



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

214/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTRUM ITALY S.P.A. (MANDATARIA DI ALICUDI SPV S.R.L.)

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. DOMIZIA PERRONE

CUSTODE:
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/11/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Gianluca Marcotulli

CF: MRCGLC77D09D542Z

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

telefono: 0734993029

fax: 0734993029

email: gianluca.studio5@gmail.com

PEC: gianluca.marcotulli1@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 214/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera centrale a PETRITOLI BORGO TRIESTE 32, frazione CENTRO STORICO , della superficie commerciale di **127,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

IL BENE OGGETTO DI CTU COMPRENDE UN FABBRICATO CIELO TERRA COSTRUITO ANTE 67 IN ZONA CENTRALE DEL COMUNE DI PETRITOLI, IN STRUTTURA PORTANTE IN MURATURA CON TETTO IN LEGNO, MATTONI FACCIA A VISTA ESTERNI, DISTRIBUITO SU 4 LIVELLI IL TUTTO COLLEGATO DA UNA SCALA INTERNA TIPICA DEL TEMPO. IL FABBRICATO POSSIEDE AL PIANO TERRA CUCINA, W.C., INGRESSO ED UNA GROTTA. IL PIANO PRIMO E SECONDO PRESENTA STUDIO, E CAMERE DA LETTO OLTRE SOTTOTETTO LOCALE SOFFITTA. AL PIANO PRIMO SI SVILUPPA UNA TERRAZZA CON PORZIONE DI COPERTURA CHE SI RITIENE NON AUTORIZZATA. SEMPRE NELLA TERRAZZA VI E' UNA FINESTRA E CUNICOLO DI TERZI NEL MURO ADIACENTE LA PROPRIETA' OGGETTO DI VALUTAZIONE CHE SI RITIENE VI SIA DI FATTO UNA SERVITU' DI VEDUTA / PASSAGGIO. IL FABBRICATO E' STATO RISTRUTTURATO MA PRESENTA DELLE DIFFORMITA' RIPSETTO AI DISEGNI FORNITI DAL COMUNE DI PETRITOLI. SI FA NOTARE OLTRE AL BAGNO PRESENTE ADIACENTE IL PIANEROTTOLO DELLE SCALE ANCHE L'IMPIANTO ELETTRICO NON COMPLETO E QUINDI NON A NORMA CON LA NORMATIVA VIGENTE. ALL'ESTERNO DEL TERRAZZO E' PRESENTE LA CALDAIA, MEDIOCRE, PER IL RISCALDAMENTO ED ACQUA CALDA DEL FABBRICATO. LE FINITURE INTERNE SONO SUFFICIENTI, PAVIMENTI IN COTTO, PAVIMENTI IN CERAMICA, PARQUET, GRADINI SCALA IN CEMENTO E PIETRA E FINITURA MANUTENTATI CON DELLA RESINA, RINGHIERA IN FERRO DEL TEMPO, INFISSI IN LEGNO, IMPIANTI MEDIACORI. LE PARETI SONO IN PARTE INTONACATE A CIVILE ABITAZIONE ED IN PICCOLA PARTE A MATTONI FACCIA A VISTA, LE FINITURE DELLE PARETI SONO TINTEGGIATE CON PITTURA MEDIOCRE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, scala UNICA INTERNA , ha un'altezza interna di 2.60 / 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 177 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 133,76 Euro, indirizzo catastale: BORGO TRIESTE 32-34, piano: T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: LA PLANIMETRIA CATASTALE RISPETTO ALLO STATO DEI LUOGHI PORTA DELLE DIFFORMITA'

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, PRESENZA DI UNA GROTTA piano interrato. Immobile costruito nel 67 ristrutturato nel 2006.

A.1 deposito artigianale.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 631 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 36 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: BORGO TRIESTE , piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

IL COMUNE DI PETRITOLI NON HA FORNITO NESSUN PERMESSO NE CONDONO

IN MERITO ALL'ACCESSORIO.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	127,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	665,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 225.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 225.250,00
Data della valutazione:	27/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Al momento del sopralluogo il bene (abitazione cielo terra e terreno nelle vicinanze) è abitato dalla famiglia dell'esecutato mentre il terreno è coltivato ad orto. Il terreno nelle vicinanze che presenta manufatto non autorizzato sembra sempre utilizzato dalla famiglia dell'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il Creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva nella quale viene indicato quanto segue:

1) la particella 177 subalterno 8, di proprietà dell'esecutato DATO OSCURATO per la piena proprietà, è stata originata, giusta denuncia di variazione per frazionamento e fusione del 10/5/2006, dalla soppressione dei subalterni 1,4,6 e 7. La particella 177 subalterno 6 deriva dalla particella 177 subalterno 5 graffata con la particella 334 giusta variazione per bonifica identificativo catastale del 28/10/2004; la particella

177 subalterno 7 deriva dalla particella 177 subalterno 2 graffata con la particella 335 giusta variazione per bonifica identificativo catastale del 28/10/2004.

L'unità immobiliare particella 177 subalterno 8 pervenne a DATO OSCURATO, all'epoca celibe, per acquisto trascritto a Fermo in data 11/07/2006 al n. 4520 r.p. da DATO OSCURATO. Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, rilasciato dal Comune di Petritoli in data 09/02/2023, si evince che DATO OSCURATO si è unito in matrimonio con DATO OSCURATO in data 2/06/2010 scegliendo quale regime patrimoniale quello della separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Fermo in data 08/10/2020 n. 651/2020, i coniugi DATO OSCURATO, sono autorizzati a vivere separati ai sensi dell'art. 2 Legge 6 maggio 2015 n. 55. Con provvedimento del Tribunale di Fermo in data 11/12/2020 n. 651/2020 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 08/10/2020.

A DATO OSCURATO le originarie particelle 177:

- subalterni 1,2 e 3 pervennero per: per successione legittima in morte di DATO OSCURATO deceduto a Petritoli l'11/2/1952, lasciando quali eredi legittimi i figli DATO OSCURATO nonché il coniuge DATO OSCURATO per il diritto di usufrutto uxorio (denuncia di successione n. 21 vol. 425 presentata all'Ufficio del Registro di Fermo nell'anno 1952 – nella certificazione notarile non è indicata la trascrizione della dichiarazione di successione); per successione legittima in morte di DATO

OSCURATO deceduta a Petritoli il 07/7/1960, lasciano quali

eredi legittimi i figli DATO OSCURATO (denuncia di successione n. 20 vol. 425 presentata all'Ufficio del Registro di Fermo nell'anno 1960 – nell'certificazione notarile non è indicata la trascrizione della dichiarazione di successione) e per atto di vendita trascritto a Fermo in data 25/8/1969 al n. 3032 r.p.;

- subalterni 4 e 5 pervennero per: successione DATO OSCURATO deceduta il 22/3/1965 – testamento olografo del 23/5/1957 pubblicato con verbale del Notaio Enrico Francesco Guerrieri Paleotti del 23/7/1965 trascritto a Fermo in data 02/08/1965 al n. 2279 di r.p. (denuncia di successione n. 51 vol. 450 presentata all'Ufficio del Registro di Fermo nell'anno 1966 – nella certificazione notarile non è indicata la trascrizione della dichiarazione di successione; per successione DATO OSCURATO deceduta il 02/05/1966 – testamento olografo del 23/5/1957 pubblicato con verbale del Notaio Enrico Francesco Guerrieri Paleotti del 26/8/1966 trascritto in data 16/09/1966 al n. 3454 di r.p. (denuncia di successione n. 19 vol. 454 presentata all'Ufficio del Registro di Fermo nell'anno 1967 – nella certificazione notarile non è indicata la trascrizione della dichiarazione di successione; e atto di vendita trascritto a Fermo in data 25/8/1969 al n. 3033 r.p..

Si evidenzia che nella citata certificazione notarile non viene fatta menzione delle trascrizioni di accettazioni di eredità.

2) l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Petritoli al foglio 15 particella 631, Borgo Trieste piano S1-T, cat. C/2, mq 36 (e precisamente l'originaria particella di terreno 442 (ex 312/b) di are 6.65 su cui è stato edificato l'immobile particella 631) pervenne a DATO OSCURATO, per acquisto, in regime di comunione dei beni, da DATO OSCURATO che si riservava l'usufrutto vita sua natural durante) in virtù di atto trascritto a Fermo in data 13/11/1987 al n. 4768 di r.p. L'usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà in morte del suddetto sigr. DATO OSCURATO avvenuta in data 28/11/2000.

Considerazioni del CTU: la particella 442 di mq 665 con tipo mappale del 18/6/2007 protocollo n. AP 0170265 in atti dal 18/06/2007 (n. 170265.1/2007) è stata soppressa generando la particella 631 ente urbano di uguale superficie. La particella 631 al Catasto Fabbricati identifica un C/2, classe 4, mq 36, superficie catastale mq 105, rendita € 46,48. Ne deriva che alla data di trascrizione del pignoramento (21/12/2016) la particella 442 era già soppressa.

3) risulta riscontrata la continuità delle trascrizioni; le indagini ipotecarie sono state effettuate, anche sui nominati dei danti causa nel ventennio, ed incrociando le ispezioni sui nominativi dei debitori e dei danti causa, con quelle effettuate sui beni.

Si precisa che il sottoscritto CTU in data 14/07/2023 ha depositato istanza evidenziando le criticità della certificazione notarile.

Il sottoscritto ha provveduto ad aggiornare ipotecariamente:

- il nominativo DATO OSCURATO e, alla data del 22/11/2023 non risultano ulteriori formalità a quelle indicate nella certificazione notarile depositata agli atti con la precisazione che l'ipoteca legale iscritta in data 19/5/2008 al n. 1106 di r.p. risulta annotata, in data 28/10/2022 al n. 1159 di r.p., da formalità di cancellazione totale. Si evidenzia, per quanto concerne il pignoramento (tr n. 1638/2012) trascritto antecedente a quello che ha attivato la procedura es. Imm n. 214/2016 (tr n. 5575/2016), che da comunicazione telefonica del 13/7/2023, con la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo, è emerso che a nome di DATO OSCURATO è iscritta a ruolo un'altra procedura estinta nel 2012;

- i nominativi DATO OSCURATO e, alla data del 22/11/2023 non risultano ulteriori formalità a quelle indicate nella certificazione notarile

Da accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate su nominativi: DATO OSCURATO per l'immobile identificato con la particella 177 subalterno 8 del foglio 26); DATO OSCURATO (per l'immobile identificato al Catasto Terreni con il foglio 15 particella 442 e nel Catasto fabbricati al foglio 15 particella 631) non risultano contratti di affitto.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 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:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , con atto stipulato il 07/07/2006

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

IMMOBILE ORIGINARIO COSTRUITO ANTE 67

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. **PROT 7884/2023** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 07/10/2023

VARIANTE DI DESTINAZIONE D'USO, FRAZIONAMENTO E FUSIONE DI UNITA' IMMOBILIARI N. **DIA PROT. 1367**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 13/03/2006

CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. **PROT. 1367**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 24/05/2006

RIFACIMENTO DELLE PAVIMENTAZIONI, TRATTAMENTO CONSERVATIVO TRAVI, RIFACIMENTO W.C. , RIPRESE INTONACI, E VARIE N. **DIA PROT. 5932**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 29/11/2006

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il Creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva nella quale viene indicato quanto segue:

1) la particella 177 subalterno 8, di proprietà dell'esecutato DATO OSCURATO per la piena proprietà, è stata originata, giusta denuncia di variazione per frazionamento e fusione del 10/5/2006, dalla soppressione dei subalterni 1,4,6 e 7. La particella 177 subalterno 6 deriva dalla particella 177 subalterno 5 graffata con la particella 334 giusta variazione per bonifica identificativo catastale del 28/10/2004; la particella

177 subalterno 7 deriva dalla particella 177 subalterno 2 graffata con la particella 335 giusta variazione per bonifica identificativo catastale del 28/10/2004.

L'unità immobiliare particella 177 subalterno 8 pervenne a DATO OSCURATO, all'epoca celibe, per acquisto trascritto a Fermo in data 11/07/2006 al n. 4520 r.p. da DATO OSCURATO. Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, rilasciato dal Comune di Petritoli in data 09/02/2023, si evince che DATO OSCURATO si è unito in matrimonio con DATO OSCURATO in data 2/06/2010 scegliendo quale regime patrimoniale quello della separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Fermo in data 08/10/2020 n. 651/2020, i coniugi DATO OSCURATO, sono autorizzati a vivere separati ai sensi dell'art. 2 Legge 6 maggio 2015 n. 55. Con provvedimento del Tribunale di Fermo in data 11/12/2020 n. 651/2020 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 08/10/2020.

A DATO OSCURATO le originarie particelle 177:

- subalterni 1,2 e 3 pervennero per: per successione legittima in morte DATO OSCURATO deceduto a Petritoli l'11/2/1952, lasciando quali eredi legittimi i figli DATO OSCURATO nonché il coniuge DATO OSCURATO per il diritto di usufrutto uxorio (denuncia di successione n. 21 vol. 425 presentata all'Ufficio del Registro di Fermo nell'anno 1952 – nella certificazione notarile non è indicata la trascrizione della dichiarazione di successione); per successione legittima in morte di DATO OSCURATO deceduta a Petritoli il 07/7/1960, lasciando quali eredi legittimi i figli DATO OSCURATO (denuncia di successione n. 20 vol. 425 presentata all'Ufficio del Registro di Fermo nell'anno 1960 – nella certificazione notarile non è indicata la trascrizione della dichiarazione di successione) e per atto di vendita trascritto a Fermo in data 25/8/1969 al n. 3032 r.p.;

- subalterni 4 e 5 pervennero per: successione DATO OSCURATO deceduta il 22/3/1965 – testamento olografo del 23/5/1957 pubblicato con verbale del Notaio Enrico Francesco Guerrieri Paleotti del 23/7/1965 trascritto a Fermo in data 02/08/1965 al n. 2279 di r.p. (denuncia di successione n. 51 vol.

450 presentata all'Ufficio del Registro di Fermo nell'anno 1966 – nella certificazione notarile non è indicata la trascrizione della dichiarazione di successione; per successione DATO OSCURATO deceduta il 02/05/1966 – testamento olografo del 23/5/1957 pubblicato con verbale del Notaio Enrico Francesco Guerieri Paleotti del 26/8/1966 trascritto in data 16/09/1966 al n. 3454 di r.p. (denuncia di successione n. 19 vol. 454 presentata all'Ufficio del Registro di Fermo nell'anno 1967 – nella certificazione notarile non è indicata la trascrizione della dichiarazione di successione; e atto di vendita trascritto a Fermo in data 25/8/1969 al n. 3033 r.p..

Si evidenzia che nella citata certificazione notarile non viene fatta menzione delle trascrizioni di accettazioni di eredità.

2) l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Petritoli al foglio 15 particella 631, Borgo Trieste piano S1-T, cat. C/2, mq 36 (e precisamente l'originaria particella di terreno 442 (ex 312/b) di are 6.65 su cui è stato edificato l'immobile particella 631) pervenne a DATO OSCURATO per acquisto, in regime di comunione dei beni, da DATO OSCURATO che si riservava l'usufrutto vita sua natural durante) in virtù di atto trascritto a Fermo in data 13/11/1987 al n. 4768 di r.p. L'usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà in morte del suddetto sigr. DATO OSCURATO rino avvenuta in data 28/11/2000.

Considerazioni del CTU: la particella 442 di mq 665 con tipo mappale del 18/6/2007 protocollo n. AP 0170265 in atti dal 18/06/2007 (n. 170265.1/2007) è stata soppressa generando la particella 631 ente urbano di uguale superficie. La particella 631 al Catasto Fabbricati identifica un C/2, classe 4, mq 36, superficie catastale mq 105, rendita € 46,48. Ne deriva che alla data di trascrizione del pignoramento (21/12/2016) la particella 442 era già soppressa.

3) risulta riscontrata la continuità delle trascrizioni; le indagini ipotecarie sono state effettuate, anche sui nominati dei danti causa nel ventennio, ed incrociando le ispezioni sui nominativi dei debitori e dei danti causa, con quelle effettuate sui beni.

Si precisa che il sottoscritto CTU in data 14/07/2023 ha depositato istanza evidenziando le criticità della certificazione notarile.

Il sottoscritto ha provveduto ad aggiornare ipotecariamente:

- il nominativo DATO OSCURATO e, alla data del 22/11/2023 non risultano ulteriori formalità a quelle indicate nella certificazione notarile depositata agli atti con la precisazione che l'ipoteca legale iscritta in data 19/5/2008 al n. 1106 di r.p. risulta annotata, in data 28/10/2022 al n. 1159 di r.p., da formalità di cancellazione totale. Si evidenzia, per quanto concerne il pignoramento (tr n. 1638/2012) trascritto antecedente a quello che ha attivato la procedura es. Imm n. 214/2016 (tr n. 5575/2016), che da comunicazione telefonica del 13/7/2023, con la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo, è emerso che a nome di DATO OSCURATO è iscritta a ruolo un'altra procedura estinta nel 2012;

- i nominativi DATO OSCURATO e, alla data del 22/11/2023 non risultano ulteriori formalità a quelle indicate nella certificazione notarile

Da accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate su nominativi: DATO OSCURATO (per l'immobile identificato con la particella 177 subalterno 8 del foglio 26); DATO OSCURATO (per l'immobile identificato al Catasto Terreni con il foglio 15 particella 442 e nel Catasto fabbricati al foglio 15 particella 631) non risultano contratti di affitto.

IMMOBILE IDENTIFICATO AL FOGLIO DI MAPPA 26 PART. 177 SUB 8 IN PIENA PROPRIETA' DI DATO OSCURATO IN MERITO ALL'APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO IN PETRITOLI (FERMO) le

considerazioni del CTU Gianluca Marcotulli : la particella 442 di mq 665 con tipo mappale del 18/6/2007 protocollo n. AP 0170265 in atti dal 18/06/2007 (n. 170265.1/2007) è stata soppressa generando la particella 631 ente urbano di uguale superficie. La particella 631 al Catasto Fabbricati

identifica un C/2, classe 4, mq 36, superficie catastale mq 105, rendita € 46,48. Ne deriva che alla data di trascrizione del pignoramento (21/12/2016) la particella 442 era già soppressa.

Da richieste in comune nessuna pratica edilizia è stata fornita in merito all' accessorio C/2 per tanto si ritiene abusivo.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: NELLE ALTEZZE E MISURE INTERNE / DISTRIBUZIONE INTERNA DEL FABBRICATO E DESTINAZIONI D'USO (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- SANATORIA E AGGIORNAMENTO CATASTALE : € 7.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 MESI

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: REALIZZAZIONE COPERTURA SU TERRAZZO PIANO PRIMO E PASSAGGIO / CUNICOLO (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

SI RITIENE NON POSSA ESSERE SANATA LA COPERTURA NEL TERRAZZO AL PRIMO PIANO PER AUMENTO DI VOLUMETRIA E DIRITTI DI TERZI. INOLTRE ADIACENTE AL TERRAZZO VI E' UNA VEDUTA / SERVITU DI VEDUTA E SI PRESUME ANCHE DI PASSAGGIO DI TERZI / PRESENZA DI CUNICOLO.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: CHIUSURA FINESTRE, CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO PIANO TERRA, REALIZZAZIONE SECONDO BAGNO, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, DIFFORMITÀ NELLE ALTEZZE

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento Planimetria Catastale : €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 MESI

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

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

BENI IN PETRITOLI BORGO TRIESTE 32, FRAZIONE CENTRO STORICO

VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera centrale a PETRITOLI BORGO TRIESTE 32, frazione CENTRO STORICO , della superficie commerciale di **127,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

IL BENE OGGETTO DI CTU COMPRENDE UN FABBRICATO CIELO TERRA COSTRUITO ANTE 67 IN ZONA CENTRALE DEL COMUNE DI PETRITOLI, IN STRUTTURA PORTANTE IN MURATURA CON TETTO IN LEGNO, MATTONI FACCIA A VISTA ESTERNI, DISTRIBUITO SU 4 LIVELLI IL TUTTO COLLEGATO DA UNA SCALA INTERNA TIPICA DEL TEMPO. IL FABBRICATO POSSIEDE AL PIANO TERRA CUCINA, W.C., INGRESSO ED UNA GROTTA. IL PIANO PRIMO E SECONDO PRESENTA STUDIO, E CAMERE DA LETTO OLTRE SOTTOTETTO LOCALE SOFFITTA. AL PIANO PRIMO SI SVILUPPA UNA TERRAZZA CON PORZIONE DI COPERTURA CHE SI RITIENE NON AUTORIZZATA. SEMPRE NELLA TERRAZZA VI E' UNA FINESTRA E CUNICOLO DI TERZI NEL MURO ADIACENTE LA PROPRIETA' OGGETTO DI VALUTAZIONE CHE SI RITIENE VI SIA DI FATTO UNA SERVITU' DI VEDUTA / PASSAGGIO. IL FABBRICATO E' STATO RISTRUTTURATO MA PRESENTA DELLE DIFFORMITÀ RIPSETTO AI DISEGNI FORNITI DAL COMUNE DI PETRITOLI. SI FA NOTARE OLTRE AL BAGNO PRESENTE ADIACENTE IL PIANEROTTOLO DELLE SCALE ANCHE L'IMPIANTO ELETTRICO NON COMPLETO E QUINDI NON A NORMA CON LA NORMATIVA VIGENTE. ALL'ESTERNO DEL TERRAZZO E' PRESENTE LA CALDAIA, MEDIOCRE, PER IL RISCALDAMENTO ED ACQUA CALDA DEL FABBRICATO. LE FINITURE INTERNE SONO SUFFICIENTI, PAVIMENTI IN COTTO, PAVIMENTI IN CERAMICA, PARQUET, GRADINI SCALA IN CEMENTO E PIETRA E FINITURA MANUTENTATI CON DELLA RESINA, RINGHIERA IN FERRO DEL TEMPO, INFISSI IN LEGNO, IMPIANTI MEDIACORI. LE PARETI SONO IN PARTE INTONACATE A CIVILE ABITAZIONE ED IN PICCOLA PARTE A MATTONI FACCIA A VISTA, LE FINITURE DELLE PARETI SONO TINTEGGIATE CON PITTURA MEDIOCRE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, scala UNICA INTERNA , ha un'altezza interna di 2.60 / 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 177 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 133,76 Euro, indirizzo catastale: BORGO TRIESTE 32-34, piano: T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: LA PLANIMETRIA CATASTALE RISPETTO ALLO STATO DEI LUOGHI PORTA DELLE DIFFORMITA'

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, PRESENZA DI UNA GROTTA piano interrato. Immobile costruito nel 67 ristrutturato nel 2006.



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 NON PRESENTI). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNO, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: NESSUNA.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

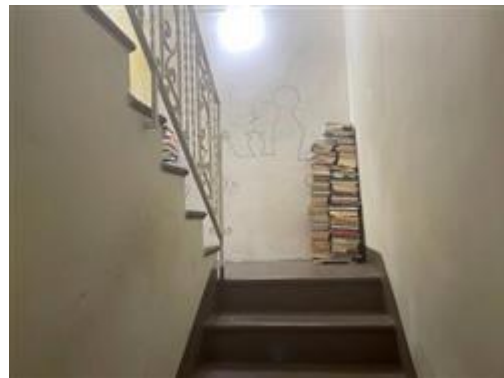
impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

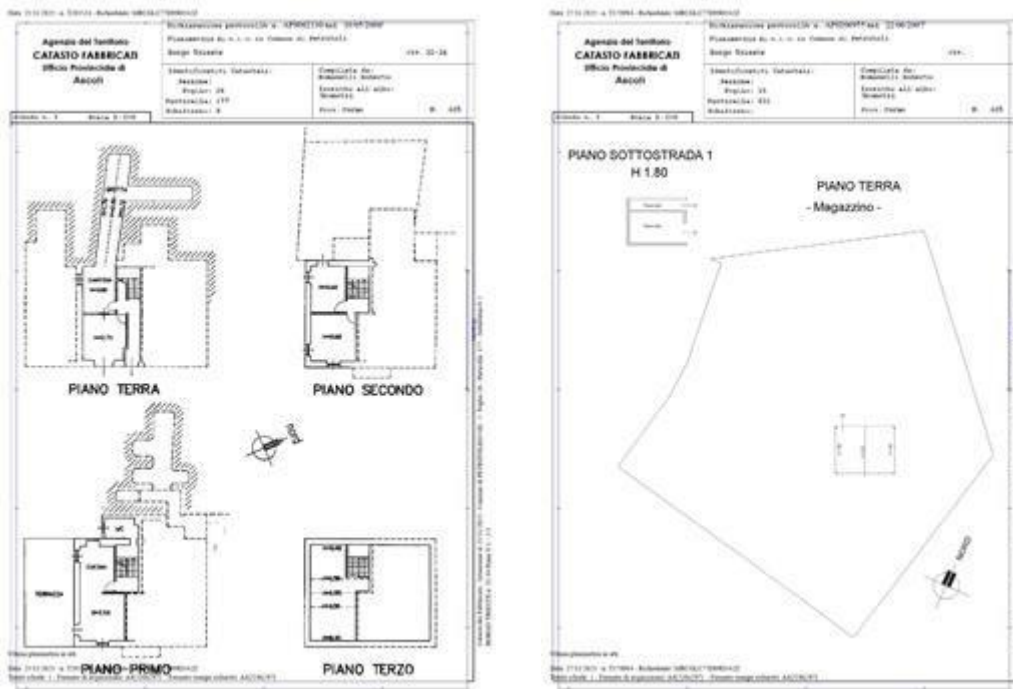


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ABITAZIONE CIELO TERRA	127,00	x	100 %	=	127,00
Totale:	127,00				127,00



ACCESSORI:

deposito artigianale.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 631 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 36 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: BORGO TRIESTE , piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

IL COMUNE DI PETRITOLI NON HA FORNITO NESSUN PERMESSO NE CONDONO IN MERITO ALL'ACCESSORIO.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENO ENTE URBANO MQ 665	665,00	x	100 %	=	665,00
Totale:	665,00				665,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/11/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: ABITAZIONE CIELO TERRA

Indirizzo: CONTRADA GRANARO - PETRITOLI

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 300.000,00 pari a 2.142,86 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/11/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: TERRATETTO UNIFAMILIARE

Indirizzo: CONTRADA CALCINARI - PETRITOLI

Superfici principali e secondarie: 200
Superfici accessorie:
Prezzo: 350.000,00 pari a 1.750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 26/11/2023
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT
Descrizione: PALAZZO - EDIFICIO IN VENDITA
Indirizzo: BORGO TRENTO - PETRITOLI
Superfici principali e secondarie: 300
Superfici accessorie:
Prezzo: 200.000,00 pari a 666,67 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scopo di questa stima è accertare la capacità del bene in oggetto di essere direttamente scambiato per l'utilità che può dispiegare.

In particolare si tratta di determinare il valore di mercato di una eventuale compravendita attraverso l'aspetto economico del più probabile valore di mercato di fabbricato simile in zona.

Il sottoscritto ritiene di adottare il metodo di stima sintetico-comparativo che, come noto, consente al perito di formulare il più probabile valore di compravendita del fabbricato mediante il paragone con altri immobili di tipo simili in zona, aventi le stesse caratteristiche tipologiche, di posizione, di sito, di locazione, ecc.

Da recenti indagini eseguite in zona risulta che il parametro più usato è il metro quadro. Per avere un parametro oggettivo di riferimento si ritiene adottare il mq specificato nella visura catastale. Tutto quanto sopra premesso sulla scorta di quanto esaminato e verificato attraverso attente misurazioni, si ritiene che:

LOTTO UNICO N. 1

Abitazione cielo terra con terreno nelle vicinanze

STIMA SINTETICA:

Premesso che i valori immobiliari residenziali sono rimasti invariati nel 2023 per il comune di Petritoli (FM) / non hanno subito aumenti significativi a causa della crisi dovuta all'aumento dei tassi di interesse e dello stop dei Superbonus che hanno aumentato i valori degli immobili residenziali, possiamo dire che il valore medio di fabbricati simili in zona ammonata ad euro / mq.catastale equivalente 1.800,00 (vedasi ANNUNCI / COMPARABILI DINAMICI)

Valore medio al mq. Catastale Equivalente abitazione anno 2023 = Euro 1.800,00

Valore medio al mq. Catastale Equivalente Terreno anno 2023 = Euro 10,00

M.q.equivalenti come da visura catastale allegata mq 127

M.q.equivalenti come da visura catastale allegata mq 665

Valore Abitazione allo stato attuale descritta al NCEU di Ascoli Piceno:

Comune PETRITOLI Foglio 26 particella 177 SUB 8 Categoria A/2 Classe 2 consistenza vani 7
Piano T-1-2-3 BORGO TRIESTE n. 32 / 34 rendita € 133,76

MQ EQUIVALENTI CATASTALI 127 X EURO / MQ 1.800,00 = EURO 228.600,00

Il più probabile Valore di mercato del bene ammonta a complessivi
euro 228.600,00 (euroduecentoventottomilaseicento/00)

TERRENO

Valore TERRENO allo stato attuale descritta al NCEU di Ascoli Piceno:

Comune PETRITOLI Foglio 15 particella 631 Categoria C/2 Classe 4 consistenza 36 MQ S1-T
BORGIO TRIESTE rendita € 46,48 NB. ABBIAMO VALUTATO IL TERRENO DI MQ 665
ENTE URBANO.

MQ EQUIVALENTI CATASTALI 665 X EURO / MQ 10,00 = EURO 6.650,00

Il più probabile Valore di mercato del bene ammonta a complessivi **euro 6.650,00 (euroseimilaseicentocinquanta/00)**

TOTALE VALORE LOTTO 1 UNICO

Abitazione Euro 228.600,00 + Terreno PART 631 Euro 6.650,00 = **TOTALE EURO 235.250,00 (euroduecentotrentacinquemiladuecentocinquanta/00)**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **235.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 235.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 235.250,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scopo di questa stima è accertare la capacità del bene in oggetto di essere direttamente scambiato per l'utilità che può dispiegare.

In particolare si tratta di determinare il valore di mercato di una eventuale compravendita attraverso l'aspetto economico del più probabile valore di mercato di fabbricato simile in zona.

Il sottoscritto ritiene di adottare il metodo di stima sintetico-comparativo che, come noto, consente al perito di formulare il più probabile valore di compravendita del fabbricato mediante il paragone con altri immobili di tipo simili in zona, aventi le stesse caratteristiche tipologiche, di posizione, di sito, di locazione, ecc.

Da recenti indagini eseguite in zona risulta che il parametro più usato è il metro quadro. Per avere un parametro oggettivo di riferimento si ritiene adottare il mq specificato nella visura catastale. Tutto quanto sopra premesso sulla scorta di quanto esaminato e verificato attraverso attente misurazioni, si ritiene che:

LOTTO UNICO N. 1

Abitazione cielo terra con terreno nelle vicinanze

STIMA SINTETICA:

Premesso che i valori immobiliari residenziali sono rimasti invariati nel 2023 per il comune di Petritoli (FM) / non hanno subito aumenti significativi a causa della crisi dovuta all'aumento dei tassi di interesse e dello stop dei Superbonus che hanno aumentato i valori degli immobili residenziali, possiamo dire che il valore medio di fabbricati simili in zona ammonata ad euro / mq.catastale equivalente 1.800,00 (vedasi ANNUNCI / COMPARABILI DINAMICI)

Valore medio al mq. Catastale Equivalente abitazione anno 2023 = Euro 1.800,00

Valore medio al mq. Catastale Equivalente Terreno anno 2023 = Euro 10,00

M.q.equivalenti come da visura catastale allegata mq 127

M.q.equivalenti come da visura catastale allegata mq 665

Valore Abitazione allo stato attuale descritta al NCEU di Ascoli Piceno:

- Comune PETRITOLI Foglio 26 particella 177 SUB 8 Categoria A/2 Classe 2 consistenza vani 7 Piano T-1-2-3 BORGO TRIESTE n. 32 / 34 rendita € 133,76

MQ EQUIVALENTI CATASTALI 127 X EURO / MQ 1.800,00 = EURO 228.600,00

Il più probabile Valore di mercato del bene ammonta a complessivi **euro 228.600,00 (euroduecentoventottomilaseicento/00)**

TERRENO

Valore TERRENO allo stato attuale descritta al NCEU di Ascoli Piceno:

- Comune PETRITOLI Foglio 15 particella 631 Categoria C/2 Classe 4 consistenza 36 MQ S1-T BORGO TRIESTE rendita € 46,48 NB. ABBIAMO VALUTATO IL TERRENO DI MQ 665 ENTE URBANO.

MQ EQUIVALENTI CATASTALI 665 X EURO / MQ 10,00 = EURO 6.650,00

Il più probabile Valore di mercato del bene ammonta a complessivi **euro 6.650,00 (euroseimilaseicentocinquanta/00)**

TOTALE VALORE LOTTO 1 UNICO

Abitazione Euro 228.600,00 + Terreno Euro 6.650,00 = **TOTALE EURO 235.250,00 (euroduecentotrentacinquemiladuecentocinquanta/00)**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO , ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di ASCOLI PICENO E FERMO, ufficio tecnico di PETRITOLI, agenzie: LOCALI , ed inoltre: ANNUNCI IMMOBILIARI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a schiera centrale	127,00	665,00	235.250,00	235.250,00
				235.250,00 €	235.250,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

IMMOBILE IDENTIFICATO AL FOGLIO DI MAPPA 26 PART. 177 SUB 8 IN PIENA PROPRIETA' DI DATO OSCURATO ANDREA

IN MERITO ALL'APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO IN PETRITOLI (FERMO) le considerazioni del CTU Gianluca Marcotulli : la particella 442 di mq 665 con tipo mappale del 18/6/2007 protocollo n. AP 0170265 in atti dal 18/06/2007 (n. 170265.1/2007) è stata soppressa generando la particella 631 ente urbano di uguale superficie. La particella 631 al Catasto Fabbricati identifica un C/2, classe 4, mq 36, superficie catastale mq 105, rendita € 46,48. Ne deriva che alla data di trascrizione del pignoramento (21/12/2016) la particella 442 era già soppressa.

Da richieste in comune nessuna pratica edilizia è stata fornita in merito all'

accessorio C/2 per tanto si ritiene abusivo.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 10.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 225.250,00

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: €. 225.250,00

data 27/11/2023

il tecnico incaricato
Gianluca Marcotulli