



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

147/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA LUCIA ROCCHI

CUSTODE:
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/09/2023

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 147/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FERMO VIA LAURETANA , della superficie commerciale di **116,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento da ultimare posto al piano primo di una palazzina plurifamiliare , con accesso dalla corte a mezzo scala esterna di proprietà esclusiva. L'appartamento è dotato di balconi . Sono presenti : divisori interni, impianti, intonaci, massetti, infissi.

Superficie dell'appartamento mq 104,76. Superficie dei balconi mq 38,60

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo , scala esterna esclusiva, ha un'altezza interna di mt 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 525 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA LAURETANA, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/07/2013 Protocollo AP 0076701 IN ATTI DAL 0870772013 A/2 F/3

Coerenze: particella 525 sub 3, prospetto su spazi comuni per più lati

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 525 sub. 25 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 8, consistenza 33 mq, rendita 73,29 Euro, indirizzo catastale: VIA LAURETANA SCN, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: PARTICELLA 525 SUB 19, SUB 23, PARTI COMUNI

TRATTASI DI GARAGE CON BUONA SUPERFICIE, CHE VIENE ACCORPATO ALL'ABITAZIONE IN UNICO LOTTO IN QUANTO LE PALAZZINE NON SONO DOTATE DI SPAZI ESTERNI ADIBITI A PARCHEGGIO

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	116,34 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	18,79 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 202.695,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 201.470,94
Data della valutazione:	28/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 03/04/2008 a firma di notaio Alessandro Mori ai nn. 8835/3200 di repertorio, registrata il 04/04/2008 a Fermo ai nn. 1880 Serie 1T, iscritta il 04/04/2008 a Fermo ai nn. 787 R.P. 3839 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da iscrizione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 2.700.000,00.

Importo capitale: € 900.000,00.

Durata ipoteca: anni 59.

La formalità è riferita solamente a L'ipoteca è stata iscritta su "APPEZZAMENTO DI TERRENO IN FERMO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 2.580 CON SOVRASTANTI PALAZZINE IN CORSO DI COSRUZIONE, IL TTTTO DESCRITTO IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO 42 CON LE PARTICELLE 64 EE 494.

L'iscrizione presenta annotazioni successive per restrizione di beni, come da elenco allegato alla presente realzione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/09/2019 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 2282 di repertorio, trascritta il 19/11/2019 a Fermo ai nn. 6519 R.P. 8908 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Unità immobiliari in Fermo censite al NCEU al foglio 42 con le particelle 525 sub 25 (categ. C/6) e 525 sub 47 (categ. C)

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: **€. 650,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 1.871,98**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 1.224,06

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 17/09/2007), con atto stipulato il 17/09/2007 a firma di notaio Alessandro Mori ai nn. 7708/2669 di repertorio, trascritto il 25/09/2007 a Fermo ai nn. 5917 R.P. 10252 R.G..

Il titolo è riferito solamente a acquisto terreno in Fermo distinto al C.T. al foglio 42 con le particelle 64 e 494 di complessivi mq 2.580

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 11/08/1973 fino al 13/01/1978), con atto stipulato il 11/08/1973 a firma di notaio Lorenzo Ciuccarelli , trascritto il 17/08/1973 a Fermo ai nn. 3537 R.P. 4543 R.G..

Il titolo è riferito solamente a Appezamenti di terreno in Fermo distinti al C.T. al foglio 42 p.lle 64-217-218 di complessivi Ha 4.04.60

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di assoggettamento di beni a comunione (dal 13/01/1978 fino al 27/12/1995), con atto stipulato il 13/01/1978 a firma di notaio Lorenzo Ciuccarelli ai nn. 17101/7784 di repertorio, trascritto il 17/01/1978 a Fermo ai nn. 300 R.P. 339 R.G..

Il titolo è riferito solamente a Appezamenti di terreno in Fermo distinti al C.T. al foglio 42 p.lle 64-217-218 di complessivi Ha 4.04.60

*** DATO OSCURATO *** , in forza di successione legittima (certificato denunciata successione) (dal 27/12/1995 fino al 17/09/2007), registrato il 18/12/1996 a Fermo ai nn. 4/1996, trascritto il 12/02/1999 a Fermo ai nn. 726 R.P. 1017 R.G..

L'eredità della signora Guerrieri Maria Paola è stata accettata tacitamente in conseguenza di atto a rogito notaio D'Andrea Maria Elisa Rep. 3732/2584 del 03/09/2009, trascritto a Fermo in data 08/09/2009 ai nn. 4643 R.P 7629 R.G.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **1337** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE, presentata il 15/06/2007 con il n. Prot. 23630 di protocollo, rilasciata il 13/02/2008 con il n. 1337 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a edificazione su area distinta al foglio 42 particelle 64-494.

Agibilità rilasciata per unità immobiliari diverse da quelle in oggetto

PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE N. **405**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSRUZIONE DI DUE PALAZZINE RESIDENZIALI - VARIANTE A P.E. 514/2007, rilasciata il 13/08/2008 con il n. 405/2008 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **614/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE N.3 (diversa sistemazione rampe di accesso ai garages lati sud-ovest e nord-est, eliminazione scale esterne , diversa distribuzione interna ed organizzazione finestre), presentata il 20/07/2010

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2 tessuto prevalentemente residenziale a media densità . Norme tecniche di attuazione ed indici: art.63 n.t.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

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

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FERMO VIA LAURETANA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FERMO VIA LAURETANA , della superficie commerciale di **116,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento da ultimare posto al piano primo di una palazzina plurifamiliare , con accesso dalla corte a mezzo scala esterna di proprietà esclusiva. L'appartamento è dotato di balconi . Sono presenti : divisori interni, impianti, intonaci, massetti, infissi.

Superficie dell'appartamento mq 104,76. Superficie dei balconi mq 38,60

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo , scala esterna esclusiva, ha un'altezza interna di mt 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 525 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA LAURETANA, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/07/2013 Protocollo AP 0076701 IN ATTI DAL 0870772013 A/2 F/3

Coerenze: particella 525 sub 3, prospetto su spazi comuni per più lati

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono PORTO SAN GIORGIO KM 7, CIVITANOVA MARCHE KM 29). 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: SPIAGGIA DI PORTO SAN GIORGIO, MUSEI VARI, CHIESE E BIBLIOTECA A FERMO .

SERVIZI

centro commerciale	buono	
ospedale	buono	
supermercato	buono	
piscina	buono	
scuola elementare	buono	
scuola media inferiore	buono	
scuola media superiore	buono	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM 78 FALCONARA	buono	
autostrada distante KM 7 PORTO SAN GIORGIO	buono	
ferrovia distante KM 7 PORTO SAN GIORGIO	buono	
autobus distante KM 0,500 FERMO	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento da ultimare posto al piano primo di una palazzina plurifamiliare , con accesso dalla corte a mezzo scala esterna di proprietà esclusiva. L'appartamento è dotato di balconi . Sono presenti : divisori interni, impianto termico ed elettrico , intonaci, massetti, infissi. L'appartamento dovrà essere completato mediante: l'installazione di caldaia e radiatori; la realizzazione di pavimenti , bagni e tinteggiatura. Il progetto prevede la seguente suddivisione interna: ingresso-soggiorno-pranzo (unico locale), cucina, disimpegno, tre camere e due bagni.

Superficie dell'appartamento mq 104,76. Superficie dei balconi mq 38,60

L'unità immobiliare ha diritto a spazi esterni ed interni comuni (vano tecnico sub 16; contatori sub 17; marciapiedi sub 18; corte sub 19; rampe ed ingresso, sub 38, 40,41,43,44,45,46,50)

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	ottimo	
<i>solai:</i> latero cemento	ottimo	
<i>copertura:</i> tetto a falde inclinate costruita in cemento armato con manto di copertura di tegole	ottimo	

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in lana di roccia , il rivestimento è realizzato in mattoni a faccia vista	ottimo	
	ottimo	

scaie: con rivestimento in gress porcellanato con ringhiere

infissi esterni: finestre e porte finestre realizzati in legno

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio

Degli Impianti:

termico: impianto autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in assenti. caldaia non presente

elettrico: conformità: conforme

ottimo 

ottimo 

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	104,76	x	100 %	=	104,76
balconi	38,60	x	30 %	=	11,58
Totale:	143,36				116,34

ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 525 sub. 25 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 8, consistenza 33 mq, rendita 73,29 Euro, indirizzo catastale: VIA LAURETANA SCN, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: PARTICELLA 525 SUB 19, SUB 23, PARTI COMUNI

TRATTASI DI GARAGE CON BUONA SUPERFICIE, CHE VIENE ACCORPATO ALL'ABITAZIONE IN UNICO LOTTO IN QUANTO LE PALAZZINE NON SONO DOTATE DI SPAZI ESTERNI ADIBITI A PARCHEGGIO

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX SINGOLO	37,58	x	50 %	=	18,79
Totale:	37,58				18,79

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: 20/09/2023

Fonte di informazione: IDEALISTA rif. annuncio 571335

Descrizione: Appartamento di nuova costruzione, al secondo piano con ascensore. Rifiniture ottime.
Posto auto esclusivo

Indirizzo: Via Pietro Paolo Rubens

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 205.000,00 pari a 2.733,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/09/2023

Fonte di informazione: IDEALISTA codice annuncio 21453316

Descrizione: Appartamento pari al nuovo. Secondo piano con ascensore . Garage esclusivo

Indirizzo: Via XXV Aprile 78

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo: 190.000,00 pari a 2.567,57 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/08/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT riferimento annuncio M22572022

Descrizione: Appartamento signorile con garage esclusivo. Vista mare

Indirizzo: zona Santa Petronilla

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 190.000,00 pari a 2.111,11 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/03/2022

Fonte di informazione: consultazione valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate

Descrizione: Abitazione categoria A/3

Indirizzo: zona C1 OMI (fascia perimetrale intorno al Centro Storico)

Superfici principali e secondarie: 112

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 625,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/09/2022

Fonte di informazione: consultazione valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate

Descrizione: Abitazione categoria A/2 con garage

Indirizzo: zona C1 OMI (fascia perimetrale intorno al Centro Storico)

Superfici principali e secondarie: 71
Superfici accessorie: 31
Prezzo: 169.000,00 pari a 1.656,86 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 01/10/2022
Fonte di informazione: consultazione valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate
Descrizione: Abitazione categoria A/2 con garage
Indirizzo: zona C1 OMI (fascia perimetrale intorno al Centro Storico)
Superfici principali e secondarie: 105
Superfici accessorie: 27
Prezzo: 247.300,00 pari a 1.873,48 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 01/11/2022
Fonte di informazione: consultazione valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate
Descrizione: Abitazione categoria A/2 con garage
Indirizzo: zona C1 OMI (fascia perimetrale intorno al Centro Storico)
Superfici principali e secondarie: 93
Superfici accessorie: 26
Prezzo: 200.000,00 pari a 1.680,67 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/07/2022
Fonte di informazione: BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE
Descrizione: ABITAZIONI CIVILI: stato conservativo ottimo da € 1.800 a € 2.200 al mq; stato conservativo normale da € 1.050 a € 1.500 al mq
Indirizzo: zona C1 Semicentrale FASCIA PERIMETRALE INTORNO AL CENTRO STORICO
Superfici accessorie:
Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile ha una buona ubicazione, posizione panoramica in zona tranquilla di recente edificazione. il fabbricato nel complesso presenta ottime caratteristiche costruttive e di rifinitura. Nell'attribuzione del probabile valore di mercato, si è tenuto conto dei costi necessari per ultimare l'appartamento, computabili in un minimo di euro 400 al metro quadrato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	116,34	x	1.500,00	=	174.510,00
Valore superficie accessori:	18,79	x	1.500,00	=	28.185,00
					202.695,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 202.695,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 202.695,00

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	116,34	18,79	202.695,00	202.695,00
				202.695,00 €	202.695,00 €

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:	€. 202.695,00

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
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 1.224,06
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 201.470,94

data 28/09/2023

il tecnico incaricato
Patrizio Scriboni