato.

Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 182 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/2, consistenza 7,5 vani, rendita 445,44 Euro, indirizzo catastale: via Nazionale 131, piano: pt-ps
Coerenze: Confini: a Nord con subalterno 6 scala comune, sub 19 e subalterno 17 corte



comune ; ad Est con sub 17 corte comune, a Sud con sub 17 corte comune , ad Ovest con sub 17 corte comune .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Porto San Giorgio). Il traffico nella zona è sostenuto. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: trattasi di abitazione localizzata sulla strada Statale 16, quindi vicina al mare.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' Appartamento fa parte di un fabbricato localizzato sulla statale 16 vicino all'incrocio con la strada provinciale Paludi.

L'accesso avviene da un ingresso laterale direttamente nel vano scala comune, si entra quindi in uno spazio che si affaccia sul soggiorno e sulla zona notte.

Le dimensioni sono notevoli, con circa mq 113 netti al piano terra, circa mq 66 netti al piano seminterrato oltre a circa mq 42 di un balcone al piano terra.

E' presente al piano terra una cucina soggiorno, un ingresso, un corridoio zona notte, quattro camere, un ripostiglio, due bagni con lavabo,bidet, wc e doccia.

Al piano seminterrato la porzione dell'appartamento è essenzialmente costituita da cantina e magazzino con un bagno .

La pavimentazione è in ceramica, il pavimento e rivestimento dei bagni è in ceramica.

Al piano terra le porte interne sono in legno, le finestre in legno con doppio vetro, le persiane in alluminio color legno.

L'impianto di riscaldamento dell'appartamento al piano terra è con caldaia a metano localizzata sul piano seminterrato, e corpi scaldanti con radiatori.

Sono presenti gli impianti idrosanitario ed elettrico.

L'altezza dell'appartamento al piano terra è circa ml 2.70, mentre al piano seminterrato è circa ml 2.10 (ml 2.00 in un locale).

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento piano terra	142,00	x	100 %	=	142,00
appartamento piano seminterrato cantina-magazzino riduzione per h circa ml 2.10	78,00	x	25 %	=	19,50
balcone appartamento piano terra	42,00	x	50 %	=	21,00
Totale:	262,00				182,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nella zona, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di espropriazione, constatato lo stato di manutenzione e la posizione dell'immobile poco distante dalla spiaggia, si ritiene equo applicare all'abitazione in oggetto un prezzo medio di mercato pari a €1800,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 182,50 x 1.800,00 = **328.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 328.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 328.500,00**

BENI IN FERMO VIA NAZIONALE 131

DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO B

deposito a FERMO via Nazionale 131, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi un magazzino in corso di costruzione con lavori da completare, è già realizzata la struttura portane, sono presenti pannelli laterali in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 182 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Nazionale 131, piano: S1
Coerenze: Confini: a Nord con sub 17 corte comune e sub 22 ad Oveste e a Sud con sub 17 corte comune, ad Est con sub 19.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Porto San Giorgio). Il traffico nella zona è sostenuto. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: trattasi di abitazione localizzata sulla strada Statale 16, quindi vicina al mare.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Fabbricato è localizzato sulla statale 16 vicino all'incrocio con la strada provinciale Paludi.

L'accesso al deposito al piano seminterrato avviene dal vano scala comune e da una rampa esterna nella corte comune.

L'immobile è in corso di costruzione con lavori da completare di circa mq 75 netti, è già realizzata la struttura portane, sono presenti pannelli laterali in legno.

L'altezza del seminterrato è di circa ml 2.10.

CONSISTENZA:



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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito da completare	78,00	x	100 %	=	78,00
Totale:	78,00				78,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nella zona, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di espropriazione, constatato lo stato di manutenzione, che l'immobile deve essere completato e considerando l'altezza ridotta si ritiene equo applicare un prezzo medio di mercato pari a €300,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 78,00 x 300,00 = **23.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 23.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 23.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Monoparametrico con immobili simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di 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	182,50	0,00	328.500,00	328.500,00
B	deposito	78,00	0,00	23.400,00	23.400,00
				351.900,00 €	351.900,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

E' possibile la vendita separata dei due subalterni o la vendita in un blocco unico.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 346.100,00**

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: **€ 346.100,00**

data 26/07/2023

il tecnico incaricato
Giovanni Di Stefano

