



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

73/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. (MANDATARIA DI AMCO - ASSET MANAGEMENT
COMPANY S.P.A.)

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott.ssa LUCIA ROCCHI

CUSTODE:
MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/03/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

MASSIMILIANO ROCCHI

CF:RCCMSM72M28G920J
con studio in ALTIDONA (AP) VIA MICHELANGELO 32
telefono: 0734937185
email: m.rocchi@alice.it
PEC: massimiliano.rocchi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTERUBBIANO Via 10 Settembre 31, frazione Rubbianello, della superficie commerciale di **90,36** mq per la quota di:

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

Appartamento posto al Piano Terra rialzato di una palazzina residenziale e cantina al PS1 di pertinenza, sito lungo la via 10 Settembre nella frazione di Rubbianello. Internamente l'appartamento è suddiviso in soggiorno-cucina, n. 2 camere, bagno e disimpegno. L'intera palazzina di 3 piani fuori terra e uno interrato composta da n. 6 appartamenti con cantine e garage di pertinenza, esternamente è intonacato e tinteggiato con copertura a padiglione. Nello specifico per l'appartamento oggetto di stima, ha ingresso (portone blindato) indipendente ed esterno su androne comune; il balcone è comunicante sui due prospetti esterni; il pavimento di tutte le stanze e il rivestimento del bango è in gress; gli infissi (finestre e persiane) sono in legno. Gli impianti tecnologici (acqua, luce, metano) sono presenti ma attivi solo acqua e luce. La cantina è posta al piano interrato e si accede tramite rampa esterna, inoltre sono presenti e attivi impianto elettrico e idrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra (rialzato), ha un'altezza interna di 2,90 ml. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 195 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 177,66 Euro, indirizzo catastale: via 10 Settembre n. 31, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto compravendita
Coerenze: vano scala - rampa di accesso al PS1 e app. altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

B box singolo a MONTERUBBIANO Via 10 Settembre 31, frazione Rubbianello, della superficie commerciale di **12,26** mq per la quota di:

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

Il garage oggetto di valutazione è posto al Piano Interrato della palazzina residenziale. Al piano interrato si accede solamente tramite rampa di accesso. L'accesso al locale è carrabile con serranda in lamiera zincata e la pavimentazione a quarzo. Sono presenti e attivi impianto elettrico e idrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 195 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe u, consistenza 23 mq, rendita 64,14 Euro, indirizzo catastale: via 10 settembre , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita
Coerenze: garage altra propr. - terrapieno - garage altra propr. - corsia di manovra

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	102,62 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 97.486,15
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 96.000,00
Data della valutazione:	10/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Occupato dai debitori e dal figlio

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si allegano stampe note e elenco formalità di Zaouia e El Aarif

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 **giudiziale**, stipulata il 22/03/2017 a firma di Equitalia ai nn. 909/817 di repertorio, registrata il 23/03/2017 ai nn. 2402-326, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca conc. amministrativa - ruolo e avviso debito esecutivo.

Importo ipoteca: 145.851,38

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/10/2006 a firma di notaio Castallo Cristina ai nn. 4355/1300 di repertorio, registrata il 11/10/2006 a Fermo ai nn. 2258/10400, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 260.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 27/04/2018 a firma di avv. Proietto ai nn. 821/2018 di repertorio, registrata il 15/05/2018 a Conservatoria Fermo ai nn. 3653-2667, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo - verbale 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:	€ 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:	
Non è stato costituito il condominio	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Richiesta al Notaio ed in attesa di rilascio copia.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 09/10/2006), con atto stipulato il 09/10/2006 a firma di Castallo Cristiana ai nn. 4354 di repertorio, registrato il 12/10/2006 a Fermo

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 09/10/2006), con atto stipulato il 09/10/2006 a firma di Castallo Cristiana ai nn. 4354 di repertorio, registrato il 12/10/2006 a Fermo

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per quanto riguarda la conformità urbanistica, lo scrivente ha effettuato richiesta di accesso agli atti presso il comune di Monterubbiano in data 30/11/2022, ed ottenuto riscontro in data 20/12/2022 con richiesta di versamento dei diritti di segreteria per 220,00 €, ma che essendo una somma eccessiva e fuori luogo, si chiede al GE sul come procedere considerando che trattasi di semplici copie di permessi di costruire. In caso affermativo si procederà a chiedere tale somma in acconto ai creditori, per tanbto in questa fase non si è in grado di rispondere adeguatamente al quesito posto.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per quanto riguarda la conformità urbanistica, lo scrivente ha effettuato richiesta di accesso agli atti presso il comune di Monterubbiano in data 30/11/2022, ed ottenuto riscontro in data 20/12/2022 con richiesta di versamento dei diritti di segreteria per 220,00 €, ma che essendo una somma eccessiva e fuori luogo, si chiede al GE sul come procedere considerando che trattasi di semplici copie di permessi di costruire. In caso affermativo si procederà a chiedere tale somma in

acconto ai creditori, per tanto in questa fase non si è in grado di rispondere adeguatamente al quesito posto.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: DA ACCERTARE)

L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta .

BENI IN MONTERUBBIANO VIA 10 SETTEMBRE 31, FRAZIONE RUBBIANELLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTERUBBIANO Via 10 Settembre 31, frazione Rubbianello, della superficie commerciale di **90,36** mq per la quota di:

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

Appartamento posto al Piano Terra rialzato di una palazzina residenziale e cantina al PS1 di pertinenza, sito lungo la via 10 Settembre nella frazione di Rubbianello. Internamente l'appartamento è suddiviso in soggiorno-cucina, n. 2 camere, bagno e disimpegno. L'intera palazzina di 3 piani fuori terra e uno interrato composta da n. 6 appartamenti con cantine e garage di pertinenza, esternamente è intonacato e tinteggiato con copertura a padiglione. Nello specifico per l'appartamento oggetto di stima, ha ingresso (portone blindato) indipendente ed esterno su androne comune; il balcone è comunicante sui due prospetti esterni; il pavimento di tutte le stanze e il rivestimento del bango è in gress; gli infissi (finestre e persiane) sono in legno. Gli impianti tecnologici (acqua, luce, metano) sono presenti ma attivi solo acqua e luce. La cantina è posta al piano interrato e si accede tramite rampa esterna, inoltre sono presenti e attivi impianto elettrico e idrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra (rialzato), ha un'altezza interna di 2,90 ml. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 195 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 177,66 Euro, indirizzo catastale: via 10 Settembre n. 31, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto compravendita
Coerenze: vano scala - rampa di accesso al PS1 e app. altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> finestre con vetro doppio e persiane realizzati in legno	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte realizzati in legno tamburato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> realizzato in blindato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gress	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in gress	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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 PS1	73,85	x	100 %	=	73,85
balcone	21,12	x	50 %	=	10,56
cantina al PS1	19,84	x	30 %	=	5,95
Totale:	114,81				90,36

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 90,36 x 1.000,00 = **90.362,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 90.362,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 90.362,00**

BENI IN MONTERUBBIANO VIA 10 SETTEMBRE 31, FRAZIONE RUBBIANELLO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MONTERUBBIANO Via 10 Settembre 31, frazione Rubbianello, della superficie commerciale di **12,26** mq per la quota di:

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

Il garage oggetto di valutazione è posto al Piano Interrato della palazzina residenziale. Al piano interrato si accede solamente tramite rampa di accesso. L'accesso al locale è carrabile con serranda il lamiera zincata e la pavimentazione a quarzo. Sono presenti e attivi impianto elettrico e idrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 195 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe u, consistenza 23 mq, rendita 64,14 Euro, indirizzo catastale: via 10 settembre , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita
Coerenze: garage altra propr.- terrapieno - garage altra propr. - corsia di manovra

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
garage	24,51	x	50 %	=	12,26
Totale:	24,51				12,26

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,26 x 1.000,00 = **12.255,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.255,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 12.255,00****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 Monterubbiano, 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	90,36	0,00	90.362,00	90.362,00
B	box singolo	12,26	0,00	12.255,00	12.255,00
				102.617,00 €	102.617,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

valore per intero

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€ 5.130,85**

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: **€ 97.486,15**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **1%** 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: **€ 974,86**

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: **€ 511,29**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 96.000,00**

data 10/03/2023

il tecnico incaricato
MASSIMILIANO ROCCHI