



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

68/2017

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

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott.ssa Domizia Perrone

CUSTODE:
Istituto Vendite Giudiziarie Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/05/2023

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 68/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTEGRANARO Via Risorgimento 60, della superficie commerciale di **118,27** mq per la quota di:

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

Gli immobili costituiscono una porzione di fabbricato con destinazione residenziale pluripiano composto da tre piani fuori terra, oltre il piano sottotetto. Nello specifico il lotto in esame riguarda per la parte residenziale il piano terzo e per la porzione accessoria il piano quarto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 550 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 291,28 Euro, indirizzo catastale: Via Risorgimento, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il nominativo e il codice fiscale di un intestatario indicato in visura non è corretto

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1961.

A.1 rustico, composto da locale sottotetto con finestre.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 550 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 11 mq, indirizzo catastale: Via Risorgimento, piano: 4°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il nominativo e il codice fiscale di un intestatario indicato in visura non è corretto

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	118,27 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	2,62 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 74.401,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 66.000,00
Data della valutazione:	20/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Gli immobili risultano occupati dagli esecutati, sig.ri *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , unitamente ai loro due figli di cui uno maggiorenne ed uno minore.

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 28/03/2006 a Fermo ai nn. RG.2824 RP.631, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 230560,00.

Importo capitale: 115280,00.

Durata ipoteca: 15 anni

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: **€ 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:

L'intero fabbricato di cui l'immobile in perizia è parte integrante non ha formalmente costituito un condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/03/2006), con atto stipulato il 22/03/2006 a firma di Notaio Sergio Sanangelantoni ai nn. rep.n.12075/3364 di repertorio, trascritto il 28/03/2006 a Fermo ai nn. R.g.2823 R.p.1644

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/03/2006),

con atto stipulato il 22/03/2006 a firma di Notaio Sergio Sanangelantoni ai nn. rep.n.12075/3364 di repertorio, trascritto il 28/03/2006 a Fermo ai nn. R.g.2823 R.p.1644

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/06/1963 fino al 22/03/2006), con atto stipulato il 03/06/1963 a firma di Notaio Vittorio Rossetti ai nn. rep.n.21233 di repertorio, trascritto il 10/06/1963 a Fermo ai nn. R.P. 1847

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di esecuzione lavori **N. 30/61**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione casa di civile abitazione, presentata il 21/02/1961 con il n. prot. 710 di protocollo, rilasciata il 06/10/1961 con il n. 30/1961 di protocollo, agibilità del 25/03/1964

Sanatoria Legge 47/85 **N. 1521/85**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Aumento superficie balconi e difformità varie, presentata il 27/09/1986 con il n. 10632 di protocollo, rilasciata il 24/03/1993 con il n. 1521/85 di protocollo

C.E. in sanatoria **N. 39/93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 21/06/1993 con il n. prot. n. 560 di protocollo

C.E. in sanatoria **N. 40/93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 30/07/1993 con il n. prot. n. 5932/92 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

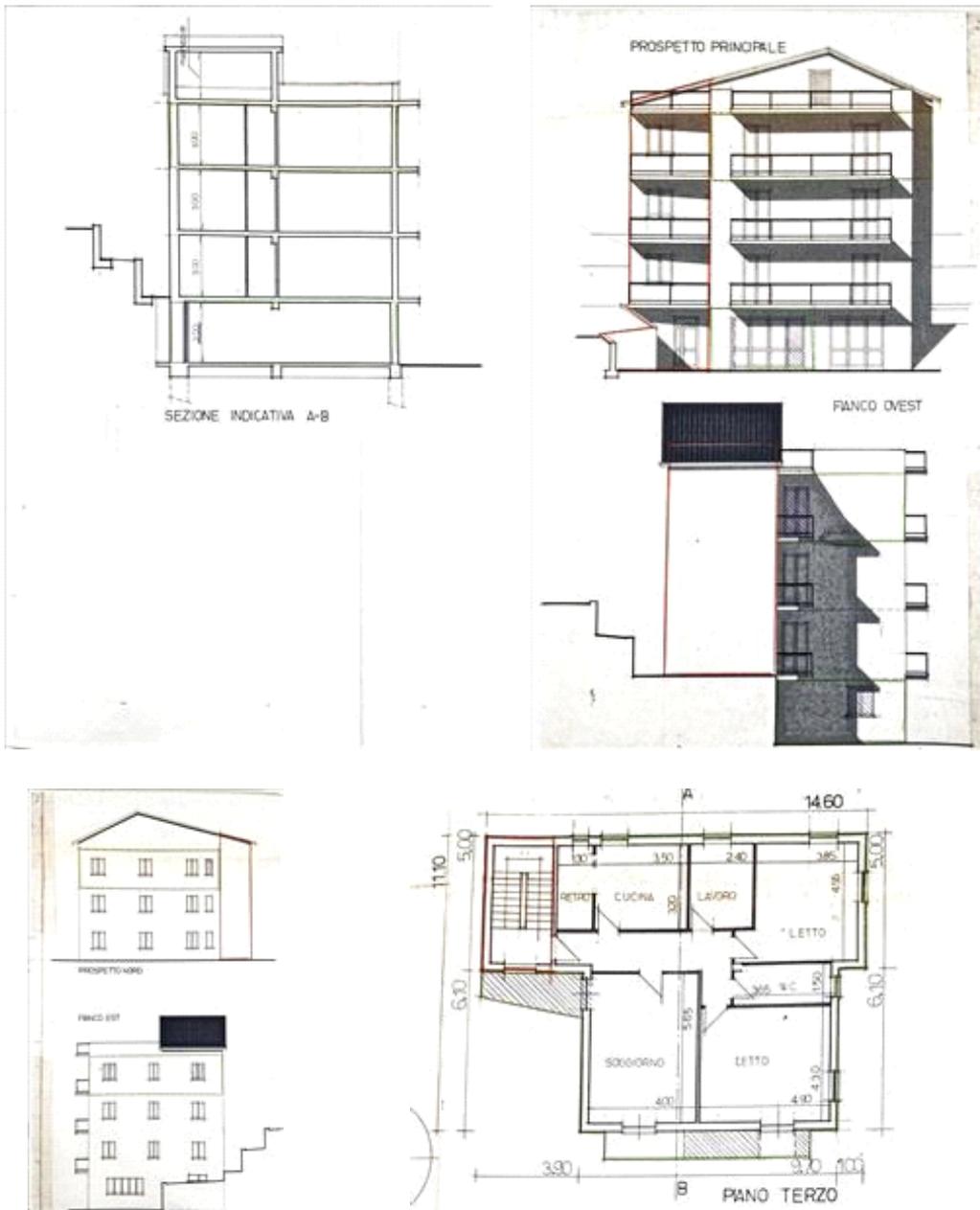
PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Comunale n.27 del 30/09/2009, l'immobile ricade in zona ZONA B. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 38 delle NTA del vigente PRG

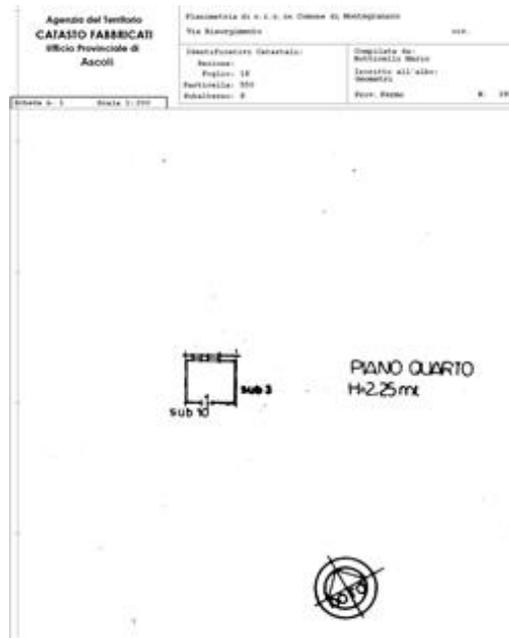
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento/sentenza di fallimento in quanto a seguito dell'acquisto della cittadinanza italiana la Signora *** DATO OSCURATO *** ha ripreso le generalità da nubile per cui l'attuale nominativo come risulta dai certificati anagrafici allegati risulta essere *** DATO OSCURATO *** .

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità nelle misurazioni delle superfici che rientrano nell'ambito delle tolleranze del 2% (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.)
L'immobile risulta **conforme**.





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

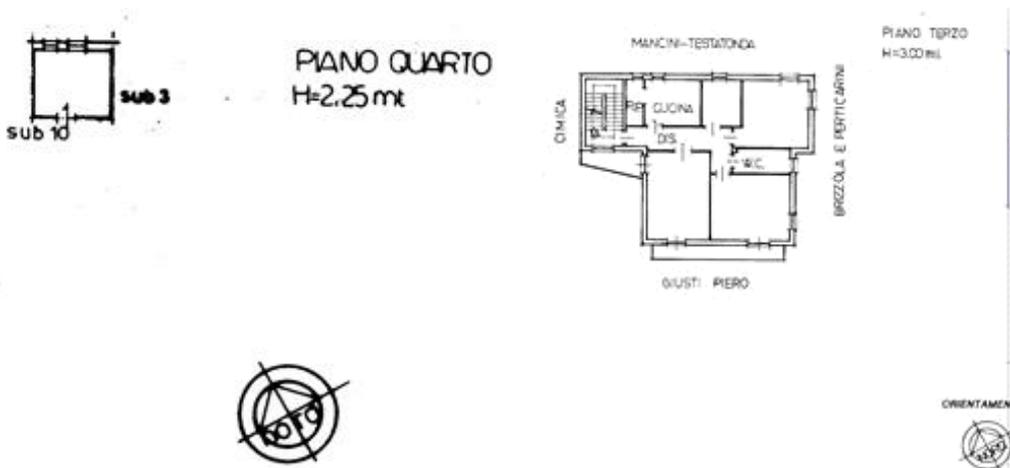
Sono state rilevate le seguenti difformità: Il nominativo e il codice fiscale di un intestatario indicato in visura non è corretto (normativa di riferimento: Normativa DOCFA)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Domanda di rettifica presso gli uffici dell'Ag. Entrate L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Domanda rettifica intestazione: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10gg



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: PRG - piano regolatore generale)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stato redatto l'attestato di prestazione energetica APE (normativa di riferimento: Decreto n. 63/2013 e legge n. 90/2013 s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Prestazioni professionali per Certificazione APE: €450,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15gg

BENI IN MONTEGRANARO VIA RISORGIMENTO 60

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTEGRANARO Via Risorgimento 60, della superficie commerciale di **118,27** mq per la quota di:

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

Gli immobili costituiscono una porzione di fabbricato con destinazione residenziale pluripiano composto da tre piani fuori terra, oltre il piano sottotetto. Nello specifico il lotto in esame riguarda per la parte residenziale il piano terzo e per la porzione accessoria il piano quarto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 550 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 291,28 Euro, indirizzo catastale: Via Risorgimento, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il nominativo e il codice fiscale di un intestatario indicato in visura non è corretto

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1961.



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 Comune di Fermo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:

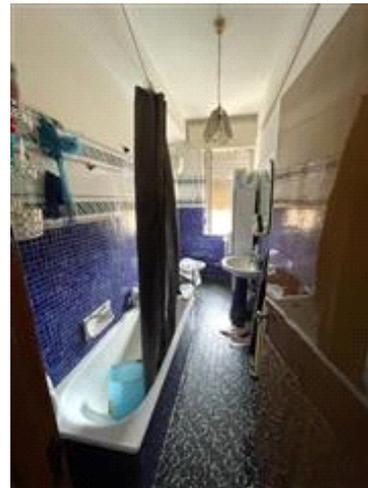


servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al piano terzo raggiungibile con scala condominiale senza ascensore, ingresso su disimpegno con accesso ai locali pranzo/cucina, soggiorno, alle tre camere da letto di cui due matrimoniali e ad un bagno. Le caratteristiche costruttive e le finiture sono risalenti all'epoca della costruzione, nello specifico i pavimenti sono in gres porcellanato per la zona giorno e per il servizio mentre nella zona notte sono stati realizzati in parquet, gli infissi sono in legno senza taglio termico e vetro semplice con oscuranti del tipo avvolgibili. Sono presenti i principali impianti quali idrico ed elettrico del tipo sottotraccia presumibilmente risalenti all'epoca della costruzione, inoltre è presente l'impianto di riscaldamento con caldaia a gas/metano con terminali del tipo radiatori. Sono presenti due balconi prospicienti il lato sud del fabbricato accessibili dal soggiorno e dalla camera matrimoniale posta a sud.



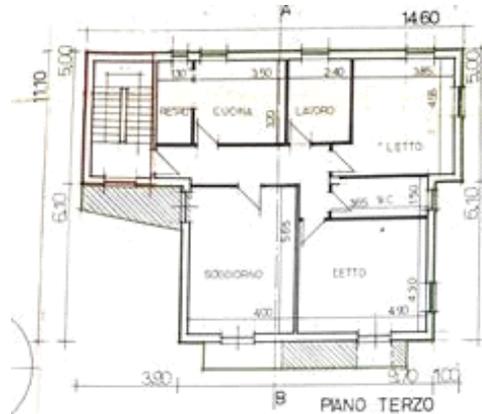
CONSISTENZA:

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	114,77	x	100 %	=	114,77
Balconi	14,00	x	25 %	=	3,50
Totale:	128,77				118,27



ACCESSORI:

rustico, composto da locale sottotetto con finestre.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 550 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 11 mq, indirizzo catastale: Via Risorgimento, piano: 4°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Il nominativo e il codice fiscale di un intestatario indicato in visura non è corretto

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Soffitta	13,10	x	20 %	=	2,62
Totale:	13,10				2,62



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	118,27	x	620,00	=	73.327,40
Valore superficie accessori:	2,62	x	620,00	=	1.624,40
					74.951,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 74.951,80
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 74.951,80

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 Comune di Montegranaro, agenzie: Siti on-line con pubblicità di compravendita immobiliare., osservatori del mercato immobiliare Osservatorio mercato immobiliare dell' Agenzia Entrate

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	118,27	2,62	74.951,80	74.951,80
				74.951,80 €	74.951,80 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 550,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 74.401,80**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 7.440,18**

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: **€ 961,62**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 66.000,00**

data 20/05/2023

il tecnico incaricato
arch. Marco Pompei