



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2013



GIUDICE:

Dr. Domizia Perrone

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/05/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

GIANLUCA MARCOTULLI

CF: MRCGLC77D09D542Z

con studio in PORTO SANT'ELPIDIO (AP) VIA ORVIETO N. 28

telefono: 0734993029

fax: 0734993029

email: gianluca.studio5@gmail.com

PEC: gianluca.marcotulli1@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2013

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A villetta a schiera centrale a MONTE SAN PIETRANGELI VIA LUIGI FONTANA 95, quartiere CENTRO STORICO per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Il bene oggetto di CTU è formato da un edificio cielo terra sito nel centro storico di Monte San Pietrangeli al giusto numero civico 95 come da foto allegata.

Il bene è stato visionato in presenza del Custode solo esternamente in quanto NON AGIBILE E PUNTELLATE LE MURATURE ED INFISSI.

Non è stato possibile eseguire sopralluogo interno.

Da ispezione in catasto il bene è mancante di planimetria catastale e la visura che abbiamo aggiornato non presenta superfici catastali.

Per come è indicato in visura catastale in quanto il comune ad oggi non ha fornito nessuna documentazione edilizia si presume che il bene si sviluppi in tre piano e precisamente come viene riportato in visura catastale : SI , T, 1

Il bene è stato sicuramente costruito prima del 1967 e dalle condizioni in cui si trova si presume mai ristrutturato ne edeguito sismicamente.

Le murature esterne si presumono portanti, gli infissi sono in legno, tutte le finiture scadenti e necessita di ristrutturazione a mio avviso mediante demolizione e ricostruzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1/T/1. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 370 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5, rendita 73.85 Euro, indirizzo catastale: VIA LUIGI FONTANA N. 86, piano: S1/T71 , intestato a

Coerenze: IL BENE CONFINA CON VIA PUBBLICA, PART 150 , PART 151, SALVO ALTRI IMMOBILE NON AGIBILE CON PUNTELLAMENTI. ESEGUITO SOLO SOPRALLUOGO ESTERNO

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.000,00
Data della valutazione:	26/05/2023



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile alla data del sopralluogo risulta libero in quanto NON agibile.

Eseguito solo sopralluogo esterno in data 01.09.2022 con il Custode, ma internamente non siamo potuti accedere in quanto l'immobile sito nel centro storico del comune di Monte San Pietrangeli è puntellato esternamente alle murature ed agli infissi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il Creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva (aggiornata al 21/6/2013) nella quale viene indicata solo la provenienza degli esecutati ovvero l'atto di compravendita trascritto a Fermo in data 10/12/2007 al n. 7530 r.p. (provenienza nel ventennio dalla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 17/4/2013 al n.1992). Nel suddetto certificato è indicato: *"il sigr. [REDACTED] (dante causa degli esecutati) era proprietario dell'unità immobiliare sottoposta ad esecuzione forzata per titoli anteriori al ventennio precedente l'atto di pignoramento immobiliare"*.

Il sottoscritto ha proceduto ad eseguire gli aggiornamenti ipo-catastali dai quali è emerso:

- c'è corrispondenza tra dati catastali risultanti dalla visura catastale aggiornata al 24/5/2023 e quelli indicati nel pignoramento;

- dall'ispezione ipotecaria (aggiornata al 24/5/2023) sugli esecutati risultano solo i gravami indicati nella certificazione notarile depositata agli atti e precisamente: ipoteca volontaria iscritta in data 10/12/2007 al n. 3094 rp e pignoramento che ha attivato la suddetta procedura esecutiva trascritto in data 17/04/2013 al n. 1992 r.p.

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

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:	€. 3.500,00
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:

Immobile sito nel centro storico di Monte San Pietrangeli, NON AGIBILE NE ABITABILE in quanto esternamente presenta puntellamenti / messa in sicurezza alle murature ed infissi

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

████████████████████ per la quota di 1/2 CADAUNO, in forza di ATTO COMPRAVENDITA NOTAIO SANANGELANTONI (dal 28/11/2007)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Immobile NON AGIBILE E MESSO IN SICUREZZA CON PUNTELLAMENTI BEN VISIBILI ESTERNAMENTE ALLE MURATURE E INFISSI. In presenza del Custode non abbiamo potuto fare altro che eseguire solo sopralluogo esterno.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. ANTE 1967.

Al momento della chiusura della perizia il comune di Monte San Pietrangeli (FM) non ha fornito altra documentazione edilizia richiesta

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

ESEGUITO SOLO SOPRALLUOGO ESTERNO

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTE SAN PIETRANGELI VIA LUIGI FONTANA 95, QUARTIERE CENTRO
STORICO



VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera centrale a MONTE SAN PIETRANGELI VIA LUIGI FONTANA 95, quartiere CENTRO STORICO per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene oggetto di CTU è formato da un edificio cielo terra sito nel centro storico di Monte San Pietrangeli al giusto numero civico 95 come da foto allegata.

Il bene è stato visionato in presenza del Custode solo esternamente in quanto NON AGIBILE E PUNTELLATE LE MURATURE ED INFISSI.

Non è stato possibile eseguire sopralluogo interno.

Da ispezione in catasto il bene è mancante di planimetria catastale e la visura che abbiamo aggiornato non presenta superfici catastali.

Per come è indicato in visura catastale in quanto il comune ad oggi non ha fornito nessuna documentazione edilizia si presume che il bene si sviluppi in tre piano e precisamente come viene riportato in visura catastale : SI , T, 1

Il bene è stato sicuramente costruito prima del 1967 e dalle condizioni in cui si trova si presume mai ristrutturato ne edeguito sismicamente.

Le murature esterne si presumono portanti, gli infissi sono in legno, tutte le finiture scadenti e necessita di ristrutturazione a mio avviso mediante demolizione e ricostruzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1/T/1. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 370 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5, rendita 73,85 Euro, indirizzo catastale: VIA LUIGI FONTANA N. 86, piano: S1/T71 , intestato a [REDACTED]

Coerenze: IL BENE CONFINA CON VIA PUBBLICA, PART 150 , PART 151, SALVO ALTRI IMMOBILE NON AGIBILE CON PUNTELLAMENTI. ESEGUITO SOLO SOPRALLUOGO ESTERNO





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono NON PRESENTI). Il traffico nella zona è congestionato, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNO, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: NESSUNA .



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:
 SOPRALLUOGO ESEGUITO SOLO ALL'ESTERNO



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: APPARTAMENTO ALL'ASTA

Indirizzo: VIA MICHELE MANDIROLA N. 51

Superfici principali e secondarie: 181

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.901,00 pari a 198,35 Euro/mq

Valore Ctu: 47.868,00 pari a: 264,46 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 47.868,00 pari a: 264,46 Euro/mq

Numero Tentativi: 2

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La scelta del criterio di stima avviene tenendo in considerazione oltre alla ragione pratica per la quale si richiede la valutazione (vendita, costruzione, ristrutturazione) anche dalle caratteristiche tecniche del bene stesso; ne deriva quindi che il criterio di stima adottato influirà direttamente sul valore stimato del bene.



Il criterio di stima più ricorrente nella pratica professionale per edifici di civile abitazione e commerciali è quello del “più probabile valore di mercato”; il valore di mercato esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un bene economico, rapporto che si realizza in funzione della domanda e dell’offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio consiste quindi, nel determinare il più probabile prezzo che potrà avere il bene in oggetto in un’ipotesi di collocazione sul mercato, attraverso l’analisi della domanda e dell’offerta di beni analoghi.

Le caratteristiche che influenzano il valore di mercato di un fabbricato sono da individuarsi tra le seguenti:

- a locazione;
- b l’epoca di costruire;
- c la destinazione;

La stima del più probabile valore di mercato di un immobile può essere eseguita attraverso il procedimento di stima “sintetico” oppure “analitico”.

PROCEDIMENTO DI STIMA “SINTETICO”

Il procedimento di stima sintetico consiste nel determinare il valore di mercato dell’immobile oggetto di stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per le quali siano disponibili i prezzi di compravendita riferiti all’epoca della stima.

I prezzi di raffronto vanno riferiti ad un parametro unitario, che nel caso di civile abitazione in oggetto, è rappresentato dallo sviluppo della superficie utile-lorda in metri quadri (mq).

Le superficie esterne, come balconi e terrazzi, porticati sono considerate per il 30% di quelle interne, mentre i box, garage, cantine, sottotetti e locali tecnici sono considerate per il 50% di quelle interne.

Per un corretto parametro di riferimento in tale perizia viene preso come riferimento la superficie catastale / vani catastali in sostituzione

Premesso che in catasto non è presente né la planimetria catastale ed in visura non è specificata la superficie catastale, il sottoscritto in presenza del custode al momento del sopralluogo, non avendo potuto nemmeno poter eseguire misurazioni interne perché l’immobile non è Agibile ma è addirittura puntellato alle murature e infissi. Si è ritenuto di procedere utilizzando ai fini della predetta valutazione l’unico parametro oggettivo valido presente in visura catastale e cioè i vani.

VANI CATASTALI ABITAZIONE

1. Piano S1, T, 1 ABITAZIONE 5,5 VANI

VALORI

Da accertamenti svolti nel mercato il prezzo medio di riferimento di fabbricato simile al bene in oggetto è di € VANO = 10.000,00 pertanto

VANI 5,5 X € 10.000,00 = €55.000,00

Il sottoscritto MARCOTULLI Geometra GIANLUCA ritiene che il più probabile valore veniale complessivo dell’immobile oggetto di valutazione ammonta a complessivi

€55.000,00 (cinquantacinquemila/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

€10.000 a vano non agibile . Tale valore tiene conto dei Bonus sisma ancora presenti e di eventuali contributi per pratica terremoto.

RIEPILOGO VALORI

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Ascoli Piceno - Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali, ufficio del registro di Agenzia delle Entrate di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia delle Entrate - Direzione



Provinciale di Ascoli Piceno - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo, ufficio tecnico del Comune di Monte San Pietrangeli

Valore a corpo: 55.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **55.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 55.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 55.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FERMO , ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTE SAN PIETRANGELI, agenzie: PROVINCIA DI FERMO, ed inoltre: ANNUNCI IMMOBILIARI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a schiera centrale	0,00	0,00	55.000,00	55.000,00
				55.000,00 €	55.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si ritiene che il bene non è comodamente divisibile ne frazionabile, da vendere in unico lotto con le relative pertinenze e servitù attive e passive.

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: **€ 55.000,00**

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: **€ 55.000,00**

data 26/05/2023



il tecnico incaricato
GIANLUCA MARCOTULLI

