



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

120/2020

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Milena Palmisano

CUSTODE:

Marche Servizi Giudiziari MSG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/06/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Rosalia Michetti

CF: MCHRSL62S60F501B

con studio in MONTEFIORE DELL'ASO (AP) Via Giacomo Leopardi, 41

telefono: 3289591512

fax: 0734939214

email: r.lia.michetti@gmail.com

PEC: rosalia.michetti@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 120/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Mansarda ad uso abitativo fronte mare in PORTO SAN GIORGIO alla Via G. Rossini 19, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Mansarda abitabile costituita da ampio soggiorno con angolo cottura e veranda finestrata vista mare, bagno, due camere e disimpegno.

L'immobile é posto al quarto piano sottotetto di fabbricato provvisto di scala aperta, con ascensore riservato al livello ed inferriata anti-intrusione a protezione del pianerottolo d'ingresso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione presenta altezza interna variabile da ml. 2,80 a ml.1,05. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 294 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOACCHINO ROSSINI n. 19, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 18/11/2009 Pubblico ufficiale DE SIO VINCENZO MARIA Sede FERMO (FM) Repertorio n. 4267 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5900.1/2009 Reparto PI di FERMO in atti del 19/11/2009
Coerenze: Via G. Rossini, Lungomare A. Gramsci, vano scala comune con ascensore e proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i.u. in C.F. F. 11 part. 294 sub. 19), salvo altri.
L'immobile vanta proporzionali corrispondenti diritti sulle parti comuni ovvero condominiali presenti nella planimetria catastale, costituite da porzione dell'interrato e dal vano scala con ascensore di accesso ai vari piani.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 (oltre sottotetto) piani fuori terra, 1 piano interrato e risulta costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	95,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 170.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 169.600,00
Data della valutazione:	02/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo effettuato l'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata, che vi

risiede unitamente al proprio figlio *** DATO OSCURATO *** , come da certificato anagrafico e di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Porto san Giorgio.

Nel merito dell'esistenza di eventuali contratti di locazione anche parziale o similari essi non risultano comunicati alla sottoscritta dall'Agenzia delle Entrate di Fermo, cui é stata fatta richiesta a mezzo p.e.c. dell'1/03/2023, protocollata in pari data al n.5771.

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 18/11/2009 a firma di Notaio Vincenzo Maria De Sio , iscritta il 19/11/2009 a Fermo ai nn. 9911 R.G. e 2181 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €180.000.

Importo capitale: €90.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita a immobile distinto in Catasto fabbricati del Comune di Porto San Giorgio (FM) al Foglio 11 Particella 294 Subalterno 20

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, trascritto il 4/12/2020 a Fermo ai nn. 8347 R.G. e 6077 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili del 28/10/2020, di cui al n.rep. 1326 del Tribunale di Fermo.

La formalità è riferita a immobile distinto in Catasto fabbricati del Comune di Porto San Giorgio (FM) al Foglio 11 Particella 294 Subalterno 20.

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:	€ 550,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 605,33
Millesimi condominiali:	37,29/1000

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di compravendita (dal 18/11/2009), con atto stipulato il 18/11/2009 a firma di Notaio Vincenzo Maria De Sio ai nn. 4267 / 2703 di repertorio, trascritto il 19/11/2009 a Fermo ai nn. 9910 R.G. e 5900 R.P.

Il titolo è riferito a immobile distinto in Catasto fabbricati del Comune di Porto San Giorgio (FM) al Foglio 11 Particella 294 Subalterno 20 (cat. A/2).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di compravendita (dal 03/12/1986 fino al 18/11/2009), con atto stipulato il 03/12/1986 a firma di Notaio Vittorio Rossetti ai nn. 106954 / 11662 di repertorio, trascritto il 11/12/1986 a Fermo ai nn.6543 R.G. e 4694 R.P.

Il titolo è riferito a immobile distinto in Catasto fabbricati del Comune di Porto San Giorgio (FM) al Foglio 11 Particella 294 Subalterno 20 (cat. C/2).

L'immobile in oggetto risulta variato da soffitta ad abitazione in Catasto fabbricati con denuncia del 30/12/1989 di cui al n. 5064/1989, successivamente a domanda di condono edilizio inoltrata in data 23/03/1986 e precedentemente a rilascio di Permesso di costruire in sanatoria n.708 del 15/10/2009.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 203 / 1978 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione casa ad appartamenti, presentata il 26/07/1977 con il n. 7503 di protocollo, rilasciata il 18/01/1978 con il n. 203 di protocollo

Concessione edilizia in variante N. 681 / 1980, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche in variante a C.E. n. 203 / 1978 al piano terra e al piano interrato, presentata il 07/02/1980 con il n. 152 di protocollo, rilasciata il 10/03/1980 con il n. 681 / 1314 di protocollo, agibilità del 20/03/1980.

Permesso di costruire in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 708 / 2009**, per lavori di cambio di destinazione d'uso del sottotetto da soffitta ad abitazione, con richiesta presentata da *** DATO OSCURATO *** il 23/03/1986 al n. 4132 di protocollo, rilasciato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** il 15/10/2009 con il n. 708 di protocollo. Dalla documentazione prodotta alla sottoscritta dal Comune di Porto San Giorgio a mezzo p.e.c., non risulta rilasciato il certificato di abitabilità ex art. ex art. 35 Legge n. 47/1985, comma 19.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

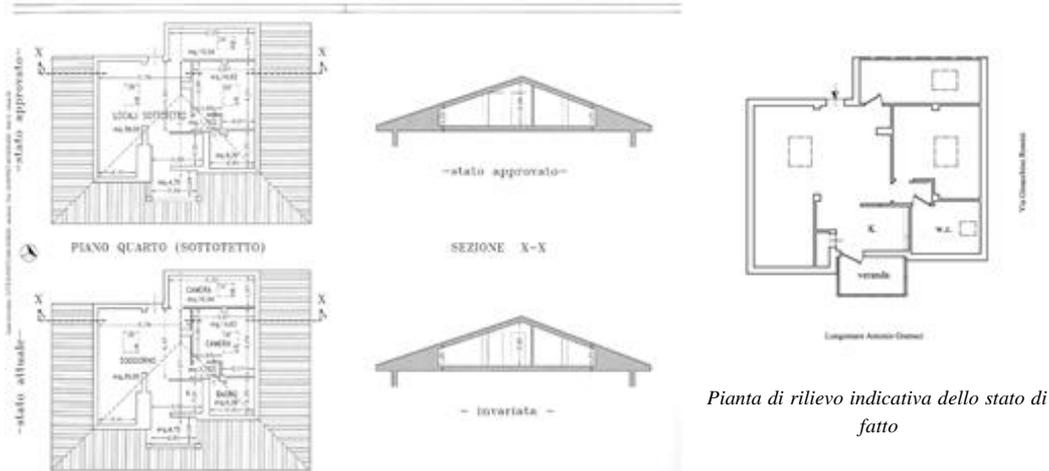
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**. Lo stato di fatto é sostanzialmente rispondente a quello assentito con Permesso di Costruire in sanatoria n.708/2009, a meno di piccole modifiche interne non rilevanti. Si

segnala, tuttavia, che manca fra la documentazione prodotta dall'U.T. del Comune di Porto San Giorgio il certificato di abitabilità/agibilità ex art.35, comma 19, Legge 47/1985, il quale recita testualmente che " a seguito della concessione o autorizzazione in sanatoria viene altresì rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari, qualora le opere sanate non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, attestata dal certificato di idoneità di cui alla lettera b del terzo comma e di prevenzione degli incendi e degli infortuni".

Si precisa che risulta accluso ai documenti della pratica edilizia di richiesta del titolo abilitativo in sanatoria, di cui più sopra, certificato di idoneità statica del 5/10/2009, ex art.35 comma 3 lettera b) Legge n.47/1985.



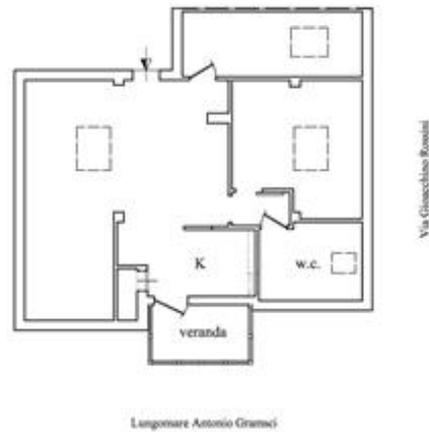
Elaborato grafico allegato alla richiesta di permesso di costruire in sanatoria, rilasciato in data 15/10/2009 con n.708

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Le difformità sono relative a una non corretta rappresentazione grafica dello stato di fatto dal lato dell'angolo cottura con adiacente bagno.

Costi di regolarizzazione:

- approntamento pratica DOCFA di variazione planimetrica, comprese spese e oneri, a forfait: €700,00



Pianta di rilievo indicativa dello stato di fatto

Planimetria catastale con indicazione della mansarda e delle parti comuni prive di subalterni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PORTO SAN GIORGIO VIA G. ROSSINI 19

MANSARDA

DI CUI AL PUNTO A

Mansarda ad uso abitativo fronte mare in PORTO SAN GIORGIO alla Via G. Rossini 19, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Mansarda abitabile costituita da ampio soggiorno con angolo cottura e veranda finestrata vista mare, bagno, due camere e disimpegno.

L'immobile é posto al quarto piano sottotetto di fabbricato provvisto di scala aperta, con ascensore riservato al livello ed inferriata anti-intrusione a protezione del pianerottolo d'ingresso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione presenta altezza interna variabile da ml. 2,80 a ml.1,05. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 294 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOACCHINO ROSSINI n. 19, piano: 4,

intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 18/11/2009 Pubblico ufficiale DE SIO VINCENZO MARIA Sede FERMO (FM) Repertorio n. 4267 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5900.1/2009 Reparto PI di FERMO in atti dal 19/11/2009

Coerenze: Via G. Rossini, Lungomare A. Gramsci, vano scala comune con ascensore e proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i.u. in C.F. F. 11 part. 294 sub. 19), salvo altri.

L'immobile vanta proporzionali corrispondenti diritti sulle parti comuni ovvero condominiali presenti nella planimetria catastale, costituite da porzione dell'interrato e dal vano scala con ascensore di accesso ai vari piani.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 (oltre sottotetto) piani fuori terra, 1 piano interrato e risulta costruito nel 1980.



Soggiorno con angolo cottura



Veranda vista mare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area residenziale a ridosso del lungomare, le zone limitrofe si trovano anch'esse in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole e i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Palazzina di Via Rossini n.19



Ingresso con vista sul lungomare

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Mansarda abitabile costituita da ampio soggiorno con angolo cottura e veranda finestrata vista mare, bagno, due camere e disimpegno. L'immobile é posto al quarto piano sottotetto di fabbricato provvisto di scala aperta con ascensore riservato al livello ed inferriata anti-intrusione a protezione del pianerottolo d'ingresso. Le finiture sono di buona qualità e lo stato di manutenzione risulta nel complesso buono.

Delle Strutture:

fondazioni: a plinti isolati in cemento armato 

strutture verticali: pilastri in cemento armato 

travi: in cemento armato 

solai: solaio interpiano misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele 

copertura: a padiglione in latero-cemento armato con manto superiore in tegole di laterizio 

scale esterne: a più rampe del tipo a soletta rampante in cemento armato con gradini rifiniti in marmo, con parapetti in muratura provvisti di copertina superiore in marmo 

Degli Impianti:

ascensore: funzionante e giungente dal terzo piano al quarto tramite ausilio di apposita chiave riservata ai proprietari delle mansarde. 

citofonico: sotto traccia 

condizionamento: condizionatore/climatizzatore del tipo split a parete 

elettrico: sotto traccia, di conformità non rilevabile 

fognatura: a colonna collegata a rete di smaltimento comunale 

gas: sotto traccia con alimentazione a metano 

idrico: sotto traccia 

termico: sotto traccia con alimentazione a gas metano e termosifoni in ghisa, di conformità non rilevabile 

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: in muratura di laterizi di compagno verosimilmente "a cassetta" con coibentazione in intercapedine, rifinita con intonaco tinteggiato nella media 

cancello: ad anta su cerniere realizzato in metallo, di tipo anti-intrusione, posto a protezione del pianerottolo di accesso all'immobile. 

infissi esterni: finestrini (bagno e angolo cottura), al di sopra della 

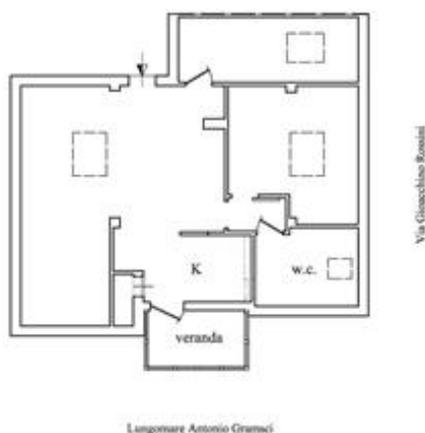
finestre a tetto (soggiorno e camere) e finestre su parapetto (veranda) realizzati in materiale del tipo alluminio preverniciato	media	
<i>portone di ingresso:</i> del tipo blindato con serratura di sicurezza, rivestito in laminato di legno o similare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte su cerniere o scorrevoli su binario realizzate in legno tamburato laccato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet del tipo flottante in legno	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in angolo cottura e bagno, realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>controsoffittatura:</i> realizzata in pannelli di legno perlinato verniciato	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
mansarda abitabile	95,00	x	100 %	=	95,00
Totale:	95,00				95,00



Pianta di rilievo mansarda ad uso abitativo



Planimetria Lotto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 95,00 x 1.800,00 = **171.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 171.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 171.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Nel suddetto valore debbono intendersi ricompresi tutti i diritti sulle parti di uso comune costituite da porzione dell'interrato e dal vano scala con ascensore.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzia Immobiliare AEDES di Porto San Giorgio (FM), CM CASA di Porto San Giorgio (FM), Immobiliare TEMPOCASA di Porto San Giorgio (FM), Agenzia Immobiliare GREGORI di Porto San Giorgio (FM), METROQUADRO Immobiliare di Porto San Giorgio (FM), ecc., osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio Immobiliare di Plus Immobiliare sas, Borsino Immobiliare di Borsino Service Srl

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	mansarda	95,00	0,00	171.000,00	171.000,00
				171.000,00 €	171.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 170.300,00**

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: **€ 605,33**

Riduzione per arrotondamento: **€ 94,67**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€ 169.600,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 02/06/2023

il tecnico incaricato
Arch. Rosalia Michetti