



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 164/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. (SUB-MANDATARIA DI BUONCONSIGLIO 4 S.R.L.)

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Milane Palmisano

CUSTODE:

Marche Servizi Giudiziari

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Tiziano Cataldi**

CF:CTLTZN61R25D542R  
con studio in FERMO (AP) VIA G.LETI 104  
telefono: 0734217051  
fax: 0734217051  
email: tiziano.cataldi@geopec.it  
PEC: tiziano.cataldi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 164/2022

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a PORTO SANT'ELPIDIO Via Cristoforo Colombo 200, della superficie commerciale di **122,05** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato costruito a fine anni sessanta, con struttura mista in cemento armato e muratura, con paramento esterno a faccia a vista. L'immobile si eleva per tre piani fuori terra, compreso il sottotetto. Il piano terra è adibito a laboratorio e garage, il piano primo ad abitazione e il piano secondo, sottotetto, a soffitta. Il piano primo è diviso in due abitazioni, con accesso dalla scala comune. Il fabbricato si trova ad un incrocio fra due strade comunali, quindi su due lati è prospiciente le vie pubbliche mentre gli altri due lati sono prospicienti altri fabbricati. L'abitazione, oggetto di valutazione, è sita al piano primo, lato destro della scala, ed è costituita da ingresso, cucina, soggiorno, n. 3 camere da letto, un wc e disimpegno notte, per una superficie complessiva pari a circa mq 115. Inoltre l'appartamento è dotato di due terrazzi, un piccolo sul lato est, zona notte, ee uno più grande sul lato Ovest, per tutto il fronte del fabbricato , a servizio della zona giorno.

L'appartamento si presenta in un sufficiente stato di manutenzione, con tinteggiature anche recenti. Il fabbricato esternamente si presenta in pessime condizioni di manutenzione con necessità di interventi urgenti sui cornicioni e balconi. Interventi urgenti di cui si terra conto nella valutazione complessiva .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, scala unica, ha un'altezza interna di 2,97. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 477 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 570,68 Euro, indirizzo catastale: Via Cristoforo Colombo civ. 200, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento del 28/02/1983 in atti dal 27/07/1989 prot. 1028/83

Coerenze: Appartamneto sito al Piano Primo, lato dexto da via Colombo, con accesso dalla scala condominiale . Confina con scala condominiale e altro appartamento individuato con il sub 7. I tre lati liberi si affacciano, due verso altri fabbricati e uno sulla strada comunale, via Colombo.

L'intero edificio si sviluppa su tre piani fuori terra, compreso il sottotetto. Il piano terra è adibito a laboratorio e magazzino, il piano primo è suddiviso in due abitazione, e il piano secondo ( sottotetto) a soffitta.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	122,05 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:	€. 95.810,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 95.800,00
Data della valutazione:	09/09/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo.

I nominativi degli occupanti l'unità immobiliari sono stati forniti dagli stessi .

## 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 01/12/2015 a firma di Notaio Sanangelatoni Sergio ai nn. 25480/13658 di repertorio, iscritta il 03/12/2015 a Fermo ai nn. 8200/1343, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 120.000,00.

Importo capitale: 60.000,00.

Durata ipoteca: 20.

Vedere relazione noatril e ispezioni ipotecarie allegate

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/12/2022 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 2153 di repertorio, trascritta il 12/01/2023 a Fermo ai nn. 217/153, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO - TRIBUNALE DI FERMO.

Vedi relazione notarile e ispezioni ipotecarie allegate

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:

Si precisa che non risulta costituito il condominio. L'immobile è composto da n. 2 unità immobiliari ad uso abitazione con accesso dalla stessa scala, site al piano primo. Le unità del piano terra hanno ingressi indipendenti.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto di compravendita (dal 01/12/2015), con atto stipulato il 01/12/2015 a firma di notaio Sanangelantoni Sergio ai nn. 25479/136257 di repertorio, trascritto il 03/12/2015 a Fermo ai nn. 8199/5834.

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito a Porto Sant'Elpidio descritto in catasto al foglio 24 particella 477 sub 4

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno (dal 17/11/1987 fino al 01/12/2015), con atto stipulato il 17/11/1987 a firma di Notaio Fileni Walter ai nn. 56430 di repertorio, registrato il 07/12/1987 a Fermo ai nn. 1045, trascritto il 26/11/1987 a Fermo ai nn. 4912 reg. part.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione N. **1186**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione casa di civile abitazione, rilasciata il 15/03/1968 con il n. 9061/3570 di protocollo, agibilità del 26/10/1972.

Licenza rilasciata con la seguente prescrizione: Il Piano Terra non venga adibito a laboratorio ma sia ricavato uno spazio per il parcheggio. NB prescrizione che non interessa l'unità immobiliare oggetto della presente perizia.

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **5651**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di per cambio di destinazione di porzione del piano terra da autorimessa a negozio, presentata il 07/09/2001, rilasciata il 02/07/2001 con il n. 15169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Porzione del Piano terra.

Porzione non oggetto di esecuzione

Concessione Edilizia N. 5792, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di cambio di destinazione d'uso di porzione di piano terra da autorimessa ad attività di servizio, presentata il 24/09/2001, rilasciata il 28/12/2001 con il n. 25036 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a porzione del piano terra.

Porzione non oggetto di esecuzione

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - residenziale di completamento

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: trasformazione di una porta finestra in finestra, locale soggiorno (normativa di riferimento: NTA del PRG)

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione una tantum e diritti di segreteria: €1.200,00
- spese tecniche per SCIA in sanatoria : €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a abitazione piano primo sub. 4.

Trattasi di modifiche prospettiche, sanabili con una SCIA

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali e spese tecniche: €650,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a modifica di porta finestra in finestra

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: PRG )

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

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

La conformità degli impianti è riferita ad impianti esistenti, realizzati all'epoca di costruzione del fabbricato con piccole modifiche eseguite nel tempo. Impianto elettrico da verificare la presenza dellos carico a terra e differenziali con salva vita.

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA CRISTOFORO COLOMBO 200

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PORTO SANT'ELPIDIO Via Cristoforo Colombo 200, della superficie commerciale di **122,05** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato costruito a fine anni sessanta, con struttura mista in cemento armato e muratura, con paramento esterno a faccia a vista. L'immobile si eleva per tre piani fuori terra, compreso il sottotetto. Il piano terra è adibito a laboratorio e garage, il piano primo ad abitazione e il piano secondo, sottotetto, a soffitta. Il piano primo è diviso in due abitazioni, con accesso dalla scala comune. Il fabbricato si trova ad un incrocio fra due strade comunali, quindi su due lati è prospiciente le vie pubbliche mentre gli altri due lati sono prospicienti altri fabbricati. L'abitazione, oggetto di valutazione, è sita al piano primo, lato destro della scala, ed è costituita da ingresso, cucina, soggiorno, n. 3 camere da letto, un wc e disimpegno notte, per una superficie complessiva pari a circa mq 115. Inoltre l'appartamento è dotato di due terrazzi, un piccolo sul lato est, zona notte, ee uno più grande sul lato Ovest, per tutto il fronte del fabbricato , a servizio della zona giorno.

L'appartamento si presenta in un sufficiente stato di manutenzione, con tinteggiature anche recenti. Il fabbricato esternamente si presenta in pessime condizioni di manutenzione con necessità di interventi urgenti sui cornicioni e balconi. Interventi urgenti di cui si terra conto nella valutazione complessiva

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, scala unica, ha un'altezza interna di 2,97. Identificazione catastale:

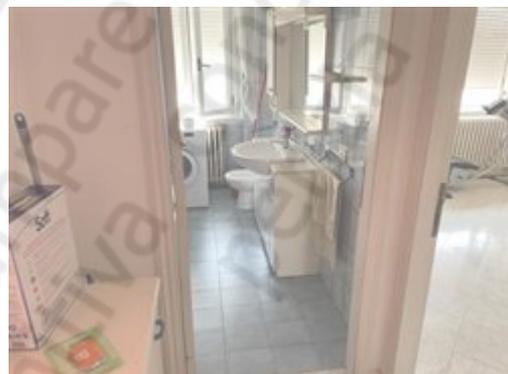
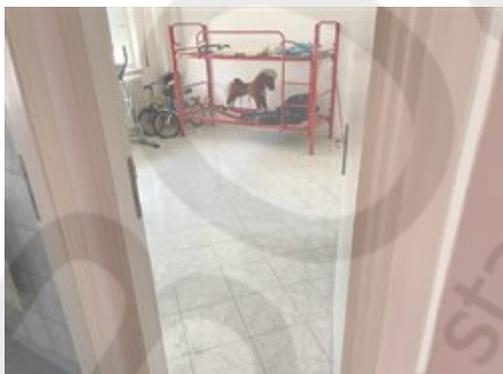
- foglio 24 particella 477 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 570,68 Euro, indirizzo catastale: Via Cristoforo Colombo civ. 200, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento del 28/02/1983 in atti dal 27/07/1989 prot. 1028/83

Coerenze: Appartamento sito al Piano Primo, lato dextro da via Colombo, con accesso dalla scala condominiale . Confina con scala condominiale e altro appartamento individuato con il sub 7. I tre lati liberi si affacciano, due verso altri fabbricati e uno sulla strada comunale, via Colombo.

L'intero edificio si sviluppa su tre piani fuori terra, compreso il sottotetto. Il piano terra è

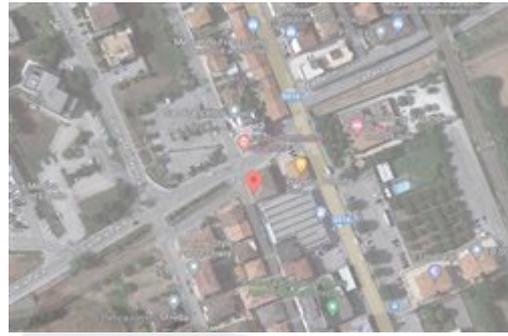
adibito a laboratorio e magazzino, il piano primo è suddiviso in due abitazione, e il piano secondo ( sottotetto) a soffitta.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km

ferrovia distante 1,5 km

autobus distante fermata linee nazionali a 500 metri

al di sopra della media



al di sopra della media



nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono



esposizione:  
 luminosità:  
 panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento si presenta in un sufficiente stato di manutenzione, con le seguenti finiture: infissi esterni in alluminio con vetri doppi e avvolgibili in plastica, porte interne in legno tamburato e laccate, i pavimenti in ceramica, bagno rivestito con piastrelle di ceramica, e le stanze sono tinteggiate con colori diversi. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia alimentata a gas-metano e termosifoni in ghisa.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* finestre realizzati in alluminio  
*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica  
*infissi interni:* porte realizzati in legno tamburato



Degli Impianti:

*termico:* riscaldamento ad acqua con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in ghisa  
*elettrico:* , la tensione è di 220V conformità: da verificare con approfondimenti



Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in soletta in cemento. interventi urgenti di manutenzione straordinaria  
*copertura:* a falde costruita in latero cemento. cornicioni in pessime condizioni di manutenzione , con necessità urgente di manutenzione straordinaria.





CLASSE ENERGETICA:

[129,60 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

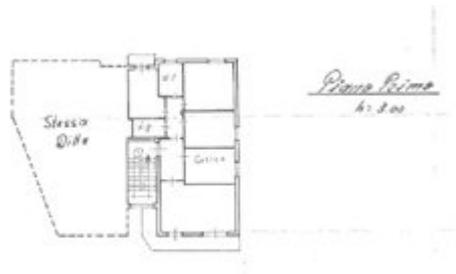
Certificazione APE N. 2015-15764 registrata in data 04/05/2015

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 P. 1	115,00	x	100 %	=	115,00
balcone zona notte	2,50	x	50 %	=	1,25
balcone zona giorno	11,60	x	50 %	=	5,80
<b>Totale:</b>	<b>129,10</b>				<b>122,05</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 31/05/2023

Fonte di informazione: portale di raccolta dati immobiliari

Descrizione: abitazione , ubicata nelle vicinanze

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 97.000,00 pari a 1.763,64 Euro/mq

Distanza: 30.00 m

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/10/2022

Fonte di informazione: portale di raccolta dati immobiliari

Descrizione: abitazione, ubicata nelle vicinanze

Superfici principali e secondarie: 123

Superfici accessorie:

Prezzo: 171.000,00 pari a 1.390,24 Euro/mq

Distanza: 100.00 m

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 06/03/2020

Fonte di informazione: portale di raccolta dati immobiliari

Descrizione: abitazione

Superfici principali e secondarie: 109

Superfici accessorie:

Prezzo: 118.000,00 pari a 1.082,57 Euro/mq

Distanza: 120.00 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 07/07/2022

Fonte di informazione: portale di raccolta dati immobiliari

Descrizione: abitazione

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 823,53 Euro/mq

Distanza: 180.00 m

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 05/03/2020

Fonte di informazione: portale di raccolta dati immobiliari

Descrizione: abitazione, sita nelle vicinanze

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 1.447,37 Euro/mq

Distanza: 150.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

tecnico esperto del settore immobiliare (22/07/2024)

Domanda: maggiori richieste per abitazioni esistenti rispetto alle nuove costruzioni. Le richieste interessano maggiormente zone panoramiche o in prossimità del mare .

Offerta: immobile ubicato in una zona con numerose abitazioni di nuova costruzione, dove vi sono anche nuove costruzioni con appartamenti di media e piccola dimensione, più appetibili sul mercato.

Tempo di rivendita o di assorbimento: circa 8 -12 mesi

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.200,00

OMI Agenzia delle Entrate (30/08/2024)

Valore minimo: 940,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate: Fascia di territorio attorno al capoluogo, zona dove ricade l'immobile,

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Abitazione piano primo, totale superficie lorda = mq 115,00

balconi, zona notte, totale superficie lorda = mq 2,50 x 0,50 = mq 1,25

balcone, zona giorno, totale superficie lorda = mq 11,60 x 0,50 = mq 5,80

Totale superficie commerciale = mq 122,05

Calcolo del valore di mercato = mq 122,00 x €/mq 900,00 = € 109.800,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 122,05 x 900,00 = **109.845,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 109.845,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 109.845,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima viene effettuata per comparazione con immobili commercializzati negli ultimi anni aventi le stesse caratteristiche.

Il prezzo unitario tiene conto dello stato di manutenzione del fabbricato e degli interventi di manutenzione straordinaria da realizzare urgentemente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Porto Sant'elpidio, agenzie: Porto Sant'Elpidio, osservatori del mercato immobiliare provincia di Fermo e Ascoli Piceno, ed inoltre: Operatori locali

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	122,05	0,00	109.845,00	109.845,00
				<b>109.845,00 €</b>	<b>109.845,00 €</b>

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 10.984,50**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.050,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 95.810,50**

### 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 **€. 0,00**

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: €. 10,50

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 95.800,00

data 09/09/2024

il tecnico incaricato  
Tiziano Cataldi

**BOZZA**  
Per stampare la versione definitiva concludere la perizia