



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 195/2018

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/05/2023

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 195/2018

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a SANT'ELPIDIO A MARE via Celeste 15, della superficie commerciale di **84,00** mq per la quota di:

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

L'appartamento è localizzato al piano seminterrato terzo livello di una palazzina con struttura in cemento armato e tamponatura in laterizio.

Si accede dalla scala B posta nel corpo sud del fabbricato.

L'accesso dell'appartamento avviene nel soggiorno cucina che presenta anche un balcone; a sinistra vi è il corridoio che disimpegna due camere, un ripostiglio e un bagno.

All'appartamento è annesso un box auto seminterrato con accesso autonomo dall'esterno.

Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 465 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 76 mq, rendita 165,17 Euro, indirizzo catastale: cia Celeste P.S. scala B, piano: piano secondo seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: confini: a Nord scala comune, ingresso comune, a Est corte comune, ad ovest subalterno 31, a Sud corte comune.
- foglio 60 particella 465 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 30,73 Euro, indirizzo catastale: Via Celeste PS3, piano: terzo seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: confini: a Nord subalterno 29, ad Est subalterno 24, ad ovest corte comune, a Sud corte comune.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>84,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 102.700,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 102.700,00</b>
Data della valutazione:	<b>22/05/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.



Primo sopralluogo 04/04/2023 con custode senza accesso.  
Secondo sopralluogo 15/05/2023 con custode ed eseguita.

#### **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 04/06/2008 a firma di notaio Sanangelantoni , iscritta il 06/06/2008 a Fermo ai nn. 5704/1250, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto concessione garanzia di Mutuo .

Importo ipoteca: 195000.

Importo capitale: 130000.

Durata ipoteca: 30 anni

###### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 04/01/2019 a Fermo ai nn. 2233, trascritta il 07/03/2019 a Fermo ai nn. 1668/1208, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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 insolte alla data della perizia: **€ 1.833,82**

Ulteriori avvertenze:

Spese condominiali insolte e dati condominiali in base ad indicazioni tramite e mail dell'amministratore come segue.

Appartamento millesimi 66,59, scala tab B millesimi 46,05.

garage millesimi 11,69 scala tab B millesimi 6,05.

Spese annuali ordinarie circa euro 144,00.

Spese insolte nei due esercizi 2021- 2022 in base alla mail dell'amministratore euro 1833.82.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita (dal 04/06/2008), con atto stipulato il 04/06/2008 a firma di notaio Sanangelantoni ai nn. 16192/6090 di repertorio, trascritto il 06/06/2008 a Fermo ai nn. 5703/3530

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/08/1990 fino al 04/06/2008), con atto stipulato il 03/08/1990 a firma di Fermo ai nn. 24843/1115 di repertorio, trascritto il 14/05/2023 a Fermo ai nn. 5329/3920

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Collaudo statico depositato presso genio civile di Ascoli Piceno attestazione 10-01-1986 n 16/15465.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **111/80**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione casa civile abitazione, rilasciata il 11/07/1980 con il n. prot.3624 di protocollo

Concessione edilizia N. **118/83**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione casa civile abitazione , rilasciata il 09/02/1984 con il n. prot. 3624 di protocollo.

Collaudo statico depositato presso genio civile di Ascoli Piceno attestazione 10-01-1986 n 16/15465

Permesso a costruire N. **118/89**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante destinazione locali sottostrada ad uso abitazione (appartamento oggetto esecuzione), rilasciata il 05/04/1989 con il n. prot.824 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Permesso a costruire N. **118/a-90**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di cambio destinazione locali uso garage L122-89 ( garage oggetto di esecuzione), rilasciata **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR1 Tessuto prevalentemente residenziale a media densità art. 33 NTA

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: VEDI CONFORMITA' URBANISTICA  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:



Sono state rilevate le seguenti difformità: VEDI RELAZIONE ALLEGATA  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- incremento volume garage vedi relazione allegata: €1.800,00

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

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono presenti le certificazioni impianti  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- certificazione impianti elettrico, idrosanitario, riscaldamento, gas: €500,00

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIA CELESTE 15

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SANT'ELPIDIO A MARE via Celeste 15, della superficie commerciale di **84,00** mq per la quota di:

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

L'appartamento è localizzato al piano seminterrato terzo livello di una palazzina con struttura in cemento armato e tamponatura in laterizio.

Si accede dalla scala B posta nel corpo sud del fabbricato.

L'accesso dell'appartamento avviene nel soggiorno cucina che presenta anche un balcone; a sinistra vi è il corridoio che disimpegna due camere, un ripostiglio e un bagno.

All'appartamento è annesso un box auto seminterrato con accesso autonomo dall'esterno.

Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 465 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 76 mq, rendita 165,17 Euro, indirizzo catastale: cia Celeste P.S. scala B, piano: piano secondo seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: confini: a Nord scala comune, ingresso comune, a Est corte comune, ad ovest subalterno 31, a Sud corte comune.
- foglio 60 particella 465 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 30,73 Euro, indirizzo catastale: Via Celeste PS3, piano: terzo seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: confini: a Nord subalterno 29, ad Est subalterno 24, ad ovest corte comune, a Sud corte comune.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati (i più importanti centri limitrofi sono Porto Sant'Elpidio, Monturano).

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



L'appartamento è localizzato al piano seminterrato terzo livello di una palazzina con struttura in cemento armato e tamponatura in laterizio.

Si accede dalla scala B posta nel corpo sud del fabbricato.

L'accesso dell'appartamento avviene nel soggiorno cucina che presenta anche un balcone; a sinistra vi è il corridoio che disimpegna due camere, un ripostiglio e un bagno.

la pavimentazione dell'appartamento è in ceramica, il pavimento e rivestimento del bagno è in ceramica.

Il portone d'ingresso condominiale è in alluminio, il portone di ingresso dell'appartamento è in legno, le porte interne sono in legno, le finestre in legno con doppio vetro, le serrandine in materiale plastico.

Sono presenti gli impianti di riscaldamento, idrosanitario, ed elettrico.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano localizzata sul terrazzo, e corpi scaldanti con radiatori.

Il bagno è dotato di lavello, wc, bidet e vasca da bagno.

In alcuni punti dell'appartamento è presente muffa, necessita quindi di una sistemazione e ritinteggiatura.

All'appartamento è annesso un box auto seminterrato con accesso autonomo dall'esterno.

altezza appartamento ml 2.75, altezza garage ml 2.69.

#### 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	74,00	x	100 %	=	74,00
garage	17,00	x	50 %	=	8,50
balcone	5,00	x	30 %	=	1,50
<b>Totale:</b>	<b>96,00</b>				<b>84,00</b>

#### 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 vicino al centro del comune si ritiene equo applicare all'abitazione in oggetto, un prezzo medio di mercato pari a € 1250,00 al mq.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 84,00 x 1.250,00 = **105.000,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 105.000,00**



**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 105.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Monoparametrico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Sant'Elpidio a Mare, ed inoltre: 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	84,00	0,00	105.000,00	105.000,00
				<b>105.000,00 €</b>	<b>105.000,00 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni con costituiti da un appartamento con garage di pertinenza e quindi è opportuno che la vendita sia effettuata in blocco.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.300,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 102.700,00**

### 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: **€ 102.700,00**



data 22/05/2023

il tecnico incaricato  
GIOVANNI DI STEFANO

