



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

43/2015

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Domizia PERRONE

CUSTODE:

MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/01/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Reginaldo Fiorentino

CF:FRNRNL60S02G492D

con studio in CUPRA MARITTIMA (AP) C/so V. Emanuele II

telefono: 3397389771

email: fiorentinoreginaldo@libero.it

PEC: reginaldo.fiorentino@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2015

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a FERMO VIA GENNARI 22, della superficie commerciale di **135,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
APPARTAMENTO AL PIANO QUINTO DI UN MAGGIOR FABBRICATO DI SEI PIANI DOTATO DI ASCENSORE.

L'APPARTAMENTO IN QUESTIONE SI TROVA IN BUONE CONDIZIONI ED E' COMPOSTO DA: SOGGIORNO, CUCINA ,DUE BAGNI E TRE CAMERE, OLTRE A DUE BALCONI ED A UN PICCOLO FONDACO AL PIANO SEMINTERRATO.

LE CARATTERISTICHE DI RIFINITURA E L'IMPIANTISTICA SONO DATATE ALL'EPOCA DI COSTRUZIONE, MA COMUNQUE IL TUTTO E' ANCORA IN BUONE CONDIZIONI.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano QUINTO, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 79 particella 558 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 132 mq, rendita 600,38 Euro, indirizzo catastale: VIA GENNARI, piano: QUINTO, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: VANO SCALA ed ALTRI APPARTAMENTI

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	135,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 135.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.522,39
Data della valutazione:	09/01/2024

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 04/12/2009 a firma di Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO ai nn. 30685/9964 di repertorio, iscritta il 09/12/2009 ai nn. Registro Particolare 2363 Registro Generale 10517, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/03/2015 a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 667/2015 di repertorio, trascritta il 25/03/2015 ai nn. Registro Particolare 1541 Registro Generale 2024, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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: **€. 11.477,61**

Ulteriori avvertenze:

IMPONIBILITA' IVA

Gli immobili oggetti di stima sono intestati a persone fisiche, pertanto la transazione non sarà soggetta ad imposizione IVA.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di proprietà, in forza di Cessione Diritti (dal 23/07/2009), con atto stipulato il 23/07/2009 a firma di ufficiale CIUCCARELLI Sede FERMO (FM)



ai nn. 30238 di repertorio, registrato il 30/07/2009 a Fermo ai nn. 3401

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/6 di proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 15/05/1987 fino al 16/02/2000), con atto stipulato il 15/05/1987 a firma di DR.A.IACOPINI Sede FERMO (FM) ai nn. 57 di repertorio, registrato il 22/09/1987 a Fermo ai nn. 115

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/5 di proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 15/05/1987 fino al 23/07/2009), con atto stipulato il 15/05/1987 a firma di DR.A.IACOPINI Sede FERMO (FM) ai nn. 57 di repertorio, registrato il 22/09/1987 a Fermo ai nn. 115

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/5 di proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 15/05/1987 fino al 23/07/2009), con atto stipulato il 15/05/1987 a firma di DR.A.IACOPINI Sede FERMO (FM) ai nn. 57 di repertorio, registrato il 22/09/1987 a Fermo ai nn. 115

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/5 di proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 15/05/1987 fino al 16/02/2000), con atto stipulato il 15/05/1987 a firma di DR.A.IACOPINI Sede FERMO (FM) ai nn. 57 di repertorio, registrato il 22/09/1987 a Fermo ai nn. 115

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 di proprietà, in forza di cessione diritti a titolo oneroso (dal 16/02/2000 fino al 23/07/2009), con atto stipulato il 16/02/2000 a firma di CIUCCARELLI FRANCE Sede FERMO (FM) ai nn. 6555 di repertorio, trascritto il 02/03/2000 ai nn. 1054.1/2000

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/20 di proprietà, in forza di cessione diritti a titolo oneroso (dal 16/02/2000 fino al 23/07/2009), con atto stipulato il 16/02/2000 a firma di CIUCCARELLI FRANCE Sede FERMO (FM) ai nn. 6555 di repertorio, trascritto il 02/03/2000 ai nn. 1054.1/2000

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILIZI N. **84/72**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di EDIFICIO SCALA 4, rilasciata il 10/06/1974 con il n. 84 di protocollo

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILIZI N. **308/72**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE, rilasciata il 25/02/1977 con il n. 308 di protocollo, agibilità del 29/10/1997 con il n. 46 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona LC4 C-PAT Tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 143 - Piani urbanistici attuativi scaduti e vigenti I piani particolareggiati di iniziativa pubblica individuati nella "carta uso del suolo", nonché quelli di settore, operanti all'interno di più zone urbanistiche del territorio comunale, non cartograficamente delimitati, che comportano anche interventi di tipo puntuale, hanno validità decennale. Trascorsi dieci anni dalla data della loro approvazione definitiva il Comune può riadottare, anche con modifiche, il Piano Particolareggiato, mentre tale possibilità non è consentita per i piani di settore, ove specificatamente non previsto.⁵² Nel rispetto delle previsioni insediative del



PRG'80, nel caso di nuovo piano particolareggiato si definiscono le seguenti quantità minime da rispettarsi nei piani particolareggiati PP5, PP6, PP8 e PP10: denominazione ST (mq) abitanti Vol (mc) P (p.m. e mq) V (mq) PP5 199.400 800 96.000 2.400 21.600 PP6 277.700 1.800 216.000 5.400 48.600 PP8 157.500 1.250 150.000 3.750 33.750 PP10 17.400 300 36.000 900 8.100 I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) ed i Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) hanno efficacia diciotto anni dalla data della loro definitiva approvazione. I piani di lottizzazione per i quali, alla data di adozione del presente PRG, sia stata stipulata la relativa convenzione hanno validità decennale dalla data della stipula della relativa convenzione, trascorsi dieci anni saranno rilasciate concessioni edilizie solo se sulle aree interessate esistono già, nel rispetto della convenzione, le opere di urbanizzazione primaria o con l'impegno garantito da idonea garanzia ad eseguirle contemporaneamente all'edificazione degli edifici; le stesse concessioni dovranno rispettare gli allineamenti e le quantità fissate nei parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal piano attuativo di iniziativa privata; dovranno inoltre, essere tassativamente rispettate le destinazioni d'uso previste nel piano attuativo medesimo che prevarranno rispetto ad ogni e qualsiasi altra indicazione del piano regolatore; Per quanto riguarda la lottizzazione LC2 "Tre Archi" l'indice di densità edilizia è pari all'indice di densità edilizia esistente. L'Amministrazione Comunale può concedere proroghe per il completamento delle opere, o realizzarle direttamente utilizzando i poteri sostitutivi, nel rispetto di quanto previsto dalla convenzione di lottizzazione. Per i nuovi insediamenti di carattere commerciale, nel rispetto delle previsioni dl piano attuativo, in rapporto alle superfici destinate alla vendita, si dovranno reperire parcheggi, escluse le sedi viarie, pari a 40 mq ogni 100 mq di Superficie di vendita (SV) (con esclusione quindi di depositi, magazzini, spazi accessori e servizi); per le medie e grandi strutture di vendita è prescritto il rispetto della Legge Regionale n. 26 del 04/10/1999; Nel caso di riadozione anche con modifiche, il perimetro dei Piani attuativi, costituisce ambito unitario di intervento. Si prescrive il rispetto della Legge 64/74 e del D.M. 16.01.1996. Per la L.C. n. 5 – Cugnolo, è vietata ogni nuova edificazione. Piani di recupero Al fine del recupero del patrimonio edilizio esistente, il PRG individua delle zone, contraddistinte con la sigla “PR”, dichiarate degradate ai sensi dell'art. 27 della Legge 5/8/1978, n. 457, in cui è possibile intervenire attraverso la redazione e approvazione di un piano di recupero e relativa convenzione, di cui alla citata L. 457/78. Gli indici di cubatura saranno quelli previsti dalle zonizzazioni presenti nell'area, mentre potranno essere derogati distacchi e altezze massime, purché non contrastino con la normativa sovraordinata, posta a tutela degli interessi pubblici coinvolti. 52 Variante parziale al PRG per adeguamenti cartografici e normativi, approvata con delibera di C.C. n. 7 del 12/2/2008.. -Microzonazione sismica - Area di studio di secondo livello -PAT Limite del tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi (art. 143 nt) -Aree a rischio archeologico (art. 34 nt) -Centro Abitato -Vincolo Idrogeologico (R.D. 30/12/1923 - n. 3267)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FERMO VIA GENNARI 22

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FERMO VIA GENNARI 22, della superficie commerciale di **135,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

APPARTAMENTO AL PIANO QUINTO DI UN MAGGIOR FABBRICATO DI SEI PIANI DOTATO DI ASCENSORE.

L'APPARTAMENTO IN QUESTIONE SI TROVA IN BUONE CONDIZIONI ED E' COMPOSTO DA: SOGGIORNO, CUCINA ,DUE BAGNI E TRE CAMERE, OLTRE A DUE BALCONI ED A UN PICCOLO FONDACO AL PIANO SEMINTERRATO.

LE CARATTERISTICHE DI RIFINITURA E L'IMPIANTISTICA SONO DATATE ALL'EPOCA DI COSTRUZIONE, MA COMUNQUE IL TUTTO E' ANCORA IN BUONE CONDIZIONI.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano QUINTO, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 79 particella 558 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 132 mq, rendita 600,38 Euro, indirizzo catastale: VIA GENNARI, piano: QUINTO, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: VANO SCALA ed ALTRI APPARTAMENTI

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono PORTO SAN GIORGIO, ASCOLI PICENO, CIVITANOVA MARCHE.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

NON RISULTA ALCUNA CERTIFICAZIONE ENERGETICA



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE CON BALCONI E FONDACO	135,00	x	100 %	=	135,00
Totale:	135,00				135,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Descrizione: APPARTAMENTO AL PIANO QUINTO CON BALCONI E FONDACO

Indirizzo: FERMO VIA GENNARI

Superfici principali e secondarie: 135

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valori OMI 2022/2 (08/01/2024)

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Valori OMI 2022/2 Comune FERMO Zona OMI: C1/Semicentrale/FASCIA PERIMETRALE INTORNO AL CENTRO STORICO Abitazioni civili Normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto' tramite una ricerca di mercato locale e considerando sia le caratteristiche proprie dell'immobile: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc., ce altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i paraggi ecc..

Per quanto riguarda intrinseci ed estrinseci dell'immobile va detto che tutto rientra nella norma dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come più probabili valore di mercato i seguenti:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **135.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 135.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 135.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto, tramite una ricerca di mercato locale e considerando sia le caratteristiche proprie degli immobili: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc., che altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi ecc.

Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile va detto che tutto rientra nella norma dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come più probabili valori di mercato i seguenti:

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: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare LOCALI, ed inoltre: IMPRESE ecc.

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	135,00	0,00	135.000,00	135.000,00
				135.000,00 €	135.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

PER LA CONFORMAZIONE E DISPOSIZIONE DELL'APPARTAMENTO NON LO SI RITIENE COMODAMENTE E CONVENIENTEMENTE DIVISIBILE.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 135.000,00**

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
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 11.477,61
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.522,39

data 09/01/2024

il tecnico incaricato
Reginaldo Fiorentino

