



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

49/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BAYVIEW ITALIA S.R.L. (MANDATARIA DI MAUI SPV S.R.L.)

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
G.E dott.ssa Lucia Rocchi

CUSTODE:
IVG Istituto Vendite Giudiziarie

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/11/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

arch. Marco Pompei

CF: PMPMRC71H11D542X
con studio in GROTTAZZOLINA (AP) C.so Vittorio Emanuele II, 53
telefono: 0734631644
email: ma.pompei@awn.it
PEC: marco.pompei@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 49/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a FRANCAVILLA D'ETE Via Dante Alighieri 5, della superficie commerciale di **109,00** mq per la quota di:

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

Porzione di un fabbricato pluripiano, confinate con parti comuni e altre unità immobiliari. costituita da abitazione al piano primo di circa complessivi mq.103 lordi, composta da ingresso su disimpegno, bagno con finestra, cucina con zona pranzo, soggiorno, disimpegno su zona notte, due camere da letto, balconi posti rispettivamente ai due angoli del fabbricato di circa totali mq 20; il compendio immobiliare è inoltre composto da un accessorio costituito da due altre unità immobiliari poste al piano primo sottostrada con accesso dal vano scale interno e dalla apertura fronte corsia esterna su corte comune.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 152,35 Euro, indirizzo catastale: VIALE PAPA GIOVANNI XXIII , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

A.1 **cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 9 mq, rendita 15,34 Euro, indirizzo catastale: VIALE DANTE ALIGHIERI n. 5, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il locale cantina non è diviso fisicamente dalla proprietà confinante e dall'altra unità oggetto di esecuzione imm.

A.2 **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 4,91 Euro, indirizzo catastale: VIALE DANTE ALIGHIERI n. 5, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il locale cantina non è diviso fisicamente dalla proprietà confinante e dall'altra unità oggetto di esecuzione imm.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	109,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	14,60 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.290,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.000,00
Data della valutazione:	18/11/2023

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**, iscritta il 20/12/2007 a Fermo ai nn. 13584/3217, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 142500.

Importo capitale: 95000.

Durata ipoteca: 24

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 27/02/2017 a Fermo ai nn. 1422/1006, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritta il 24/05/2019 a Fermo ai nn. 3839/2713, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento n. 730 del 29/03/2019 - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Fermo (AP)

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 risulta un condominio costituito	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Ai Sig.ri *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili oggetto della procedura esecutiva erano pervenuti giusto atto di vendita Notaio *** DATO OSCURATO *** 7, rep.n. *** DATO OSCURATO *** trascritto il *** DATO OSCURATO *** ai nn. *** DATO OSCURATO *** , da potere di *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il *** DATO OSCURATO *** cod. fisc. *** DATO OSCURATO ***

Alla sig.ra *** DATO OSCURATO *** gli immobili in oggetto erano a sua volta pervenuti

- In parte giusto atto di permuta in *** DATO OSCURATO *** del *** DATO OSCURATO *** rep. n. *** DATO OSCURATO *** trascritto il *** DATO OSCURATO *** ai nn. *** DATO OSCURATO *** fra i Sig.ri *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** cod. fisc. *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** 9 cod. fisc. *** DATO OSCURATO *** .
- Ed in parte giusto atto di donazione in *** DATO OSCURATO *** del *** DATO OSCURATO *** rep. n. *** DATO OSCURATO *** trascritto il *** DATO OSCURATO *** ai nn. *** DATO OSCURATO *** da potere di *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** cod. fisc. *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** cod. fisc. *** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

"licenza edilizia - Variante" N. **105**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato in via Ripa. Civile Abitazione, rilasciata il 03/03/1975 con il n. 105 di protocollo.

SI PRECISA CHE LA PRATICA EDILIZIA N.105 ANTECEDENTE LA PRESENTE DENOMINATA VARIANTE, NON È STATA RICONTRATA A SEGUITO DELL'ACCESSO AGLI ATTI COMUNALI IN QUANTO NON RINTRACCIATA NEGLI ARCHIVI E QUINDI NON È STATA FORNITA DALL'ENTE.

DOMANDA PER OTTENERE LA LICENZA DI COSTRUZIONE N. **N.P.**, per lavori di Ampliamento di un fabbricato a 6 alloggi.

La presente Domanda se pur protocollata non avuto seguito e di fatto non ha validità. Viene indicata in quanto fornita a seguito dell'accesso agli atti comunali.

ABITABILITA' N. **790**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO URBANO FG.N.8 MAP.PE 280-341-2, rilasciata il 21/11/1979 con il n. 790 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a LICENZA EDILIZIA N.105 DEL 03/03/1975.

L'UFFICIO TECNICO COMUNALE HA REDATTO UN VERBALE NEGATIVO AL RILASCIO DELL'AGIBILITA' IN DATA 19/11/1979 CON RELAZIONE TECNICA MOTIVANTE.

VOLTURA DI INTESTAZIONE DEL PRECEDENTE CERT. DI ABITABILITA' PROT. N.790 N. **855**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO URBANO FG. N.8 MAP. 2-341-282, rilasciata il 06/12/1979 con il n. 855 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a PROGETTO APPROVATO CON LICENZA EDILIZIA N.105 DEL 03/03/1975.

SI PRECISA CHE IL CERTIFICATO DI ABITABILITÀ è STATO RILASCIATO CON LE STESSE MODALITÀ DEL PRECEDENTE CONCESSE IN DATA 21/11/1979 PROT.N.790 PER CUI RESTA IN ESSERE IL VERBALE NEGATIVO AL RILASCIO DELL'AGIBILITA' REDATTO DALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE IN DATA 19/11/1979 CON RELAZIONE TECNICA MOTIVANTE.

CONCESSIONE EDILIZIA DI VOLTURA DELLA LIC. EDIL. N.105 DEL 03/03/1975 N. **807**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO IN VIA RIPA . CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 26/11/1979 con il n. 807 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART.64 DELLE N.T.A

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il Comune di Francavilla D'Ete a seguito della richiesta di accesso agli atti RIF. PROT.3857 DEL 26_07_2023 da parte del CTU ha trasmesso a mezzo POSTA CERTIFICATA_ Prot. N.4403 del 05-09-2023 esclusivamente la seguente documentazione;

- Copia della Licenza di Costruzione - Variante- *** DATO OSCURATO *** , la stessa è stata trasmessa priva degli elaborati grafici di progetto in quanto non rintracciabili negli archivi comunali, inoltre non è stata fornita la licenza precedente alla variante in quanto anch'essa non rintracciabile negli archivi comunali;
- copia della Concessione Edilizia di voltura dalla Licenza Edilizia *** DATO OSCURATO *** rilasciata dal Comune con prot. *** DATO OSCURATO *** ;
- copia della domanda per ottenere la licenza di costruzione edile del *** DATO OSCURATO *** corredata di elaborati grafici ma con espresso divieto di esame da parte della commissione edilizia sottoscritto dal Sindaco in calce alla domanda. (per cui tale pratica si ritiene non avere alcuna valenza);
- Copia della domanda di "Autorizzazione di Abitabilità" depositata con prot. comunale *** DATO OSCURATO *** ;
- Copia del Verbale "Negativo" sul sopralluogo effettuato dalle autorità preposta a seguito della

domanda di Abitabilità corredata della relazione tecnica dell'ufficio tecnico nella quale si asserisce la difformità della costruzione rispetto al progetto Licenziato.

- Copia della "Autorizzazione di Abitabilità" identificata con pratica n. *** DATO OSCURATO *** , rilasciata dal Sindaco.

- Copia della Voltura della "Autorizzazione di Abitabilità", Voltura identificata con pratica n. *** DATO OSCURATO *** , rilasciata dal Sindaco.

Sulla base della documentazione rilasciata dal Comune di Francavilla D'Ete Il sottoscritto CTU non può fornire un giudizio di conformità edilizia basato sul confronto diretto tra il progetto approvato, in quanto non rintracciabile, e lo stato dei luoghi rilevato in sede dei sopralluoghi dallo stesso effettuati; per cui, basandosi su quanto indicato nella relazione tecnica a firma del Tecnico Comunale allegata al verbale di sopralluogo del 19/11/1979 redatto ai fini del rilascio della Abitabilità, **si esprime un giudizio di NON CONFORMITA' EDILIZIA PER L'INTERO FABBRICATO E PER LE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE N.49/2019** per cui è redatta la presente relazione.

Inoltre, alla data della presente perizia, NON VI E' la doppia conformità edilizia (epoca abuso - attualità), per cui NON VI E' la possibilità di elaborare un progetto per sanare la situazione edilizia in essere.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione dei vani in planimetria

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento Planimetria DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- pratiche docfa da professionista abilitato oltre iva e cassa: €.900,00
- oneri AG. Entrate: €.150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg



DESCRIZIONE DELLA ZONA

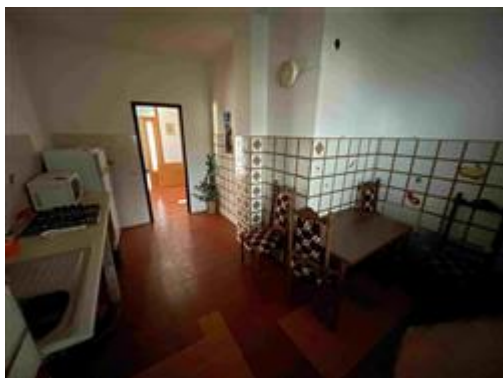
I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Provincia di Fermo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'intero immobile, di cui l'unita` immobiliare stimata e` parte integrante, e` formato di quattro piani fuori terra ed uno seminterrato. Il fabbricato e` stato realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato, tamponature in laterocemento e finitura con intonaco tinteggiato, L'ingresso alla corte comune avviene dalla Via Dante Alighieri sia per l'accesso carrabile che per il pedonale. Sul lato est del fabbricato e` presente una rampa di accesso al piano sottostrada dove sono dislocati i locali ad uso magazzino e garage. La corsia antistante ai garage, la rampa di accesso e l'area retrostante il fabbricato, sono pavimentati in battuto di ghiaia, mentre la restante porzione di corte comune, prospiciente via Dante, e` bitumata . L' unita` residenziale e` dotata di infissi in legno con vetri singoli, sono inoltre presenti oscuranti del tipo avvolgibili in pvc. L'intero appartamento e` dotato di pavimentazione in gres porcellanato, come pure il rivestimento del bagno. Sono presenti e funzionanti i principali impianti se pur risalenti all'epoca della costruzione. Il portone d'ingresso e` in legno come pure gli infissi interni. Il bagno principale e` dotato di tutti i servizi oltre la di vasca da bagno. I balconi sono pavimentati con gres porcellanato e dotati di parapetti in ferro verniciato.





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	103,00	x	100 %	=	103,00
BALCONI	20,00	x	30 %	=	6,00
Totale:	123,00				109,00



ACCESSORI:

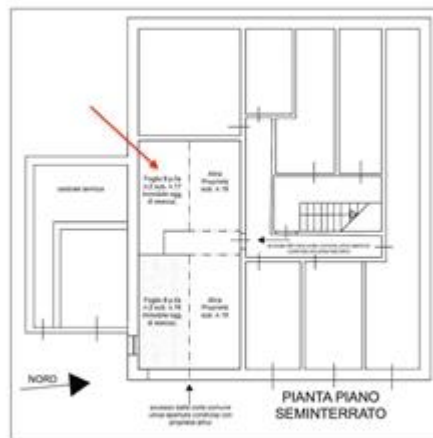
cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 9 mq, rendita 15,34 Euro, indirizzo catastale: VIALE DANTE ALIGHIERI n. 5, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il locale cantina non è diviso fisicamente dalla proprietà confinante e dall'altra unità oggetto di esecuzione imm.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	9,20	x	50 %	=	4,60
Totale:	9,20				4,60



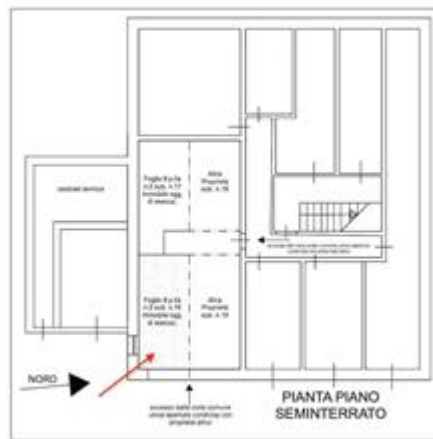
box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 4,91 Euro, indirizzo catastale: VIALE DANTE ALIGHIERI n. 5, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il locale cantina non è diviso fisicamente dalla proprietà confinante e dall'altra unità oggetto di esecuzione imm.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage	10,00	x	100 %	=	10,00
Totale:	10,00				10,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	109,00	x	650,00	=	70.850,00
Valore superficie accessori:	14,60	x	650,00	=	9.490,00
					80.340,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 80.340,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 80.340,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima dei beni pignorati, e` quello del valore venale dei beni. Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si e` deciso di utilizzare il metodo a confronto oltre a tener conto del valore medio unitario presente nella banca dati delle Quotazioni Immobiliari per la zona di riferimento.

Relativamente ai beni oggetto del pignoramento si e` tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, in maniera tale da giungere ad un valore di mercato il piu` preciso possibile, in special modo l'attuale situazione economica che ha provocato notevoli squilibri nel mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno sez. di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Comune di Francavilla D'Ete, agenzie: Siti di pubblicita` immobiliare on line, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	109,00	14,60	80.340,00	80.340,00
				80.340,00 €	80.340,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si puo` esprimere un giudizio dinon divisibilita` in quanto i frazionamenti necessari per ricavare sia le quote di spettanza che le relative servitu` sarebbero eccessivamente onerosi.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 1.050,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.290,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e	€. 3.964,50
---	--------------------

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:

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: €. 325,50

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 75.000,00

data 18/11/2023

il tecnico incaricato
arch. Marco Pompei