



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

19/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
DOVALUE S.P.A. (MANDATARIA DI ISEO SPV S.R.L.)

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Milena Palmisano

CUSTODE:
IVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/10/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Paride Zallocco

CF:ZLLPRD72T06G920M
con studio in PORTO SANT'ELPIDIO (AP) VIA CESARE BATTISTI 20
telefono: 0734903448
email: paride.geometra@libero.it
PEC: paride.zallocco@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2021

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

A appartamento a TORRE SAN PATRIZIO via mameli 8, quartiere residenziale, della superficie commerciale di **90,05** mq per la quota di:

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

Unita immobiliare facente parte di un edificio condominiale . Corpo di fabbrica a pianta rettangolare di tre livelli fuori terra , struttura muratura e solai in laterocemento pareti esterne intonacate e tinteggiate ,infissi esterni persiane e finestre in pvc.

L'ingresso avviene dalla scala centrale condominiale. la corte dell'edificio è recintata con rete e paletti in ferro La porzione di corte retrostante l'edificio (opposta all'ingresso) è divisa in sei parti uguali corrispondenti alle unità principali presenti.

Come si evince nella planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto una porzione di corte è assegnata al piano terra-rialzato, sono riportate delle strutture posticce in legno abusive senza autorizzazione alcuna

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 365 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, indirizzo catastale: VIA MAMELI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO PUBBLICO
Coerenze: strada via mameli oltre la corte a nord, in aderenza con porzione condominiale a ovest ,distacco con terzi a est e sud

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1952 ristrutturato nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,05 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.863,19
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.863,19
Data della valutazione:	19/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

l'ipoteca riguarda l'intero essendo tutti e due i proprietari di 1/2 ciascuno garanti e firmatari

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**, stipulata il 09/07/2008 a firma di Notaio Ciuccarelli ai nn. 28871/8750 di repertorio, registrata il 10/07/2008, iscritta il 10/07/2008 a FERMO ai nn. 6912/1527, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da MUTUO.

Importo ipoteca: 90000.

Importo capitale: 135000.

Durata ipoteca: 20

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 14/04/2021 a FERMO ai nn. 3041/2349, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

non ci sono spese sospese condominiali

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

acquistano 1/2 ciascuno e congiuntamente hanno l'intero

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO COMPRAVENDITA CIUCCARELLI, con atto stipulato il 21/08/1990 a firma di NOTAIO CIUCCARELLI ai nn. 62437 di repertorio, trascritto il 23/08/1990 a FERMO ai nn. 5528/4044

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO COMPRAVENDITA CIUCCARELLI, con atto stipulato il 21/08/1990 a firma di NOTAIO CIUCCARELLI ai nn. 62437 di repertorio, trascritto il 23/08/1990 a FERMO ai nn. 5528/4044

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA N. 12/58, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE, rilasciata il 09/01/1959 con il n. 52 di protocollo, agibilità del 03/05/1961 con il n. 12/58 di protocollo

CILA N. 6/2011, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: RETRO CUCINA CAPANNO SU CORTE (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SANATORIA ART 36 DPR 380 2001 L.R 22/09

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica urbanistica : €.2.200,00
- oneri e sanzioni: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120

Questa situazione è riferita solamente a RETROCUCINA.

IL CAPANNO DEVE ESSERE RIMOSSO



PORZIONE REGOLARIZZABILE



ABUSO DA RIMUOVERE

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il retro cucina difforme

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuovo docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- docfa: €.450,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORRE SAN PATRIZIO VIA MAMELI 8, QUARTIERE RESIDENZIALE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORRE SAN PATRIZIO via mameli 8, quartiere residenziale, della superficie commerciale di **90,05** mq per la quota di:

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

Unita immobiliare facente parte di un edificio condominiale . Corpo di fabbrica a pianta rettangolare di tre livelli fuori terra , struttura muratura e solai in laterocemento pareti esterne intonacate e tinteggiate ,infissi esterni persiane e finestre in pvc.

L'ingresso avviene dalla scala centrale condominiale. la corte dell'edificio è recintata con rete e paletti in ferro La porzione di corte retrostante l'edificio (opposta all'ingresso) è divisa in sei parti uguali corrispondenti alle unita principali presenti.

Come si evince nella planimetria catastale dell'unita immobiliare in oggetto una porzione di corte è assegnata al piano terra-rialzato, sono riportate delle strutture posticce in legno abusive senza autorizzazione alcuna

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 365 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, indirizzo catastale: VIA MAMELI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO PUBBLICO

Coerenze: strada via mameli oltre la corte a nord, in aderenza con porzione condominiale a ovest, distacco con terzi a est e sud

DATL'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1952 ristrutturato nel 2011.



vista esterna

planimetria catastale conforme con i luoghi



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, Monte Urano Sant'Elpidio a Mare Montegiorgio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ubicazione

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

abitazione al piano terra rialzato di consistenza mq 85 circa, oltre al balcone di mq 3.00 . Pavimenti in gres, infissi in pvc, pareti tinteggiate ,impianti di epoca remota, l'unita e' ripartita in zona pranzo con retro cucina, soggiorno e due camere oltre un bagno e disimpegno. Sul lato strada l'affaccio avviene dal balcone. La stanza retro cucina non risulta dalle mappe dei progetti depositati in Comune e dalla mappa catastale. Trattasi di una difformità volumetrica visibilmente eseguita in tempi assai remoti considerando che la costruzione risale agli anni 1952 (gestione INA casa)

nel complesso eccezion fatta per gli impianti lo stato di conservazione è discreto.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	85,00	x	100 %	=	85,00
balcone	3,50	x	50 %	=	1,75
corte	22,00	x	15 %	=	3,30
Totale:	110,50				90,05

DATO OSCURATO

immobile oggetto di stima identificazione

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: appartamento p 3

Indirizzo: via mazzini

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie: 35

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 696,97 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 97.750,00 pari a 592,42 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: appartamento piano 2

Indirizzo: via roma

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie: 40

Prezzo: 78.000,00 pari a 573,53 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: appartamento p.1

Indirizzo: via c.battisti

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie: 20

Prezzo: 65.000,00 pari a 541,67 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	97.750,00	78.000,00	65.000,00
Consistenza	90,05	165,00	136,00	120,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	696,97	573,53	541,67

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,33	325,83	260,00	216,67
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	541,67	541,67	541,67

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		97.750,00	78.000,00	65.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-40.597,92	-24.889,58	-16.222,92
Prezzo corretto		57.152,08	53.110,42	48.777,08

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **53.013,19**

Divergenza: 14,65% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 90,05 x 588,71 = **53.013,19**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 53.013,19

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 53.013,19

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 TORRE SAN PATRIZIO, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare immobiliari

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	90,05	0,00	53.013,19	53.013,19
				53.013,19 €	53.013,19 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.150,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 48.863,19**

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: **€. 48.863,19**

data 19/10/2023

il tecnico incaricato
Paride Zallocco