



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

67/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRELIOS CREDIT SERVICING SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA MILENA PALMISANO

CUSTODE:
MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/11/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Patrizio Scriboni

CF:SCRPRZ60C21D477Y
con studio in FALERONE (AP) C.SO GARIBALDI 37
telefono: 0734759715
email: patrizioscriboni@gmail.com
PEC: patrizio.scriboni@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 67/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FERMO VIA DEL PROGRESSO 32, frazione MARINA PALMENSE, della superficie commerciale di **120,31** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano secondo di una palazzina plurifamiliare. L'appartamento comprende: ingresso-soggiorno, cucina,loggiato, due camere, bagno, terrazzo sul lato ovest e balcone sul lato est. Si accede all'abitazione mediante scala esterna, che dal piano primo al piano secondo diviene di proprietà esclusiva. L'appartamento è corredato di una soffitta al grezzo al piano terzo, accessibile solo da una piccola finestra, con altezze non abitabili.

Superficie dell'appartamento mq **86,40**

Superficie balcone, terrazzo e loggiato mq **82,00**

Superficie soffitta non praticabile mq **93,10**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, ha un'altezza interna di mt 2,70 appartamento .Identificazione catastale:

- foglio 109 particella 707 sub. 17 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL PROGRESSO n.32, piano: 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: vano scala, prospetto su Via del Progresso, fosso della Torre

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	120,31 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 180.445,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 180.445,00
Data della valutazione:	17/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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** attiva, stipulata il 01/07/1999 a firma di notaio Walter Fileni ai nn. 102263 di repertorio, iscritta il 03/07/1999 a Fermo ai nn. 4782 R.P. 1178 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da iscrizione a garanzia di mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: lire 300.000.000.

Importo capitale: lire 200.000.000.

Durata ipoteca: anni 15.

Rinnovata con iscrizione presentata li 24/06/2019 Nn.721 R.P - 4706 R.G.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/11/2005 a firma di notaio Vincenzo Maria De Sio ai nn. 1317/694 di repertorio, iscritta il 08/11/2005 a Fermo ai nn. 2396 R.P. 9873 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da iscrizione a garanzia di mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: € 112.500.

Importo capitale: € 75.000.

Durata ipoteca: anni 15.

Debitore non datore di ipoteca Bar Gest. Di Bellabarba Pamela & C snc

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/05/2008 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 552/2008 di repertorio, iscritta il 08/05/2008 a Fermo ai nn. 1026 R.P. 4788 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 28.000.

Importo capitale: € 17.399,92

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/05/2008 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 552/2008 di repertorio, iscritta il 08/05/2008 a Fermo ai nn. 1027 R.P. 4789 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 45.000.

Importo capitale: € 21.469,09

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/06/2008 a firma di Tribunale di Teramo ai nn. 700/2008 di repertorio, iscritta il 11/07/2008 a Fermo ai nn. 1528 R.P 6919 R.G., a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 26.000.

Importo capitale: € 17.845,60

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/07/1999 a firma di notaio Walter Fileni ai nn. 102263 di repertorio, iscritta il 24/06/2019 a Fermo ai nn. 721 R.P. 4706 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 154.937,07.

Importo capitale: € 103.291,38.

Durata ipoteca: anni 15.

Formalità di riferimento: Iscrizione n.1178 del 1999

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/06/2020 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 652 di repertorio, trascritta il 10/07/2020 a Fermo ai nn. 2870 R.P. 4015 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 27/02/2021 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 229 di repertorio, trascritta il 17/03/2021 a Fermo ai nn. 1601 R.P. 2098 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , 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
Millesimi condominiali:	NON ESISTE CONDOMINIO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/07/1999), con atto stipulato il 01/07/1999 a firma di notaio Walter Fileni ai nn. 102262 di repertorio, trascritto il 03/07/1999 a Fermo ai nn. 3047 R.P. 4781 R.G.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 11/01/1996 fino al 01/07/1999), con atto stipulato il 11/01/1996 a firma di notaio Walter Fileni ai nn. 91462 di repertorio, registrato il

30/01/1996 a Fermo ai nn. 328.

Acquisto da Biocchi Giovanna, nata a Fermo li 18/04/1942, delle particelle 707 e 717, poi fuse a seguito di edificazione nella particella 707

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. **168/94** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO PLURIFAMILIARE, presentata il 04/03/1994 con il n. 1887 di protocollo, rilasciata il 27/05/1995 con il n. 7184 di protocollo, agibilità del 20/05/1999 con il n. 6275 di protocollo

CONCESSIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. **411/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO PLURIFAMILIARE (VARIANTE A P.E. 168/94), presentata il 14/05/1998 con il n. 6628 di protocollo, rilasciata il 04/12/1998 con il n. 411 di protocollo, agibilità del 20/05/1999 con il n. 6275 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B-PAT Tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi (art.143 n.t.)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'intero fabbricato di cui è parte la porzione in oggetto non risulta riportato in mappa, pur essendo stato presentato Il Tipo Mappale N. 7285 in data 30/04/1998

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

Costi di regolarizzazione:

- onorario e spese per presentazione Istanza in autotutela (quota 1/12 di totali euro 240):
€20,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi due

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FERMO VIA DEL PROGRESSO 32, FRAZIONE MARINA PALMENSE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FERMO VIA DEL PROGRESSO 32, frazione MARINA PALMENSE, della superficie commerciale di **120,31** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano secondo di una palazzina plurifamiliare. L'appartamento comprende: ingresso-soggiorno, cucina,loggiato, due camere, bagno, terrazzo sul lato ovest e balcone sul lato est. Si accede all'abitazione mediante scala esterna, che dal piano primo al piano secondo diviene di proprietà esclusiva. L'appartamento è corredato di una soffitta al grezzo al piano terzo, accessibile solo da una piccola finestra, con altezze non abitabili.

Superficie dell'appartamento mq 86,40

Superficie balcone, terrazzo e loggiato mq 82,00

Superficie soffitta non praticabile mq 93,10

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, ha un'altezza interna di mt 2,70 appartamento .Identificazione catastale:

- foglio 109 particella 707 sub. 17 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL PROGRESSO n.32, piano: 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: vano scala, prospetto su Via del Progresso, fosso della Torre

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

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 KM 5, FERMO KM 10, SAN BENEDETTO DEL TRONTO KM 23). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: SPIAGGIA DI MARINA PALMENSE E PORTO SAN GIORGIO, MUSEI VARI, CHIESE E BIBLIOTECA A FERMO , TORRE DI PALME .

COLLEGAMENTI

autostrada distante PORTO SAN GIORGIO KM 3

buono 

ferrovia distante PORTO SAN GIORGIO KM 5
autobus distante PORTO SAN GIORGIO KM 5
aeroporto distante KM 74 FALCONARA
MARITTIMA

buono 
buono 
buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

buono 
buono 
ottimo 
buono 
buono 
buono 
buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato
solai: latero cemento
copertura: a tetto con manto di coppi

buono 
buono 
buono 

Delle Componenti Edilizie:

rivestimento esterno: realizzato in muratura in mattoni a vista
pavimentazione interna: realizzata in parquet e monocottura
infissi esterni: finestre e porte finestre con vetro termico realizzati in legno
protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio verniciato
portone di ingresso: portone blindato
infissi interni: porte realizzati in legno tamburato

buono 
nella media 
buono 
buono 
buono 
buono 

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa
conformità: conforme
elettrico: conformità: conforme

buono 
buono 

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 piano secondo	86,40	x	100 %	=	86,40
balcone, terrazzo e loggiato al piano secondo	82,00	x	30 %	=	24,60
soffitta non praticabile al piano terzo	93,10	x	10 %	=	9,31

Totale:	261,50	120,31
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/11/2023

Fonte di informazione: IDEALISTA CM CASA Agenzia Immobiliare Codice Annuncio cm635

Descrizione: Appartamento al secondo piano , con balcone e garage . Fabbricato con ascensore

Indirizzo: Marina Palmense

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 158.000,00 pari a 1.215,38 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/11/2023

Fonte di informazione: IDEALISTA Agenzia Immobiliare POLOS Codice Annuncio 113854

Descrizione: Abitazione al primo piano in bifamiliare , con garage . Fabbricato costruito nel 1980

Indirizzo: Marina Palmense , via dei Palmensi

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo: 215.000,00 pari a 1.869,57 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/07/2022

Fonte di informazione: VALORI DICHIARATI AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: abitazione categoria A/3

Indirizzo: Marina Palmense ZONA E4 OMI

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 1.220,93 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/05/2023

Fonte di informazione: VALORI DICHIARATI AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: abitazione categoria A/2 , garage categoria C/6

Indirizzo: Marina Palmense ZONA E4 OMI

Superfici principali e secondarie: 123

Superfici accessorie: 19

Prezzo: 160.000,00 pari a 1.126,76 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/05/2023

Fonte di informazione: VALORI DICHIARATI AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: abitazione categoria A/2 , magazzino categoria C/2

Indirizzo: Marina Palmense ZONA E4 OMI

Superfici principali e secondarie: 82

Superfici accessorie: 24

Prezzo: 150.000,00 pari a 1.415,09 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/06/2023

Fonte di informazione: BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: Abitazioni civili stato conservativo ottimo da € 1.600 a € 2.200 al mq; Abitazioni di tipo civile stato conservativo normale da € 1.200 a € 1.600 al mq

Indirizzo: ZONA E4 Suburbana/MARINA PALMENSE - SALVANO

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si segnala la presenza di distacco dell'intonaco all'interno del balcone e terrazzo, con presenza di infiltrazioni di umidità. E' necessario un intervento di ripristino.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	120,31	x	1.500,00	=	180.465,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 180.465,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 180.465,00
---	----------------------

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 FERMO, agenzie: IDEALISTA , IMMOBILIARE.IT, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE

ENTRATE , ed inoltre: VALORI DICHIARATI AGENZIA DELLE ENTRATE

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	120,31	0,00	180.465,00	180.465,00
				180.465,00 €	180.465,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 20,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 180.445,00**

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: **€. 180.445,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 67/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a FERMO VIA DEL PROGRESSO 30, frazione MARINA PALMENSE, della superficie commerciale di **29,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Garage al piano primo sottostrada di una palazzina plurifamiliare, con accesso da corridoio comune.

Superficie mq 29,40

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 109 particella 707 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 26 mq, rendita 40,28 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL PROGRESSO n.30, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: parti comuni per due lati, particella 109 sub 11

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	29,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.560,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.560,00
Data della valutazione:	17/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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** attiva, stipulata il 01/07/1999 a firma di notaio Walter Fileni ai nn. 102263 di repertorio, iscritta il 03/07/1999 a Fermo ai nn. 4782 R.P. 1178 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da iscrizione a garanzia di mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: lire 300.000.

Importo capitale: lire 200.000.

Durata ipoteca: anni 15.

Rinnovata con iscrizione presentata li 24/06/2019 Nn.721 R.P - 4706 R.G.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/11/2005 a firma di notaio Vincenzo Maria De Sio ai nn. 1317/694 di repertorio, iscritta il 08/11/2005 a Fermo ai nn. 2396 R.P. 9873 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da iscrizione a garanzia di mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: € 112.500.

Importo capitale: € 75.000.

Durata ipoteca: anni 15.

Debitore non datore di ipoteca Bar Gest. Di Bellabarba Pamela & C snc

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/05/2008 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 552/2008 di repertorio, iscritta il 08/05/2008 a Fermo ai nn. 1026 R.P. 4788 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 28.000.

Importo capitale: € 17.399,92

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/05/2008 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 552/2008 di repertorio, iscritta il 08/05/2008 a Fermo ai nn. 1027 R.P. 4789 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 45.000.

Importo capitale: € 21.469,09

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/06/2008 a firma di Tribunale di Teramo ai nn. 700/2008 di repertorio, iscritta il 11/07/2008 a Fermo ai nn. 1528 R.P. 6919 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 26.000.

Importo capitale: € 17.845,60

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/07/1999 a firma di notaio Walter Fileni ai nn. 102263 di repertorio, iscritta il 24/06/2019 a Fermo ai nn. 721 R.P. 4706 R.G., a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 154.937,07.

Importo capitale: €103.291,38.

Durata ipoteca: anni 15.

Formalità di riferimento: Iscrizione n.1178 del 1999

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/06/2020 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 652 di repertorio, trascritta il 10/07/2020 a Fermo ai nn. 2870 R.P. 4015 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 27/02/2021 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 229 di repertorio, trascritta il 17/03/2021 a Fermo ai nn. 1601 R.P. 2098 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , 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
Millesimi condominiali:	NON ESISTE CONDOMINIO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/07/1999), con atto stipulato il 01/07/1999 a firma di notaio Walter Fileni ai nn. 102262 di repertorio, trascritto il 03/07/1999 a Fermo ai nn. 3047 R.P. 4781 R.G.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 11/01/1996 fino al 01/07/1999), con atto stipulato il 11/01/1996 a firma di notaio Walter Fileni ai nn. 91462 di repertorio, registrato il 30/01/1996 a Fermo ai nn. 328.

Acquisto da Biocchi Giovanna, nata a Fermo li 18/04/1942, delle particelle 707 e 717, poi fuse a seguito di edificazione nella particella 707

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. **168/94** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO PLURIFAMILIARE, presentata il 04/03/1994 con il n. 1887 di protocollo, rilasciata il 27/05/1995 con il n. 7184 di protocollo, agibilità del 20/05/1999 con il n. 6275 di protocollo

CONCESSIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. **411/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO PLURIFAMILIARE (VARIANTE A P.E. 168/94), presentata il 14/05/1998 con il n. 6628 di protocollo, rilasciata il 04/12/1998 con il n. 411 di protocollo, agibilità del 20/05/1999 con il n. 6275 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B-PAT Tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi (art.143 n.t.)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e smi)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'intero fabbricato di cui è parte la porzione in oggetto non risulta riportato in mappa, pur essendo stato presentato Il Tipo Mappale N. 7285 in data 30/04/1998

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

Costi di regolarizzazione:

- onorario e spese per presentazione Istanza in autotutela (quota 1/12 di totali euro 240):
€20,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi due

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FERMO VIA DEL PROGRESSO 30, FRAZIONE MARINA PALMENSE

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a FERMO VIA DEL PROGRESSO 30, frazione MARINA PALMENSE, della superficie commerciale di **29,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Garage al piano primo sottostrada di una palazzina plurifamiliare, con accesso da corridoio comune.

Superficie mq 29,40

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 109 particella 707 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 26 mq, rendita 40,28 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL PROGRESSO n.30, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: parti comuni per due lati, particella 109 sub 11

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

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 KM 5, FERMO KM 10, SAN BENEDETTO DEL TRONTO KM 23). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: SPIAGGIA DI MARINA PALMENSE E PORTO SAN GIORGIO, MUSEI VARI, CHIESE E BIBLIOTECA A FERMO , TORRE DI PALME .

COLLEGAMENTI

autostrada distante KM 1 PORTO SAN GIORGIO
ferrovia distante KM 5 PORTO SAN GIORGIO
autobus distante KM 5 PORTO SAN GIORGIO
aeroporto distante KM 74 FALCONARA
MARITTIMA

buono 
buono 
buono 
buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : latero cemento	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura</i> : a tetto con manto di coppi	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in muratura in mattoni a vista	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in monocottura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : porta basculante realizzato in ferro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : conformità: conforme	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------	---------------------

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 al piano primo sottostrada	29,40	x	100 %	=	29,40
Totale:	29,40				29,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/01/2023

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari agenzia delle entrate

Descrizione: Box stato conservativo normale da € 860 a € 1200 al metro quadrato

Indirizzo: ZONA E4 Suburbana/MARINA PALMENSE - SALVANO

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 29,40 x 700,00 = **20.580,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 20.580,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 20.580,00**

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 FERMO, agenzie: IDEALISTA , IMMOBILIARE.IT, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

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	box singolo	29,40	0,00	20.580,00	20.580,00
				20.580,00 €	20.580,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 20,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.560,00**

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: **€. 20.560,00**

data 17/11/2023

il tecnico incaricato
Patrizio Scriboni