



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 13/2019

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Palmisano Milena

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie Marche

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/05/2023

creata con Tribù Office 6

**ASTA**legale.net

TECNICO INCARICATO:

**Cinzia Guarnieri**

CF:GRNCNZ73E64G920R

con studio in PORTO SAN GIORGIO (AP) Corso G. Garibaldi 211

telefono: 0734340101

fax: 0734340101

email: arch.cinziaguarnieri@gmail.com

PEC: cinzia.guarnieri@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 13/2019

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **abitazione plurifamiliare** a PONZANO DI FERMO Via 1 maggio 7/9, della superficie commerciale di **382,55** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene localizzato lungo la strada provinciale che conduce al centro storico del comune di Ponzano di Fermo . Si trova all'interno di un'ampia corte recintata da una cancellata all'interno della quale insistono altri accessori non identificati catastalmente

L'abitazione (sub.2) si sviluppa su tre livelli, tutti collegati da scala interna.

Al piano terra insiste una cucina, un bagno, una cantina ed un locale ad uso deposito. Il piano primo, adibito a zona notte, si compone invece di tre camere. Completa l'abitazione la soffitta posta al piano secondo divisa in più ambienti, tutti allo stato grezzo. La struttura è in muratura con solai in laterocemento, copertura a doppia falda in coppi e esternamente intonaco. Le finiture consistono in infissi di finestre e persiane in legno ma in cattivo stato di manutenzione, pavimenti e rivestimenti in monocotture, scala interna è in graniglia. Alcuni vani sono allo stato grezzo e in pessimo stato di manutenzione. Impianti non a norma e in parte non funzionanti

L'abitazione (sub.3) si sviluppa anch'essa su tre livelli, sempre collegati da scala interna.

Il piano terra si compone di una camera da letto con bagno e disimpegno. Al piano secondo insistono invece due cucine in disuso, un soggiorno, due camere ed un bagno.

Al piano secondo si trovano ulteriori tre camere da letto, un bagno ed un locale tecnico dal quale si accede al sottotetto non abitabile. La struttura è in muratura con solai in laterocemento, copertura a doppia falda in coppi e esternamente intonaco. Le finiture consistono in infissi di finestre e persiane in legno ma in cattivo stato di manutenzione, pavimenti e rivestimenti in monocotture, scala interna è in graniglia. Alcuni vani sono allo stato grezzo e in pessimo stato di manutenzione. Impianti non a norma e in parte non funzionanti

Entrambe le unità sono collegate nella facciata principale da un lungo balcone con ringhiera in ferro ed internamente risultano tra di loro collegate. Le facciate dell'intero edificio sono in pessimo stato di manutenzione e presentano disomogeneità nei materiali e nelle aperture. La corte esterna identificata nell'elaborato planimetrico come sub 1 risulta in parte pavimentata a cemento e in parte presenta vegetazione spontanea ed erbe e arbusti infestanti . Sono assenti marciapiedi ed illuminazione esterna. L'accessorio, quasi rudere, era originariamente una nevia

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di h media 270. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 61 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 413,17 Euro, indirizzo catastale: via 1 maggio , piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da visura catastale del 01/03/2023  
Coerenze: corte esterna, sub 3  
intestatarie entrambe decedute
- foglio 10 particella 61 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 10,5 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: via 1 maggio , piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da visura catastale del 01/03/2023  
Coerenze: corte esterna, sub 2  
intestatarie entrambe decedute

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	382,55 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 180.307,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 170.000,00
Data della valutazione:	03/05/2023

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'intero compendio è occupato dal sig. *dato oscurato*, censito in sede di accesso, figlio dell'esecutata deceduta sig.ra *dato oscurato*, in qualità di chiamato all'eredità.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

*Relativamente alla procedura il Creditore Procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile in data 18/03/2019*

*Le certificazioni risalgono sino ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Gli atti risultano dalla certificazione notarile relativa alla procedura e dalle successive ispezioni fatte dal ctu dove vengono evidenziati ulteriori gravami utili alla compilazione della perizia*

*I dati catastali sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva. Ad essa è stato allegato l'estratto di mappa catastale e l'elaborato planimetrico ma non le visure catastali storiche e le planimetrie catastali dei beni. Il ctu allega tutto alla perizia*

*Trattandosi di immobili ad uso abitativo di proprietà di soggetti privati e non appartenente ai gruppi catastali descritti dall'art. 10 DPR 633/72 gli stessi non sono soggetto ad applicazione IVA in caso di vendita immobiliare*

*Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati*

*Il ctu ha richiesto il certificato di matrimonio dell'esecutati all'ufficio anagrafe del comune di Ponzano di Fermo. Il CTU allega al deposito della perizia l'estratto di matrimonio dell'esecutata dato oscurato e il certificato di residenza storico di entrambi gli esecutati. Il ctu evidenzia che l'esecutata dato oscurato, come da certificato allegato, è deceduta in data 03/12/2021 e l'esecutata dato oscurato, come da certificato allegato, risulta deceduta in data 16/10/2013. Della stessa non si è riusciti a reperire dati relativi allo stato civile*

### 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 12/04/2006 a firma di notaio Francesco Ciuccarelli ai nn. 24811/6516 di repertorio, iscritta il 13/04/2006 a Fermo ai nn. 3525/804, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 50000.

Importo capitale: 125000.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **legale** cancellata, stipulata il 04/03/2010 a firma di equitalia marche spa ai nn. 674 di repertorio, iscritta il 09/03/2010 a Fermo ai nn. 1630/386, derivante da IPOTECA LEGALE A MEZZO RUOLO EX ART 77 DPR 602/73

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/02/2019 a firma di UNEP FERMO ai nn. 303/2019 di repertorio, trascritta il 20/02/2019 a Fermo ai nn. 1225/907, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare

### 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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali:	0

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

L'AVV.MAURIZIO CORRADINI (C.F.: 90064970446) E' STATO NOMINATO DAL TRIBUNALE DI FERMO CON PROVVEDIMENTO IN DATA 6.6.2018 CURATORE DELL'EREDITA' GIACENTE DI *dato oscurato*)

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/4 *dato oscurato* e 1/4 *dato oscurato*, in forza di denuncia di successione (dal 13/08/2000), con atto stipulato il 13/08/2000, registrato il 12/02/2001 a Fermo ai nn. volume 250 n. 37, trascritto il 19/09/2001 a Fermo ai nn. 4562.

In data 16/10/2016 è deceduta *dato oscurato*. L'avv Maurizio Corradini, del foro di Fermo è stato nominato dal tribunale di Fermo curatore dell'eredità in data 06/06/2018. In data 03-12-2021 è deceduta *dato oscurato*

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di donazione (dal 15/07/1977 fino al 13/08/2000), con atto stipulato il 15/07/1977 a firma di notaio Adriano Iacopini ai nn. 31221/5598 di repertorio, registrato il 03/08/1977 a Fermo ai nn. 2034, trascritto il 26/07/1977 a Fermo ai nn. 2815

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia n° 239 N. **287**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento di una casa di civile abitazione, presentata il 24/11/1978 con il n. 2509 di protocollo di protocollo, rilasciata il 12/12/1978.

Non esistono planimetria agli atti. La sopraelevazione ad oggi non è stata effettuata

Denuncia di inizio attività N. **14**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria, risanamento, opere interne, impianti, presentata il 23/03/1996 con il n. 1186 di protocollo di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a opere al piano terra sub 2

Denuncia di inizio attività N. **72**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione cancello scorrevole, presentata il 22/03/1999

Concessione edilizia N. **683**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sopraelevazione. MAI ISTRUITA E CONCLUSA

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - Tessuto residenziale di completamento saturo . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 NTA

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità esterne e interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRATICA SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia : €3.000,00
- oblazione per difformità interne: €516,00
- oblazione per difformità esterne: €516,00
- diritti segreteria: €60,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 G

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIFFORMITA' NELLE PLANIMETRIE

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRATICA DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- rilievo: €.500,00
- pratica docfa: €.500,00
- spese catastali: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 G

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PONZANO DI FERMO VIA 1 MAGGIO 7/9

## ABITAZIONE PLURIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

**abitazione plurifamiliare** a PONZANO DI FERMO Via 1 maggio 7/9, della superficie commerciale di **382,55** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene localizzato lungo la strada provinciale che conduce al centro storico del comune di Ponzano di Fermo . Si trova all'interno di un'ampia corte recintata da una cancellata all'interno della quale insistono altri accessori non identificati catastalmente

L'abitazione (sub.2) si sviluppa su tre livelli, tutti collegati da scala interna.

Al piano terra insiste una cucina, un bagno, una cantina ed un locale ad uso deposito. Il piano primo, adibito a zona notte, si compone invece di tre camere. Completa l'abitazione la soffitta posta al piano secondo divisa in più ambienti, tutti allo stato grezzo. La struttura è in muratura con solai in laterocemento, copertura a doppia falda in coppi e esternamente intonaco. Le finiture consistono in infissi di finestre e persiane in legno ma in cattivo stato di manutenzione, pavimenti e rivestimenti in monocotture, scala interna è in graniglia. Alcuni vani sono allo stato grezzo e in pessimo stato di manutenzione. Impianti non a norma e in parte non funzionanti

L'abitazione (sub.3) si sviluppa anch'essa su tre livelli, sempre collegati da scala interna.

Il piano terra si compone di una camera da letto con bagno e disimpegno. Al piano secondo insistono invece due cucine in disuso, un soggiorno, due camere ed un bagno.

Al piano secondo si trovano ulteriori tre camere da letto, un bagno ed un locale tecnico dal quale si accede al sottotetto non abitabile. La struttura è in muratura con solai in laterocemento, copertura a doppia falda in coppi e esternamente intonaco. Le finiture consistono in infissi di finestre e persiane in legno ma in cattivo stato di manutenzione, pavimenti e rivestimenti in monocotture, scala interna è in graniglia. Alcuni vani sono allo stato grezzo e in pessimo stato di manutenzione. Impianti non a norma e in parte non funzionanti

Entrambe le unità sono collegate nella facciata principale da un lungo balcone con ringhiera in ferro ed internamente risultano tra di loro collegate. Le facciate dell'intero edificio sono in pessimo stato di manutenzione e presentano disomogeneità nei materiali e nelle aperture. La corte esterna identificata nell'elaborato planimetrico come sub 1 risulta in parte pavimentata a cemento e in parte presenta

vegetazione spontanea ed erbe e arbusti infestanti . Sono assenti marciapiedi ed illuminazione esterna. L'accessorio, quasi rudere, era originariamente una nevieria

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di h media 270. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 61 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 413,17 Euro, indirizzo catastale: via 1 maggio , piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da visura catastale del 01/03/2023  
Coerenze: corte esterna, sub 3  
intestatarie entrambe decedute
- foglio 10 particella 61 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 10,5 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: via 1 maggio , piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da visura catastale del 01/03/2023  
Coerenze: corte esterna, sub 2  
intestatarie entrambe decedute

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fermo, Porto San Giorgio, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: paesaggio rurale, centri e nuclei storici, vallata fluviale del fiume ete.

SERVIZI

municipio

nella media

scuola elementare

nella media

spazi verde

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

buono

luminosità:

buono

panoramicità:

buono

impianti tecnici:

molto scarso

stato di manutenzione generale:

molto scarso

servizi:

molto scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

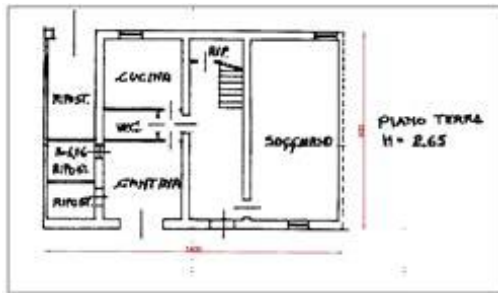
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle*



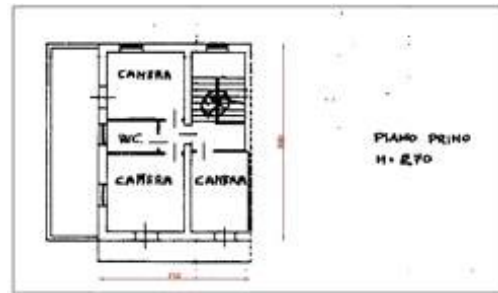
## Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

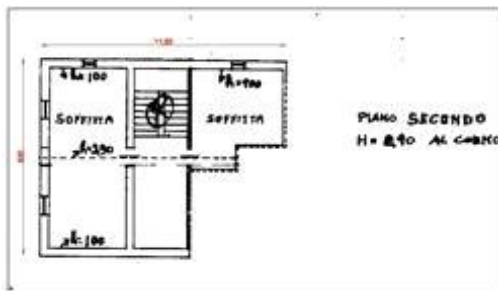
descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano terra sub 2	130,00	x	35 %	=	45,50
piano primo sub 2	67,00	x	100 %	=	67,00
piano secondo sub 2	88,00	x	35 %	=	30,80
piano terra sub 3	70,00	x	35 %	=	24,50
piano primo sub 3	115,00	x	100 %	=	115,00
piano secondo sub 3	90,00	x	100 %	=	90,00
balcone	19,00	x	25 %	=	4,75
terrazzino	20,00	x	25 %	=	5,00
<b>Totale:</b>	<b>599,00</b>				<b>382,55</b>



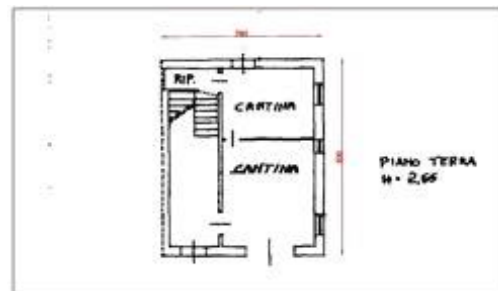
planimetria catastale piano terra sub 2



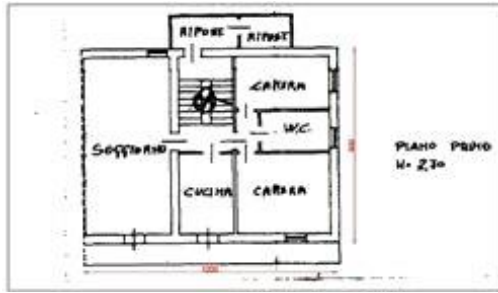
planimetria catastale piano primo sub 2



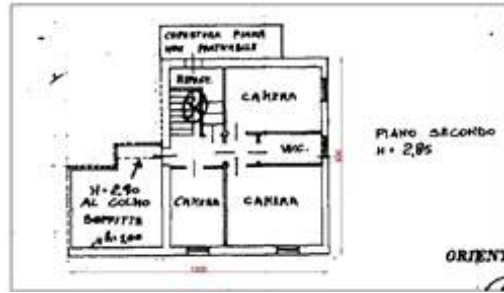
planimetria catastale piano secondo sub 2



planimetria catastale piano terra sub 3



planimetria catastale piano primo sub 3



planimetria catastale piano secondo sub 3

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Relativamente alle quotazioni OMI si sono prese come riferimento quelle relative ad abitazioni civili  
min € 650,00/mq - max € 900,00/mq

Dagli annunci immobiliari su immobiliare.it , idealista.it in comune di Ponzano di Fermo di immobili con caratteristiche simili emergono:

€ 360,00/mq - € 600,00/mq - € 480,00/mq - € 450,00/mq - € 750,00/mq

Dato lo stato di conservazione dell'immobile e le caratteristiche dello stesso, data la presenza di una corte esclusiva come caratteristica favorevole in relazione anche agli accessori presenti, si può stimare un prezzo medio al mq di € 500,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 382,55 x 500,00 = **191.275,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 191.275,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 191.275,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

In tal caso il valore di mercato di acquisto o vendita di immobili rappresenta il criterio più idoneo e di maggiore interesse nei casi in cui siano in gioco finalità come le compravendite, le divisioni ereditarie, i contenziosi o quant'altro riconducibili ad esse.

La metodologia utilizzate per l'individuazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima è stata essenzialmente basata sulla comparazione con beni immobili residenziali aventi le stesse caratteristiche costruttive e ubicati in zone simili e in comuni limitrofi , sulla conoscenza del mercato

immobiliare di acquisto e vendita risalente al secondo semestre dell'anno 2022 tenendo poi conto di fattori correttivi in diminuzione o in aumento del prezzo stesso relativi alle caratteristiche, alla localizzazione e allo stato di conservazione dei beni, all'andamento del mercato e ad eventuali difformità rilevate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Ponzano di Fermo, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: agenzie immobiliari, immobiliare.it, web, idealista.it

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	abitazione plurifamiliare	382,55	0,00	191.275,00	191.275,00
				<b>191.275,00 €</b>	<b>191.275,00 €</b>

Riduzione del <b>2%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 3.825,50</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 7.142,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 180.307,50</b>

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>5%</b> 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:	<b>€. 9.015,38</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 1.292,13</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 170.000,00</b>

data 03/05/2023

il tecnico incaricato  
Cinzia Guarnieri