TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

17/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

JULIET S.P.A. (MANDATARIA DI SIENA NPL 2018 S.R.L.)

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

G.E. dott.ssa Milena Palmisano

CUSTODE:

Marche Servizi Giudiziari srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/08/2023

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

arch. Marco Pompei

CF:PMPMRC71H11D542X
con studio in GROTTAZZOLINA (AP) C.so Vittorio Emanuele II, 53
telefono: 0734631644
email: ma.pompei@awn.it
PEC: marco.pompei@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 17/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a FERMO Via Palmiro Togliatti 4, quartiere San Tommaso - Lido Tre Archi, della superficie commerciale di **123,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Porzione di fabbricato pluripiano, confinate con parti comuni, e altre unita` immobiliari. costituita da abitazione al piano terzo di circa complessivi mq. 117 lordi, composta da ingresso su disimpegno, bagno principale, cucina con zona pranzo, soggiorno, disimpegno su zona notte, tre camere da letto, secondo bagno/lavanderia e balconi di circa totali mq 20,80; L'intero fabbricato è parte integrante di un ampio complesso condominiale sito in Localita` Lido Tre Archi, dislocato a circa 200 mt. dal mare, in contesto residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 332 sub. 32 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 520,33 Euro, indirizzo catastale: VIA PALMIRO TOGLIATTI n. 4 , piano: Scala B Interno 9 Piano 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/04/2018 Pratica n. AP0024499 in atti dal 13/04/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 4777.1/2018)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**123,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 107.150,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 103.500,00**
Data della valutazione:	**31/08/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/02/2018, con scadenza il 31/01/2026, registrato il 08/02/2018 a Fermo ai nn. 1062 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 390,00.
L’occupante ha dichiarato che dall’anno 2020, che a seguito di un pignoramento presso terzi, il canone viene pagato all’Amministratore di Condominio.

Amministratore di condominio: *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** .
L’Amministratore ha confermato al custode che il condominio ha eseguito un pignoramento del canone, procedura n. *** DATO OSCURATO *** notificato in data *** DATO OSCURATO *** .

Il Custode incaricato dal G.E. ha dichiarato nella relazione di accesso agli immobili che provvedera` a dare disdetta del contratto di locazione a far data 31/01/2026;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1. Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta pressol'Agenzia del Territorio di Fermo in data *** DATO OSCURATO *** ai numeri *** DATO OSCURATO *** per Euro *** DATO OSCURATO *** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro *** DATO OSCURATO *** a favore di *** DATO OSCURATO *** . sede in Firenze (FI), domicilio ipotecario eletto *** DATO OSCURATO *** , codice fiscale *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO *** , nato in *** DATO OSCURATO ***) il *** DATO OSCURATO *** , codice fiscale *** DATO OSCURATO *** ;
2. Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenziadel territorio di Fermo in data *** DATO OSCURATO *** ai numeri *** DATO OSCURATO *** a favore di *** DATO OSCURATO *** ., sede Roma (RM), codice fiscale *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO *** sopra generalizzato.

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**

Ulteriori avvertenze:

spese medie condominiali annue pari a circa € 840

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A tutto il giorno 23/02/2022, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per 1/1 di *** DATO OSCURATO *** nato in *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** codice fiscale: *** DATO OSCURATO ***

Cronistoria precedenti proprietari:

a) *** DATO OSCURATO *** nato in *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** , codicefiscale: *** DATO OSCURATO *** divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 15/11/2004 ricevuto dal Notaio Vocaturo Cesare, in Sant'Elpidio A Mare (AP), numero *** DATO OSCURATO *** di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Fermo in data 17/11/2004 ai numeri *** DATO OSCURATO *** , da *** DATO OSCURATO *** nato in *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** , codice fiscale: *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** nata in *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** , codice fiscale: *** DATO OSCURATO *** ;

b) *** DATO OSCURATO *** nato in *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** , codicefiscale: *** DATO OSCURATO *** divenne proprietario per la quota di 1/2 e *** DATO OSCURATO *** nata in *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** , codice fiscale: *** DATO OSCURATO *** divenne proprietaria per la quota di 1/2 con atto di compravendita del 21/11/1998 ricevuto dal Notaio Ciuccarelli Lorenzo, in Fermo (AP), numero 93413 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Fermo in data 05/12/1998 ai numeri 7805/5405, da *** DATO OSCURATO *** , codice fiscale: *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** nata in *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** , codice fiscale: *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** , codice fiscale: *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** , codice fiscale: *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO ***) il *** DATO OSCURATO *** , codice fiscale: *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** , codice fiscale: *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** , codice fiscale: *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** , codice fiscale: *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO ***) il *** DATO OSCURATO *** , codice fiscale: *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** , codice fiscale: *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** , codice fiscale: *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** , codice fiscale: *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** , codice fiscale: *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** , codice fiscale: *** DATO OSCURATO *** .

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Cila **N. 2015-0361**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di interventi di manutenzione straordinaria su balconi, facciate esterne e lastrico di copertura, presentata il 14/12/2015 con il n. prot. 51082 del 16/12/2015 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a intero condominio

Nulla osta per opere edilizie **N. 1005/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Interventi di manutenzione ordinaria su parti condominiali, presentata il 13/10/1999 con il n. 31416 di prot. di protocollo, rilasciata il 09/11/1999 con il n. 34191 di prot. di protocollo

Licenza Edilizia **N. 274/73** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione edificio civile abitazione, rilasciata il 09/04/1974 con il n. 1658/73 di prot. di protocollo, agibilità del 26/09/1983 con il n. 96 del registro di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Palazzina di civile abitazione (R15 scala "B")

Rinnovo licenza edilizia **N. 274**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione edificio di civile abitazione, rilasciata il 16/12/1977 con il n. 1610 e segg.1629 del 28/07/1977 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 4883**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variazioni prospettiche relative a: veletta del solaio di copertura piu' bassa - parapetti dei terrazzi e dei balconi diversi dal progetto approvato., presentata il 30/09/1986 con il n. 4883 di protocollo.
La domanda di sanatoria fa riferimento all'intero immobile residenziale "R15" realizzato con concessione originaria n.274/73 del 9.04.1974 e ultima variante n.274/73 del 31.10.1979.- In data 30/04/1996 è stata protocollata presso il Comune di Fermo con n.5740 integrazione documentale propedeutica al rilascio della Sanatoria. Ad oggi non è presente alcun titolo edilizio rilasciato in merito.

Concessione edilizia **N. 274**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante edificio R15, rilasciata il 31/10/1979 con il n. 1052 di prot. di protocollo.
ULTIMA VARIANTE APPROVATA

CILA **N. prot. 55071** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Interventi di riqualificazione energeticadell'edificio tramite la posa sulle pareti opache verticali esterne di isolante in EPS "Cappotto" dello spessore di 12 cm e risanamento parti ammalorate,, presentata il 23/09/2019 con il n. 55071 di prot. di protocollo.
Comunicazione di fine lavori del 04.11.2021 prot. n.66450

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n° 23473 del 07.07.1980, l'immobile ricade in zona B-PAT Tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi. Norme tecniche di attuazione ed indici: (art. 143 nt)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Agli atti comunali risulta in essere la domanda di concessione edilizia in sanatoria presentata in Comune di Fermo prov. di AP. con n. prot. C4883 del 30-09-1986 e oblazione versata per abusivismo edilizio con attestazione di versamento n.504000 del 30-09-1986 riguardante l'intero condominio per modifiche prospettiche, la stassa pratica non risulta ad oggi rilasciata. Al momento non è possibile quantificare l'eventuale ulteriore onere dovuto a carico dei condomini in caso di chiusura della pratica di condono.

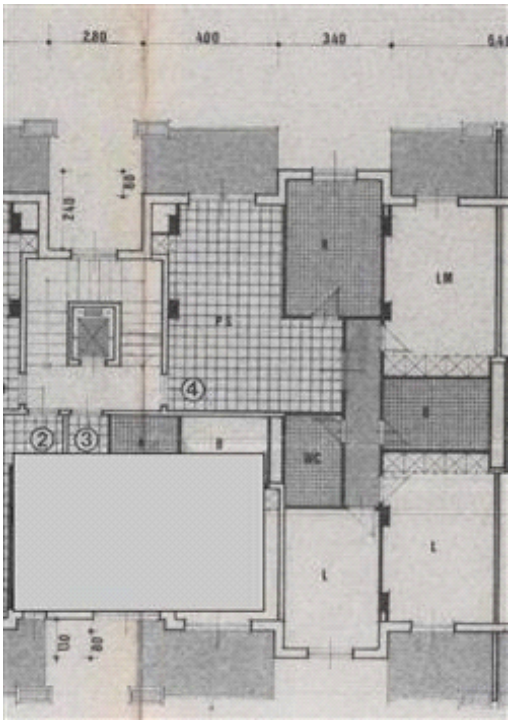
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni con realizzazione di nuovi divisori. (normativa di riferimento: DPR380/2001 e s.m.i.)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Edilizia Cila
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- diritti di segreteria comunali: €.150,00
- prestazioni tecniche del profissionista incaricato: €.1.500,00
- sanzioni per presentazione tardiva: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg



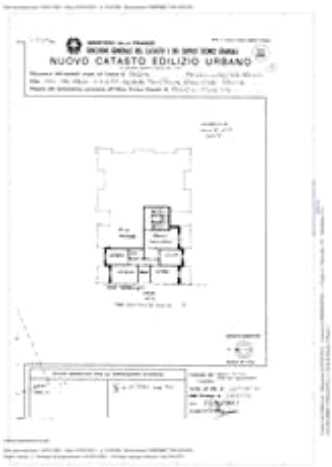
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

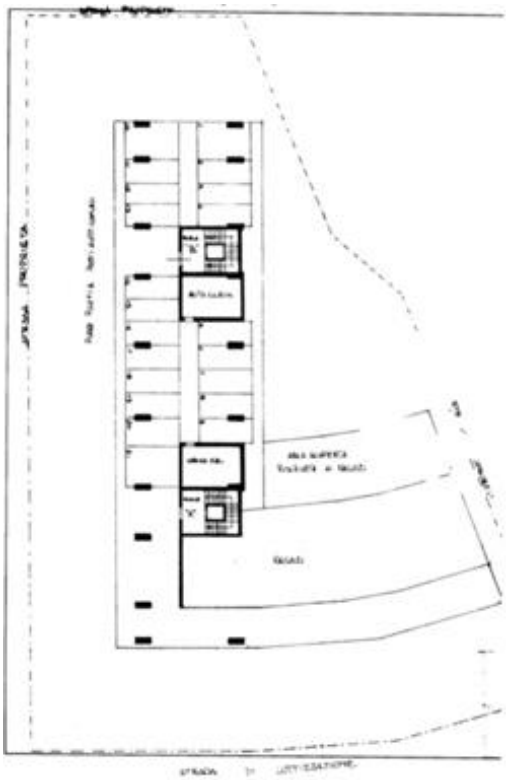
CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: normativa docfa Agenzia Entrate)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- pratiche docfa da professionista abilitato: €.350,00
- oneri AG. Entrat: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: DPR 380 s.m.i.)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Prestazioni professionali per Certificazione APE: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

BENI IN FERMO VIA PALMIRO TOGLIATTI 4, QUARTIERE SAN TOMMASO - LIDO TRE ARCHI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FERMO Via Palmiro Togliatti 4, quartiere San Tommaso - Lido Tre Archi, della

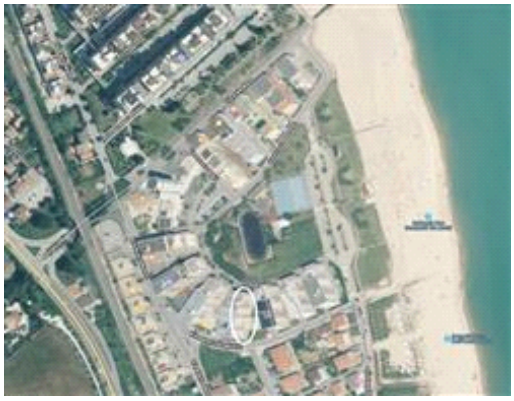
superficie commerciale di **123,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Porzione di fabbricato pluripiano, confinate con parti comuni, e altre unita` immobiliari. costituita da abitazione al piano terzo di circa complessivi mq. 117 lordi, composta da ingresso su disimpegno, bagno principale, cucina con zona pranzo, soggiorno, disimpegno su zona notte, tre camere da letto, secondo bagno/lavanderia e balconi di circa totali mq 20,80; L'intero fabbricato è parte integrante di un ampio complesso condominiale sito in Localita` Lido Tre Archi, dislocato a circa 200 mt. dal mare, in contesto residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 332 sub. 32 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 520,33 Euro, indirizzo catastale: VIA PALMIRO TOGLIATTI n. 4 , piano: Scala B Interno 9 Piano 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/04/2018 Pratica n. AP0024499 in atti dal 13/04/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 4777.1/2018)

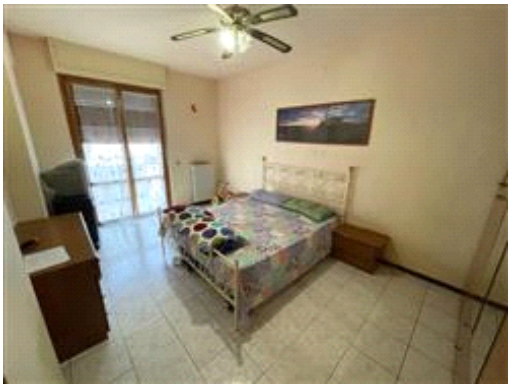
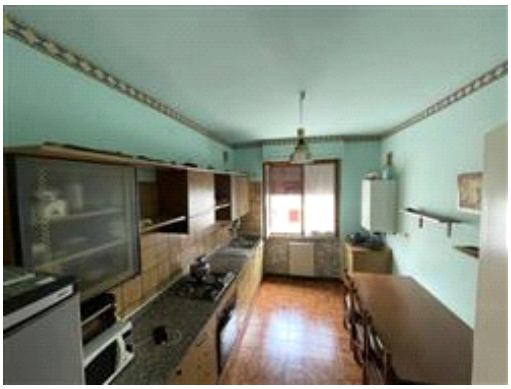
DESCRIZIONE DELLA ZONA

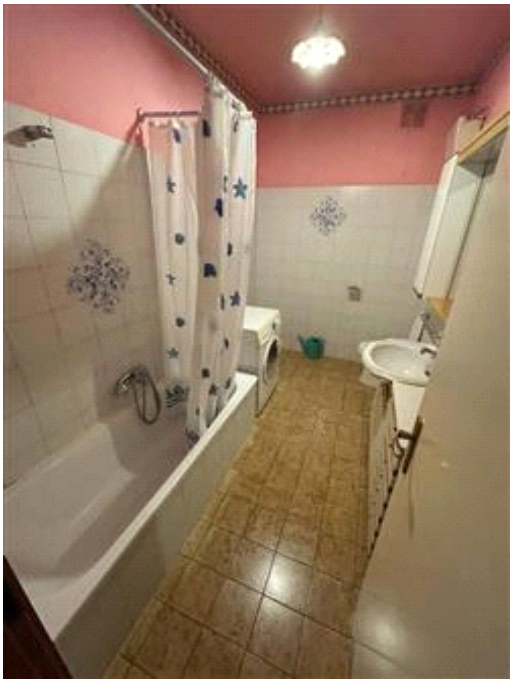
I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di FERMO E PORTO SANT'ELPIDIO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato e` stato realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato, tamponature in laterocemento e finitura ad intonaco, L'appartamento è accessibile tramite la scala denominata "B" dotata di ascensore ed è posto al terzo piano, esso si compone di ingresso su soggiorno, una cucina abitabile separata, un disimpegno, tre camere da letto e due bagni entrambi con aereazione meccanica. Completano l'immobile tre terrazzi di cui due esposti a sud est e uno a nord ovest. L'unita` residenziale è dotata di infissi in legno con vetri doppi, sono inoltre presenti oscuranti del tipo avvolgibili in pvc, le pavimentazioni presenti in tutto l'appartamento sono in gres porcellanato, come pure i rivestimenti dei bagni. I principali impianti, se pur risalenti all'epoca della costruzione, sono funzionanti. Il portone d'ingressodotato di serratura di sicurezza e` in legno come pure gli infissi interni. Il bagno principale e` dotato di tutti i servizi oltre la vasca da bagno, mentre nel bagno di servizio e` presente un box doccia. I balconi sono pavimentati con gres porcellanato e dotati di parapetti in setti di cemento armato intonacato, intervallato da balaustre in ferro verniciato. L'esposizione della zona giorno è a sud est.

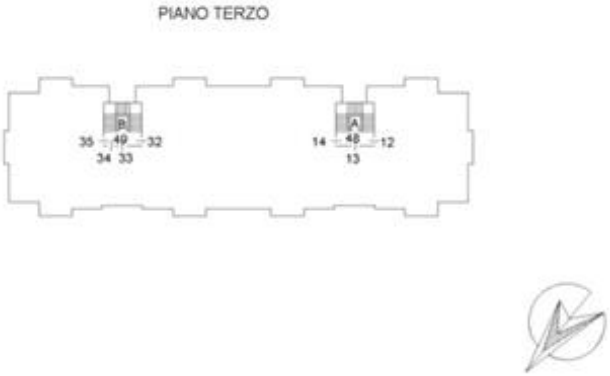


CONSISTENZA:

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	117,80	x	100 %	=	117,80
TERRAZZI	20,80	x	25 %	=	5,20
Totale:	**138,60**				**123,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	123,00	x	1.000,00	=	**123.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 123.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 123.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

ll criterio di stima dei beni pignorati, e` quello del valore venale dei beni. Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si e` deciso di utilizzare il metodo a confronto oltre a tener conto del valore medio unitario presente nella banca dati delle Quotazioni Immobiliari per la zona di riferimento.

Relativamente ai beni oggetto del pignoramento si e` tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, in maniera tale da giungere ad un valore di mercato il piu` preciso possibile, in special modo l'attuale situazione economica che ha provocato notevoli squilibri nel mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno sez. Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Comune di Fermo, agenzie: Agenzie di compravendita on-line, osservatori del mercato immobiliare OMI osservatorio immobiliare dell'agenzia entrate.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	123,00	0,00	123.000,00	123.000,00
				123.000,00 €	**123.000,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Il bene di cui trattasi si puo` dichiarare non ulteriormente divisibile in quanto i frazionamenti necessari per ricavare sia le quote di spettanza che le relative servitu` sarebbero eccessivamente onerosi.

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 12.300,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.550,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 107.150,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **3%** 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: **€. 3.214,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento:	**€. 435,50**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 103.500,00**

data 31/08/2023

il tecnico incaricato
arch. Marco Pompei