



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

235/2017

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Domizia PERRONE

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/12/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Reginaldo Fiorentino

CF:FRNRNL60S02G492D

con studio in CUPRA MARITTIMA (AP) C/so V. Emanuele II

telefono: 3397389771

email: fiorentinoreginaldo@libero.it

PEC: reginaldo.fiorentino@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 235/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SANT'ELPIDIO A MARE via Ponte Rotto 3, della superficie commerciale di **71,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al primo piano di una costruzione a due piani, a cui si accede tramite scala esterna, composto da ingresso, cucina tre stanze ed un w.c., il tutto in mediocri condizioni considerata anche la vetustà della costruzione, la casa è dotata di una corte esclusiva su tutti i lati, su cui insiste un piccolo garage.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 595 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 71, indirizzo catastale: via Ponte Rotto, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

B **box singolo** a SANT'ELPIDIO A MARE via Ponte Rotto 3, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,24. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 395 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 32,54 Euro, indirizzo catastale: via ponte rotto, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Corte circostante esclusiva su più lati

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	89,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.700,00
Data della valutazione:	10/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 28/02/2018, registrato il 28/02/2018 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 325,00

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 15/05/2006 a firma di Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO ai nn. 12532/3550 di repertorio, iscritta il 20/05/2006 ai nn. Registro Particolare 1131 Registro Generale 5081, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 03/11/2017 a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO - UNEP ai nn. 2207 di repertorio, trascritta il 29/01/2018 a FERMO ai nn. Registro Particolare 532 Registro Generale 661, 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: **€. 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:

IMPONIBILITA' IVA

Gli immobili oggetti di stima sono intestati a persone fisiche ed essendo trascorsi oltre 5 anni dalla costruzione del fabbricato, la transazione non sarà soggetta ad imposizione IVA.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 15/05/2006), con atto stipulato il 15/05/2006 a firma di SANANGELANTONI SERGIO Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) ai nn. 12531 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE DI ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA N. **8880**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE RECINZIONE, rilasciata il 03/10/1982 con il n. 8880 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a RECINZIONE.

Agli atti del comune non esistono progetti relativi alla casa in esecuzione, ciò probabilmente a causa dell'epoca della costruzione della stessa in cui si edificava in assenza di progettazione; per cui la costruzione può essere definita " conforme "

SANATORIA EDILIZIA N. **35/05**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CAMBIO DESTINAZIONE DI ACCESSORIO AGRICOLO IN GARAGE, rilasciata il 02/12/2005 con il n. 35/05 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a GARAGE (sub. 3)

SCIA N. **36/2021**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RIMOZIONE COPERTURA IN CEMENTO-AMIANTO SUL GARAGE, presentata il 05/02/2021 con il n. 36 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a GARAGE (sub. 3)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR1 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 33 N.d.A.). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 33 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (ZTR1) (art. modificato con Del. C.C. n. 28 del 30/06/2008) Tessuto esistente di recente formazione, con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzato prevalentemente da edifici pluripiano. a) Normativa funzionale: Usi previsti: U1/1 - Abitazioni = min 60% Su U4/1- Commercio al dettaglio U4/5 - Pubblici esercizi U4/6 - Uffici e studi professionali U4/9 - Artigianato di servizio U5/1 - Attrezzature per lo spettacolo e la cultura U5/3 - Sedi istituzionali e amministrative U5/4 - Attrezzature d'interesse comune civili e religiose U5/6 - Attrezzature per il verde U5/9 - Attrezzature culturali, sociali e assistenziali U6/4 - Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione U7/1 - Attrezzature ricettive Usi regolati: U4/1- Commercio al dettaglio (*) U4/5 - Pubblici esercizi (*) U4/6 - Uffici e studi professionali (*) (*) = max. 30% Su U4/9 - Artigianato di servizio = max 20% Su L'uso "U4/9 - Artigianato di servizio" è previsto con esclusione delle lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 2/3/1987



“Elenco delle industrie insalubri di cui all’art.216 del T.U.LL.SS.” salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti. b) Parametri urbanistici ed edilizi: $U_f = U_{fe}$ In caso di ampliamento di edifici esistenti, di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero: $U_f = 1,00 \text{ mq/mq}$ (= 3,00 mc/mq) $H = \max 10,50 \text{ ml}$. Dovrà comunque essere rispettata l’altezza del tessuto edificato preesistente in ossequio all’art. 8 del D.M. 1444/68. Solo in caso di nuova costruzione su lotto libero ed isolato potrà essere applicato il parametro di norma. c) Modalità di attuazione: E’ previsto l’intervento edilizio diretto. d) Prescrizioni particolari: L’edificazione sull’area adiacente a Via Tevere, lato Sud, oggetto dell’osservazione n. 128, è ammessa a condizione che il fabbricato esistente venga preventivamente demolito; i nuovi manufatti debbono rispettare la distanza minima dalla strada pari a ml. 7.50.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L’immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Planimetria con disegnata una porzione di corte che attualmente e all’epoca dell’acquisto da parte del debitore, risultava accatastata ai terreni e di altra proprietà.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione Variazione catastale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIA PONTE ROTTO 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANT'ELPIDIO A MARE via Ponte Rotto 3, della superficie commerciale di **71,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al primo piano di una costruzione a due piani, a cui si accede tramite scala esterna, composto da ingresso, cucina tre stanze ed un w.c., il tutto in mediocri condizioni considerata anche la vetustà della costruzione, la casa è dotata di una corte esclusiva su tutti i lati, su cui insiste un piccolo garage.

L’unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un’altezza interna di



2,70. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 595 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 71, indirizzo catastale: via Ponte Rotto, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non risulta redatta alcuna certificazione energetica (APE ecc.), in ogni caso alle condizioni attuali la costruzione sarebbe classificata in classe " G "

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO PIANO PRIMO	71,00	x	100 %	=	71,00
Totale:	71,00				71,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: LOCALI

Descrizione: APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Superfici principali e secondarie: 71

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.700,00 pari a 700,00 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valori OMI 2022/2 (08/12/2023)

Valore minimo: 770,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: Comune SANT'ELPIDIO A MARE Zona OMI B2/Centrale/PERIMETRO ESTERNO AL CENTRO STORICO
Abitazioni di tipo economico Normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto, tramite una ricerca di mercato locale e considerando sia le caratteristiche proprie degli immobili: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc; che altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi ecc.

Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile va detto che tutto rientra nella norma dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come più probabili valori di mercato i seguenti:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 71,00 x 700,00 = **49.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 49.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 49.700,00**

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIA PONTE ROTTO 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a SANT'ELPIDIO A MARE via Ponte Rotto 3, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 224. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 395 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 32,54 Euro, indirizzo catastale: via ponte rotto, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Corte circostante esclusiva su più lati

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2000.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 



esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non risulta alcuna certificazione energetica (APE)

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX SINGOLO	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Descrizione: BOX SINGOLO

Indirizzo: VIA PONTE ROTTO SANT'ELPIDIO A MARE

Superfici principali e secondarie: 18

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valori OMI 2022/2 (08/12/2023)

Valore minimo: 430,00

Valore massimo: 580,00

Note: Comune SANT'ELPIDIO A MARE Zona OMI B2/Centrale/PERIMETRO ESTERNO AL CENTRO STORICO Autorimesse Normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto, tramite una ricerca di mercato locale e considerando sia le caratteristiche proprie degli immobili: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc; che altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi ecc.

Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile va detto che tutto rientra nella norma dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come più probabili



valori di mercato i seguenti:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,00 x 500,00 = **9.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto, tramite una ricerca di mercato locale e considerando sia le caratteristiche proprie degli immobili: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc; che altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi ecc. L'immobile, non di grande valore, risulta potenzialmente

valido in quanto, costruzione singola a due soli piani con corte circostante, per cui dopo un consistente intervento edilizio di ristrutturazione, può risultare un' buon investimento.

Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile va detto che ,attualmente ,tutto rientra nella norma dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come più probabili

valori di mercato i seguenti:

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, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare LOCALI , ed inoltre: IMPRESE ecc.

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	71,00	0,00	49.700,00	49.700,00
B	box singolo	18,00	0,00	9.000,00	9.000,00
				58.700,00 €	58.700,00 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Vista la tipologia di costruzione e l'attuale disposizione delle murature portanti, la conformazione dell'appartamento non si ritiene sia failmente ed economicamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 1.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 57.700,00

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: €. 57.700,00

data 10/12/2023

il tecnico incaricato
Reginaldo Fiorentino

