



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

67/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. (MANDATARIA DI SIRIO NPL S.R.L.)

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA MILENA PALMISANO

CUSTODE:
MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/10/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Patrizio Scriboni

CF:SCRPRZ60C21D477Y
con studio in FALERONE (AP) C.SO GARIBALDI 37
telefono: 0734759715
email: patrizioscriboni@gmail.com
PEC: patrizio.scriboni@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 67/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PORTO SAN GIORGIO VIA XX SETTEMBRE 12, della superficie commerciale di **69,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano terra di un villino signorile comprendente altri due alloggi. L'appartamento comprende: ingresso-soggiorno, cucina, camera, cameretta, bagno e ripostiglio. Si accede all'abitazione da cortile esterno comune con gli appartamenti posti ai piani superiori. La cucina ha anche accesso autonomo da piccola corte esclusiva.

Superficie dell'appartamento mq **67,15** Superficie cortile esclusivo mq **6,65**

L'appartamento ha diritto a corte esterna comune con le altre due unità immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 207 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 290,51 Euro, indirizzo catastale: VIA XX SETTEMBRE 12, piano: T , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 02/12/1994 IN ATTI DAL 15/03/1999 - DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n.3219.1/1994)

Coerenze: parti comuni per tre lati, proprietà Mancini

Dalla visura catastale emerge la quota di usufrutto di 1/6 a favore della signora [REDACTED]

[REDACTED] Poiché non sono state rivenute notizie della signora [REDACTED] presso l'ufficio anagrafe del Comune di Porto San Giorgio, e tale nominativo non è mai presente neppure nei passaggi antecedenti all'acquisto da parte del sig. [REDACTED] si ritiene che l'inserimento del nominativo della signora [REDACTED] in visura sia dovuto ad un refuso o errore di battitura.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 1994.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	69,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 169.862,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 169.862,50
Data della valutazione:	09/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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 12/05/2004 a firma di notaio Alfonso Rossi ai nn. 185829/21747 di repertorio, iscritta il 17/05/2004 a Fermo ai nn. 1079 R.P. 4220 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da iscrizione a garanzia di mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: € 780.000,00.

Importo capitale: € 520.000,00.

Durata ipoteca: anni 15.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati Porto San Giorgio foglio 5 particella 207 sub 9, particella 207 sub 10, particella 207 sub 11

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/01/2016 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 167 di repertorio, iscritta il 03/02/2016 a Fermo ai nn. 98 R.P. 597 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: € 65.000,00.

Importo capitale: € 41.809,29.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati Porto San Giorgio, foglio 5 particella 207 sub 9, particella 207 sub 10, particella 207 sub 11

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 10/07/2020 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 407 di repertorio, iscritta il 13/07/2020 a Fermo ai nn. 644 R.P. 4072 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: € 460.000.

Importo capitale: € 356.738,40.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati Porto San Giorgio, foglio 5 particella 207 sub 9, particella 207 sub 10, particella 207 sub 11

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/06/2021 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 970 di repertorio, trascritta il 26/07/2021 a Fermo ai nn. 4968 R.P. 6390 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro

*** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Catasto Fabbricati Porto San Giorgio, foglio 5 particella 207 sub 9, particella 207 sub 10, particella 207 sub 11

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
Millesimi condominiali:	NON ESISTE CONDOMINIO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/08/1989), con atto stipulato il 31/08/1989 a firma di notaio Renato Marconi ai nn. 41120/5888 di repertorio, registrato il 19/09/1989 a San Benedetto del Tronto ai nn. 941 P.A., trascritto il 30/09/1989 a Fermo ai nn. 4124 R.P 5854 R.G. .

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato di civile abitazione con piccolo spazio annesso foglio 5 particella 207 sub 6 piano terra, primo e secondo, vani 7,5

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 30/04/1981).

Il titolo è riferito solamente a casa con corte : NCEU Porto San Giorgio foglio 5 particella 207 sub 6 piani T-1-2 vani 7,5

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/04/1981 fino al 12/05/1988), con atto stipulato il 30/04/1981 a firma di notaio Angelo Marchetti ai nn. 51376/4620 di repertorio, trascritto il 30/05/1981 a Fermo ai nn. 1943 R.P. 2612 R.G..

Il titolo è riferito solamente a casa con corte : NCEU Porto San Giorgio foglio 5 particella 207 sub 6 piani T-1-2 vani 7,5

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED] (dal 12/05/1988 fino al 31/08/1989), trascritto il 16/06/1988 a Fermo ai nn. 2508 R.P. 3454 R.G..

Il titolo è riferito solamente a Immobile in Porto San Giorgio, NCEU foglio 5 particella 207 sub 6, vani 7,5.

Non risulta accettazione dell'eredità del signor Tombolini Luigi

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. 1927, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DEMOLIZIONE PARZIALE RECINZIONE PER REALIZZAZIONE APERTURA, presentata il 08/07/1986, rilasciata il 07/08/1986

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A3.2 MARINA - TESSUTI EDILIZI STORICI CONSERVATI

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato di cui è parte la porzione in oggetto è stato edificato anteriormente al 1967, ed era costituito da un'unica unità immobiliare sviluppantesi su tre piani, come risultante da tutti gli atti di acquisto verificati (particella 207 sub 6 foglio 5 NCEU, di vani 7,5). Nel 1994 l'attuale proprietario [REDACTED] ha effettuato un intervento di ristrutturazione del fabbricato, procedendo anche al frazionamento dello stesso con creazione di n.3 unità immobiliari autonome (NCEU foglio 5 particelle 207 sub 9, sub 10, sub 11) Inoltre è stato creato un soppalco al piano terzo. Non è stato richiesto alcun titolo abilitativo per la realizzazione delle opere descritte (in particolare per il frazionamento), ma è stata semplicemente presentata una variazione catastale. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 REC Comune di Porto San Giorgio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzioni e spese per presentazione CILA in sanatoria (art.16 DPR 380/2001 e REC) quota 1/3 di totali € 6.300: €2.100,00
- onorario e spese per presentazione CILA in sanatoria (quota 1/3 di totali € 2500): €834,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi tre dall'incarico .

La pratica di regolarizzazione dovrà essere unica per le tre unità immobiliari che formano il fabbricato. Pertanto l'importo complessivo per spese ed oneri di regolarizzazione (totali euro 8.800) dovrà essere imputato in ragione di 1/3 (euro 2930.) ad ogni unità immobiliare.

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di un gazebo con struttura in legno sulla corte comune (normativa di riferimento: DPR 380/2001 REC)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Il corpo accessorio dovrà essere demolito

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare risulta intestata al signor [REDACTED]

██████████ (proprietà 1/1) ed alla signora ██████████ (usufrutto 1/6) . In realtà non risultano titoli di acquisto/costituzione dell'usufrutto a favore della signora ██████████ e neppure dati anagrafici della stessa presso il Comune di Porto San Giorgio

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione Istanza in autotutela per correzione dati all'Agenzia delle Entrate

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

Costi di regolarizzazione:

- onorario e spese per presentazione Istanza in autotutela (quota 1/3 di totali euro 200): €66,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi due dall'incarico.

Importo da imputare per quota (€ 66,60) ad ogni unità immobiliare che forma il fabbricato

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PORTO SAN GIORGIO VIA XX SETTEMBRE 12

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PORTO SAN GIORGIO VIA XX SETTEMBRE 12, della superficie commerciale di **69,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano terra di un villino signorile comprendente altri due alloggi. L'appartamento comprende: ingresso-soggiorno, cucina, camera, cameretta, bagno e ripostiglio. Si accede all'abitazione da cortile esterno comune con gli appartamenti posti ai piani superiori. La cucina ha anche accesso autonomo da piccola corte esclusiva.

Superficie dell'appartamento mq 67,15 Superficie cortile esclusivo mq 6,65

L'appartamento ha diritto a corte esterna comune con le altre due unità immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 207 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 290,51 Euro, indirizzo catastale: VIA XX SETTEMBRE 12, piano: T , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 02/12/1994 IN ATTI DAL 15/03/1999 - DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n.3219.1/1994)

Coerenze: parti comuni per tre lati, proprietà Mancini

Dalla visura catastale emerge la quota di usufrutto di 1/6 a favore della signora [REDACTED]
[REDACTED] Poiché non sono state rivenute notizie della signora [REDACTED] presso l'ufficio anagrafe del Comune di Porto San Giorgio, e tale nominativo non è mai presente neppure nei passaggi antecedenti all'acquisto da parte del sig. [REDACTED], si ritiene che l'inserimento del nominativo della signora [REDACTED] in visura sia dovuto ad un refuso o errore di battitura.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 1994.

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 ASCOLI PICENO a 65 Km , FERMO a Km 7, SAN BENEDETTO DEL TRONTO a Km 28, CIVITANOVA MARCHE a km 22). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: SPIAGGIA DI PORTO SAN GIORGIO, MUSEI VARI, CHIESE E BIBLIOTECA A FERMO .

SERVIZI

centro commerciale	buono	
campo da tennis	buono	
farmacie	buono	
municipio	buono	
negozi al dettaglio	buono	
parco giochi	buono	
scuola elementare	buono	
scuola per l'infanzia	buono	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km 73 FALCONARA	buono	
autostrada distante KM 2 PORTO SAN GIORGIO	buono	
ferrovia distante MT 500 PORTO SAN GIORGIO	buono	
autobus distante KM 1 PORTO SAN GIORGIO	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	ottimo	
luminosità:	ottimo	
panoramicità:	buono	
impianti tecnici:	buono	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	buono	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Struttura portante del fabbricato in muratura a vista; solai in latero cemento; copertura a tetto con struttura in legno.

Pavimenti in graniglia; infissi esterni e persiane in legno verniciato con vetro termico; porte

interne in legno tamburato. Riscaldamento autonomo con alimentazione a metano e radiatori in ghisa.

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 al piano terra	67,15	x	100 %	=	67,15
corte esclusiva accesso cucina	6,65	x	30 %	=	2,00
Totale:	73,80				69,15

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it RIF. annuncio V992 agenzia UNIKA immobiliare

Descrizione: abitazione posto su due livelli , da ristrutturare

Indirizzo: lungomare Gramsci zona centro

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 360.000,00 pari a 3.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it RIF. annuncio SI 46A agenzia immobiliare TEMPOCASA

Descrizione: casa indipendente su due livelli con giardino, condizioni medie

Indirizzo: via Alessandro Trevisani

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 280.000,00 pari a 2.333,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it RIF. annuncio SI 38A agenzia immobiliare TEMPOCASA

Descrizione: casa indipendente su tre livelli con giardino, condizioni buone

Indirizzo: via Giordano Bruno 48/B

Superfici principali e secondarie: 171

Superfici accessorie:

Prezzo: 345.000,00 pari a 2.017,54 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/06/2022

Fonte di informazione: consultazione valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate

Descrizione: Abitazione categ. A/2 con magazzino categ. C/2

Indirizzo: zona C1 OMI -

Superfici principali e secondarie: 47

Superfici accessorie: 5

Prezzo: 201.000,00 pari a 3.865,38 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/10/2022

Fonte di informazione: consultazione valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate

Descrizione: Abitazione categ. A/5

Indirizzo: zona B1 OMI (capoluogo)

Superfici principali e secondarie: 28

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 2.500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/10/2022

Fonte di informazione: consultazione valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate

Descrizione: Abitazione categ. A/2

Indirizzo: zona B2 OMI (lungomare)

Superfici principali e secondarie: 37

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 2.972,97 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/10/2023

Fonte di informazione: BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: ABITAZIONI CIVILI: stato conservativo ottimo da € 3000 a € 4100 al mq; stato conservativo normale da € 2200 a € 2950 al mq5

Indirizzo: zona B2CENTRALE - LUNGOMARE

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Unità immobiliare posta in zona centrale ma tranquilla. Contesto residenziale signorile. Dotazione nella zona di tutti i servizi. Spiaggia raggiungibile comodamente a piedi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 69,15 x 2.500,00 = **172.862,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 172.862,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 172.862,50

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 PORTO SAN GIORGIO, agenzie: IMMOBILIARE.IT, TEMPOCASA PORTO SAN GIORGIO, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE , ed inoltre: VALORI DICHIARATI AGENZIA DELLE ENTRATE

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	69,15	0,00	172.862,50	172.862,50
				172.862,50 €	172.862,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 169.862,50**

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 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:	€. 169.862,50

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 67/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PORTO SAN GIORGIO VIA XX SETTEMBRE 12, della superficie commerciale di **59,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano primo di un villino signorile comprendente altri due alloggi. L'appartamento comprende: ingresso-soggiorno-cucina, camera, bagno . Sono presenti due piccoli balconi . Si accede all'abitazione da corte esterna e da scala interna comuni con gli appartamenti posti ai piani terra e secondo.

Superficie dell'appartamento mq 56,70. Superficie balconi mq 4,80

L'appartamento ha diritto a corte esterna comune con le altre due unità immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di ml 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 207 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 161,39 Euro, indirizzo catastale: VIA XX SETTEMBRE 12, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 02/12/1994 IN ATTI DAL 15/03/1999 - DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (Nn.3219.1/1994)

Coerenze: prospetto su parti comuni per tre lati, proprietà Mancini

Dalla visura catastale emerge la quota di usufrutto di 1/6 a favore della signora [REDACTED] a [REDACTED]. Poiché non sono state rivenute notizie della signora [REDACTED] presso l'ufficio anagrafe del Comune di Porto San Giorgio, e tale nominativo non è mai presente neppure nei passaggi antecedenti all'acquisto da parte del sig. [REDACTED] si ritiene che l'inserimento del nominativo della signora [REDACTED] in visura sia dovuto ad un refuso o errore di battitura

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	59,07 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 144.675,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 144.675,00
Data della valutazione:	09/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'appartamento al momento del sopralluogo era occupato dalla signora [REDACTED], nata a Porto San Giorgio li 07/08/1960, coniuge del signor [REDACTED], senza alcun titolo, ma residente. Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la liberazione dell'immobile ex art. 560 c.p.c.

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**, stipulata il 12/05/2004 a firma di notaio Alfonso Rossi ai nn. 185829/21747 di repertorio, iscritta il 17/05/2004 a Fermo ai nn. 1079 R.P. 4220 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da iscrizione a garanzia di mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: € 780.000,00.

Importo capitale: € 520.000,00.

Durata ipoteca: anni 15.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati Porto San Giorgio foglio 5 particella 207 sub 9, particella 207 sub 10, particella 207 sub 11

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/01/2016 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 167 di repertorio, iscritta il 03/02/2016 a Fermo ai nn. 98 R.P. 597 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: € 65.000,00.

Importo capitale: € 41.809,29.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati Porto San Giorgio, foglio 5 particella 207 sub 9, particella 207 sub 10, particella 207 sub 11

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 10/07/2020 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 407 di repertorio, iscritta il 13/07/2020 a Fermo ai nn. 644 R.P. 4072 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: € 460.000.

Importo capitale: € 356.738,40.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati Porto San Giorgio, foglio 5 particella 207 sub 9, particella 207 sub 10, particella 207 sub 11

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/06/2021 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 970 di repertorio, trascritta il 26/07/2021 a Fermo ai nn. 4968 R.P. 6390 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Catasto Fabbricati Porto San Giorgio, foglio 5 particella 207 sub 9, particella 207 sub 10, particella 207 sub 11

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/08/1989), con atto stipulato il 31/08/1989 a firma di notaio Renato Marconi ai nn. 41120/5888 di repertorio, registrato il 19/09/1989 a San Benedetto del Tronto ai nn. 941 P.A., trascritto il 30/09/1989 a Fermo ai nn. 4124 R.P. 5854 R.G. .

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato di civile abitazione con piccolo spazio annesso foglio 5 particella 207 sub 6 piano terra, primo e secondo, vani 7,5

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 30/04/1981).

Il titolo è riferito solamente a casa con corte : NCEU Porto San Giorgio foglio 5 particella 207 sub 6 piani T-1-2 vani 7,5

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/04/1981 fino al 12/05/1988), con atto stipulato il 30/04/1981 a firma di notaio Angelo Marchetti ai nn. 51376/4620 di repertorio, trascritto il 30/05/1981 a Fermo ai nn. 1943 R.P. 2612 R.G..

Il titolo è riferito solamente a casa con corte : NCEU Porto San Giorgio foglio 5 particella 207 sub 6 piani T-1-2 vani 7,5

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED] (dal 12/05/1988 fino al 31/08/1989), trascritto il 16/06/1988 a Fermo ai nn. 2508 R.P. 3454 R.G..

Il titolo è riferito solamente a Immobile in Porto San Giorgio, NCEU foglio 5 particella 207 sub 6, vani 7,5.

Non risulta accettazione dell'eredità del signor [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. **1927**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DEMOLIZIONE PARZIALE RECINZIONE PER REALIZZAZIONE APERTURA, presentata il 08/07/1986, rilasciata il 07/08/1986

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A3.2 MARINA - TESSUTI EDILIZI STORICI CONSERVATI

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato di cui è parte la porzione in oggetto è stato edificato anteriormente al 1967, ed era costituito da un'unica unità immobiliare sviluppantesi su tre piani, come risultante da tutti gli atti di acquisto verificati (particella 207 sub 6 foglio 5 NCEU, di vani 7,5). Nel 1994 l'attuale proprietario, signor [REDACTED] ha effettuato un intervento di ristrutturazione del fabbricato, procedendo anche al frazionamento dello stesso con creazione di n.3 unità immobiliari autonome (NCEU foglio 5 particelle 207 sub 9, sub 10, sub 11) Inoltre è stato creato un soppalco al piano terzo. Non è stato richiesto alcun titolo abilitativo per la realizzazione delle opere descritte (in particolare per il frazionamento), ma è stata semplicemente presentata una variazione catastale. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 REC Comune di Porto San Giorgio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzioni e spese per presentazione CILA in sanatoria (art.16 DPR 380/2001 e REC) quota 1/3 di totali € 6.300: €2.100,00
- onorario e spese per presentazione CILA in sanatoria (quota 1/3 di totali € 2500): €834,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi tre dall'incarico .

La pratica di regolarizzazione dovrà essere unica per le tre unità immobiliari che formano il fabbricato. Pertanto l'importo complessivo per spese ed oneri di regolarizzazione (totali euro 8.800) dovrà essere imputato in ragione di 1/3 (euro 2930.) ad ogni unità immobiliare.

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di un gazebo con struttura in legno sulla corte comune (normativa di riferimento: DPR 380/2001 REC)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Il corpo accessorio dovrà essere demolito

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare risulta intestata al signor [REDACTED]

██████████ (proprietà 1/1) ed alla signora ██████████ (usufrutto 1/6) . In realtà non risultano titoli di acquisto/costituzione dell'usufrutto a favore della signora ██████████ e neppure dati anagrafici della stessa presso il Comune di Porto San Giorgio

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione Istanza in autotutela per correzione dati all'Agenzia delle Entrate

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

Costi di regolarizzazione:

- onorario e spese per presentazione Istanza in autotutela (quota 1/3 di totali euro 200): €66,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi due dall'incarico.

Importo da imputare per quota (€ 66,60) ad ogni unità immobiliare che forma il fabbricato

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PORTO SAN GIORGIO VIA XX SETTEMBRE 12

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PORTO SAN GIORGIO VIA XX SETTEMBRE 12, della superficie commerciale di **59,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano primo di un villino signorile comprendente altri due alloggi. L'appartamento comprende: ingresso-soggiorno-cucina, camera, bagno . Sono presenti due piccoli balconi . Si accede all'abitazione da corte esterna e da scala interna comuni con gli appartamenti posti ai piani terra e secondo.

Superficie dell'appartamento mq 56,70. Superficie balconi mq 4,80

L'appartamento ha diritto a corte esterna comune con le altre due unità immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di ml 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 207 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 161,39 Euro, indirizzo catastale: VIA XX SETTEMBRE 12, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 02/12/1994 IN ATTI DAL 15/03/1999 - DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (Nn.3219.1/1994)

Coerenze: prospetto su parti comuni per tre lati, proprietà [REDACTED]
Dalla visura catastale emerge la quota di usufrutto di 1/6 a favore della signora [REDACTED]
[REDACTED]. Poiché non sono state rivenute notizie della signora Melazzi presso l'ufficio anagrafe del Comune di Porto San Giorgio, e tale nominativo non è mai presente neppure nei passaggi antecedenti all'acquisto da parte del sig. [REDACTED] si ritiene che l'inserimento del nominativo della signora [REDACTED] in visura sia dovuto ad un refuso o errore di battitura

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 1990.

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 ASCOLI PICENO a 65 Km , FERMO a Km 7, SAN BENEDETTO DEL TRONTO a Km 28, CIVITANOVA MARCHE a km 22). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: SPIAGGIA DI PORTO SAN GIORGIO, MUSEI VARI, CHIESE E BIBLIOTECA A FERMO .

SERVIZI

centro commerciale	buono	
campo da tennis	buono	
farmacie	buono	
municipio	buono	
negozi al dettaglio	buono	
parco giochi	buono	
scuola elementare	buono	
scuola per l'infanzia	buono	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM 73 FALCONARA	buono	
autostrada distante KM 2 PORTO SAN GIORGIO	buono	
ferrovia distante MT 500 PORTO SAN GIORGIO	buono	
autobus distante KM 1 PORTO SAN GIORGIO	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	ottimo	
luminosità:	ottimo	
panoramicità:	buono	
impianti tecnici:	buono	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	buono	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Struttura portante del fabbricato in muratura a vista; solai in latero cemento; copertura a tetto con struttura in legno.
Pavimenti in graniglia; infissi esterni e persiane in legno verniciato con vetro termico; porte interne in legno tamburato. Riscaldamento autonomo con alimentazione a metano e radiatori in

ghisa.

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 al piano primo	56,67	x	100 %	=	56,67
balconi al piano primo	4,80	x	50 %	=	2,40
Totale:	61,47				59,07

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it RIF. annuncio V992 agenzia UNIKA immobiliare

Descrizione: abitazione posto su due livelli , da ristrutturare

Indirizzo: lungomare Gramsci zona centro

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 360.000,00 pari a 3.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it RIF. annuncio SI 46A agenzia immobiliare TEMPOCASA

Descrizione: casa indipendente su due livelli con giardino, condizioni medie

Indirizzo: via Alessandro Trevisani

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 280.000,00 pari a 2.333,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it RIF. annuncio SI 38A agenzia immobiliare TEMPOCASA

Descrizione: casa indipendente su tre livelli con giardino, condizioni buone

Indirizzo: via Giordano Bruno 48/B

Superfici principali e secondarie: 171

Superfici accessorie:

Prezzo: 345.000,00 pari a 2.017,54 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/06/2022

Fonte di informazione: consultazione valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate

Descrizione: Abitazione categ. A/2 con magazzino categ. C/2

Indirizzo: zona C1 OMI -

Superfici principali e secondarie: 47

Superfici accessorie: 5

Prezzo: 201.000,00 pari a 3.865,38 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/10/2022

Fonte di informazione: consultazione valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate

Descrizione: Abitazione categ. A/5

Indirizzo: zona B1 OMI (capoluogo)

Superfici principali e secondarie: 28

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 2.500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/10/2022

Fonte di informazione: consultazione valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate

Descrizione: Abitazione categ. A/2

Indirizzo: zona B2 OMI (lungomare)

Superfici principali e secondarie: 37

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 2.972,97 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/10/2023

Fonte di informazione: BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: ABITAZIONI CIVILI: stato conservativo ottimo da € 3000 a € 4100 al mq; stato conservativo normale da € 2200 a € 2950 al mq

Indirizzo: zona B2 CENTRALE - LUNGOMARE

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Unità immobiliare posta in zona centrale ma tranquilla. Contesto residenziale signorile. Dotazione nella zona di tutti i servizi. Spiaggia raggiungibile comodamente a piedi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 59,07 x 2.500,00 = **147.675,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 147.675,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 147.675,00

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 FERMO, agenzie: IMMOBILIARE.IT, TEMPOCASA, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE, ed inoltre: VALORI DICHIARATI AGENZIA DELLE ENTRATE

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	59,07	0,00	147.675,00	147.675,00
				147.675,00 €	147.675,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 144.675,00**

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:	€. 144.675,00

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 67/2021

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PORTO SAN GIORGIO VIA XX SETTEMBRE 12, della superficie commerciale di **56,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano secondo di un villino signorile comprendente altri due alloggi. L'appartamento comprende: ingresso-soggiorno-cucina, camera, cameretta bagno . Nel soggiorno è presente un soppalco con struttura in legno . Si accede all'abitazione da corte esterna e da scala interna comuni con gli appartamenti posti ai piani terra e primo.

Superficie dell'appartamento mq **56,70**.

L'appartamento ha diritto a corte esterna comune con le altre due unità immobiliari.

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

- foglio 5 particella 207 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 145,64 Euro, indirizzo catastale: VIA XX SETTEMBRE 12, piano: T-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 02/12/1994 IN ATTI DAL 15/03/1999- DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n.3219.1/1994)

Coerenze: prospetto su parti comuni per tre lati, proprietà [REDACTED]

Dalla visura catastale emerge la quota di usufrutto di 1/6 a favore della signora [REDACTED]. Poiché non sono state rivenute notizie della signora [REDACTED] presso l'ufficio anagrafe del Comune di Porto San Giorgio, e tale nominativo non è mai presente neppure nei passaggi antecedenti all'acquisto da parte del sig. [REDACTED], si ritiene che l'inserimento del nominativo della signora [REDACTED] in visura sia dovuto ad un refuso o errore di battitura

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 1994.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	56,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 138.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 138.750,00
Data della valutazione:	09/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Al momento del sopralluogo l'appartamento era occupato dal signor [REDACTED], nato a Montalto delle Marche li 04/08/1946, fratello dell'esecutato. Il signor [REDACTED] non è residente nell'immobile. Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la liberazione dell'immobile ex art.560 c.p.c.

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**, stipulata il 12/05/2004 a firma di notaio Alfonso Rossi ai nn. 185829/21747 di repertorio, iscritta il 17/05/2004 a Fermo ai nn. 1079 R.P. 4220 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da iscrizione a garanzia di mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: € 780.000,00.

Importo capitale: € 520.000,00.

Durata ipoteca: anni 15.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati Porto San Giorgio foglio 5 particella 207 sub 9, particella 207 sub 10, particella 207 sub 11

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/01/2016 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 167 di repertorio, iscritta il 03/02/2016 a Fermo ai nn. 98 R.P. 597 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: € 65.000,00.

Importo capitale: € 41.809,29.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati Porto San Giorgio, foglio 5 particella 207 sub 9, particella 207 sub 10, particella 207 sub 11

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 10/07/2020 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 407 di repertorio, iscritta il 13/07/2020 a Fermo ai nn. 644 R.P. 4072 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: € 460.000.

Importo capitale: € 356.738,40.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati Porto San Giorgio, foglio 5 particella 207 sub 9,

particella 207 sub 10, pòarticella 207 sub 11

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/06/2021 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 970 di repertorio, trascritta il 26/07/2021 a Fermo ai nn. 4968 R.P. 6390 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Catasto Fabbricati Porto San Giorgio, foglio 5 particella 207 sub 9, particella 207 sub 10, particella 207 sub 11

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
Millesimi condominiali:	NON ESISTE CONDOMINIO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/08/1989), con atto stipulato il 31/08/1989 a firma di notaio Renato Marconi ai nn. 41120/5888 di repertorio, registrato il 19/09/1989 a San Benedetto del Tronto ai nn. 941 P.A., trascritto il 30/09/1989 a Fermo ai nn. 4124 R.P 5854 R.G. .

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato di civile abitazione con piccolo spazio annesso foglio 5 particella 207 sub 6 piano terra, primo e secondo, vani 7,5

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 30/04/1981).

Il titolo è riferito solamente a casa con corte : NCEU Porto San Giorgio foglio 5 particella 207 sub 6 piani T-1-2 vani 7,5

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/04/1981 fino al 12/05/1988), con atto stipulato il 30/04/1981 a firma di notaio Angelo Marchetti ai nn. 51376/4620 di repertorio, trascritto il 30/05/1981 a Fermo ai nn. 1943 R.P. 2612 R.G..

Il titolo è riferito solamente a casa con corte : NCEU Porto San Giorgio foglio 5 particella 207 sub 6 piani T-1-2 vani 7,5

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione in morte di Tombolini Luigi (dal 12/05/1988 fino al 31/08/1989), trascritto il 16/06/1988 a Fermo ai nn. 2508 R.P. 3454 R.G..

Il titolo è riferito solamente a Immobile in Porto San Giorgio, NCEU foglio 5 particella 207 sub 6,

vani 7,5.

Non risulta accettazione dell'eredità del signor [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. 1927, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DEMOLIZIONE PARZIALE RECINZIONE PER REALIZZAZIONE APERTURA, presentata il 08/07/1986, rilasciata il 07/08/1986

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A3.2 MARINA - TESSUTI EDILIZI STORICI CONSERVATI

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato di cui è parte la porzione in oggetto è stato edificato anteriormente al 1967, ed era costituito da un'unica unità immobiliare sviluppantesi su tre piani, come risultante da tutti gli atti di acquisto verificati (particella 207 sub 6 foglio 5 NCEU, di vani 7,5). Nel 1994 l'attuale proprietario, signor [REDACTED] ha effettuato un intervento di ristrutturazione del fabbricato, procedendo anche al frazionamento dello stesso con creazione di n.3 unità immobiliari autonome (NCEU foglio 5 particelle 207 sub 9, sub 10, sub 11) Inoltre è stato creato un soppalco al piano terzo. Non è stato richiesto alcun titolo abilitativo per la realizzazione delle opere descritte (in particolare per il frazionamento), ma è stata semplicemente presentata una variazione catastale. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 REC Comune di Porto San Giorgio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzioni e spese per presentazione CILA in sanatoria (art.16 DPR 380/2001 e REC) quota 1/3 di totali € 6.300: €2.100,00
- onorario e spese per presentazione CILA in sanatoria (quota 1/3 di totali € 2500): €834,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi tre dall'incarico .

La pratica di regolarizzazione dovrà essere unica per le tre unità immobiliari che formano il fabbricato. Pertanto l'importo complessivo per spese ed oneri di regolarizzazione (totali euro 8.800) dovrà essere imputato in ragione di 1/3 (euro 2930.) ad ogni unità immobiliare.

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di un gazebo con struttura in legno sulla corte comune (normativa di riferimento: DPR 380/2001 REC)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile..**

Il corpo accessorio dovrà essere demolito

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare risulta intestata al signor [REDACTED] (proprietà 1/1) ed alla signora [REDACTED] (usufrutto 1/6) . In realtà non risultano titoli di acquisto/costituzione dell'usufrutto a favore della signora [REDACTED] e neppure dati anagrafici della stessa presso il Comune di Porto San Giorgio

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione Istanza in autotutela per correzione dati all'Agenzia delle Entrate

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

Costi di regolarizzazione:

- onorario e spese per presentazione Istanza in autotutela (quota 1/3 di totali euro 200): €66,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi due dall'incarico.

Importo da imputare per quota (€ 66,60) ad ogni unità immobiliare che forma il fabbricato

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PORTO SAN GIORGIO VIA XX SETTEMBRE 12

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PORTO SAN GIORGIO VIA XX SETTEMBRE 12, della superficie commerciale di **56,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano secondo di un villino signorile comprendente altri due alloggi. L'appartamento comprende: ingresso-soggiorno-cucina, camera, cameretta bagno . Nel soggiorno è presente un soppalco con struttura in legno . Si accede all'abitazione da corte esterna e da scala interna comuni con gli appartamenti posti ai piani terra e primo.

Superficie dell'appartamento mq 56,70.

L'appartamento ha diritto a corte esterna comune con le altre due unità immobiliari.

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

- foglio 5 particella 207 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 145,64 Euro, indirizzo catastale: VIA XX SETTEMBRE 12, piano: T-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 02/12/1994 IN ATTI DAL 15/03/1999- DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n.3219.1/1994)

Coerenze: prospetto su parti comuni per tre lati, proprietà [REDACTED]

Dalla visura catastale emerge la quota di usufrutto di 1/6 a favore della signora [REDACTED]. Poiché non sono state rivenute notizie della signora [REDACTED] presso l'ufficio anagrafe del Comune di Porto San Giorgio, e tale nominativo non è mai presente neppure nei passaggi antecedenti all'acquisto da parte del sig. [REDACTED], si ritiene che l'inserimento del nominativo della signora [REDACTED] in visura sia dovuto ad un refuso o errore di battitura

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 1994.

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 ASCOLI PICENO a 65 Km , FERMO a Km 7, SAN BENEDETTO DEL TRONTO a Km 28, CIVITANOVA MARCHE a km 22). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM 73 FALCONARA	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante KM 2 PORTO SAN GIORGIO	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante MT 500 PORTO SAN GIORGIO	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante KM 1 PORTO SAN GIORGIO	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Struttura portante del fabbricato in muratura a vista; solai in latero cemento; copertura a tetto

con struttura in legno.

Pavimenti in graniglia; infissi esterni e persiane in legno verniciato con vetro termico; porte interne in legno tamburato. Riscaldamento autonomo con alimentazione a metano e radiatori in ghisa.

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 al piano secondo	56,70	x	100 %	=	56,70
Totale:	56,70				56,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it RIF. annuncio V992 agenzia UNIKA immobiliare

Descrizione: abitazione posto su due livelli , da ristrutturare

Indirizzo: lungomare Gramsci zona centro

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 360.000,00 pari a 3.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it RIF. annuncio SI 46A agenzia immobiliare TEMPOCASA

Descrizione: casa indipendente su due livelli con giardino, condizioni medie

Indirizzo: via Alessandro Trevisani

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 280.000,00 pari a 2.333,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it RIF. annuncio SI 38A agenzia immobiliare TEMPOCASA

Descrizione: casa indipendente su tre livelli con giardino, condizioni buone

Indirizzo: via Giordano Bruno 48/B

Superfici principali e secondarie: 171

Superfici accessorie:

Prezzo: 345.000,00 pari a 2.017,54 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/06/2022

Fonte di informazione: consultazione valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate

Descrizione: Abitazione categ. A/2 con magazzino categ. C/2

Indirizzo: zona C1 OMI -

Superfici principali e secondarie: 47

Superfici accessorie: 5

Prezzo: 201.000,00 pari a 3.865,38 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/10/2022

Fonte di informazione: consultazione valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate

Descrizione: Abitazione categ. A/5

Indirizzo: zona B1 OMI (capoluogo)

Superfici principali e secondarie: 28

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 2.500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/10/2022

Fonte di informazione: consultazione valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate

Descrizione: Abitazione categ. A/2

Indirizzo: zona B2 OMI (lungomare)

Superfici principali e secondarie: 37

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 2.972,97 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/10/2023

Fonte di informazione: BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO: stato conservativo ottimo da € 2550 a € 3500 al

mq; stato conservativo normale da € 18500 a € 2500 al mq

Indirizzo: zona B2 CENTRALE - LUNGOMARE

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**Unità immobiliare posta in zona centrale ma tranquilla. Contesto residenziale signorile.
Dotazione nella zona di tutti i servizi. Spiaggia raggiungibile comodamente a piedi.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 56,70 x 2.500,00 = **141.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 141.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 141.750,00**

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 PORTO SAN GIORGIO, agenzie: IMMOBILIARE.IT, TEMPOCASA, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE, ed inoltre: VALORI DICHIARATI AGENZIA DELLE ENTRATE

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	56,70	0,00	141.750,00	141.750,00
				141.750,00 €	141.750,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 138.750,00**

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:	€. 138.750,00

data 09/10/2023

il tecnico incaricato
Patrizio Scriboni