



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

191/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. (MANDATARIA DI FEDAIA SPV S.R.L.)

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Perrone Domizia

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/09/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Massimiliano Rocchi

CF:RCCMSM72M28G920J

con studio in ALTIDONA (AP) VIA MICHELANGELO 32

telefono: 0734937185

email: ms.rocchi@gmail.com

PEC: massimiliano.rocchi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 191/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SANT'ELPIDIO A MARE Via Trentino 322, della superficie commerciale di 103,52 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento al Piano Primo (Seminterrato) con corte, sito all'interno di una palazzina residenziale del comune di Sant'Elpidio a Mare vicino al centro storico. Internamente è suddiviso in cucina-soggiorno, n. 2 bagni, disimpegno, n. 2 camere e un ripostiglio con scala comunicante con il piano sottostante dove si trova il garage di proprietà. L'accesso all'unità avviene tramite scala esterna esclusiva al piano secondo sottostrada comunicante con il terrazzo. L'intera palazzina, costruita su livelli sfalsati, esternamente ha i prospetti rivestiti con mattoncini faccia a vista ed è in buono stato di conservazione

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo Seminterrato, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 530 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 295,41 Euro, indirizzo catastale: Via Trentino n. 322, piano: 1 Seminterrato, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno
Coerenze: ovest appartamento altra proprietà (sub 4) sud appartamento altra proprietà (sub 12)

Immobile costruito nel 2001.

B box singolo a SANT'ELPIDIO A MARE Via Trentino 322, della superficie commerciale di 18,05 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Garage e locale pluriuso al piano Secondo (Seminterrato) della palazzina residenziale di pertinenza dell'appartamento, comunicante con una scala interna all'appartamento soprastante e con accesso carrabile esterno. L'accesso al garage avviene su corte esterna comune (BCNC) ad altre unità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo Sottostrada, ha un'altezza interna di 2,35 ml. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 530 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 40 mq, rendita 50,92 Euro, indirizzo catastale: Via Trentino 320, piano: secondo sottostrada, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno
Coerenze: nord garage in aderenza altra proprietà sub 17 sud garage in aderenza di altra proprietà sub 19

Immobile costruito nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 121,57 m ² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 141.507,48 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 138.000,00 |
| Data della valutazione: | 05/09/2023 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Occupato dai debitori e dalle figlie

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

si allega note per dettagli

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 18/04/2002 a firma di notaio Varriale Luciano ai nn. 60025 di repertorio, iscritta il 26/04/2002 ai nn. 588-2946, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

Importo ipoteca: 260.000,00.

Importo capitale: 130.000,00.

Durata ipoteca: 29 anni.

Iscrizione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo presentata 29/03/2022 314-2656

ipoteca **volontaria**, iscritta il 29/03/2022 ai nn. 314-2656, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da ipoteca in rinnovazione .

Importo ipoteca: 260.000,00.

Importo capitale: 130.000,00.

Ipoteca in rinnovazione rif. r.p 588 del 26/04/2022

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/06/2009 a firma di notaio Vocaturo Cesare ai nn. 8791/2896 di repertorio, iscritta il 16/06/2009 ai nn. 1113-5054, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 80.000,00.

Importo capitale: 40.000,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 12/09/2019 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 1970 di repertorio, trascritta il 03/10/2017 ai nn. 5385-7534, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da atto esecutivo cautelare - verbale 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: | €. 0,00 |
| Ulteriori avvertenze: | |
| Non esiste condominio | |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 18/04/2002), con atto stipulato il 18/04/2002 a firma di notaio Varriale Luciano ai nn. 60024 di repertorio, trascritto il 26/04/2002 ai nn. 2027-2945

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 18/04/2002), con atto stipulato il 18/04/2002 a firma di notaio Varriale Luciano ai nn. 60024 di repertorio, trascritto il 26/04/2002 ai nn. 2027-2945

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA: (AGGIORNATO AL 14/09/2023)

L'intera palazzina è stata costruita in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- 1- C.E. 56/99 del 09/06/1999 per Costruzione fabbricato civile abitazione
- 2- C.E. 56^o/2001 prot. 2273/2001 del 06/04/2001 Variante alla C.E. 56/99
- 3- Dia del 12/07/2001
- 8- Domanda agibilità (per i sub 11-18) del 11/03/2002 prot. 04813

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera RG approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 109 del 09/11/1999, pubblicata sul B.U.R. n. 129 del 30/12/1999., l'immobile ricade in zona C1.3 - Piani Attuativi PAT-V

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SANTELPIDIO A MARE VIA TRENINO 322

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANTELPIDIO A MARE Via Trentino 322, della superficie commerciale di **103,52** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento al Piano Primo (Seminterrato) con corte, sito all'interno di una palazzina residenziale del comune di Sant'Elpidio a Mare vicino al centro storico. Internamente è suddiviso in cucina-soggiorno, n. 2 bagni, disimpegno, n. 2 camere e un ripostiglio con scala comunicante con il piano sottostante dove si trova il garage di proprietà. L'accesso all'unità avviene tramite scala esterna esclusiva al piano secondo sottostrada comunicante con il terrazzo. L'intera palazzina, costruita su livelli sfalsati, esternamente ha i prospetti rivestiti con mattoncini faccia a vista ed è in buono stato di conservazione

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo Seminterrato, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 530 sub. **11** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 295,41 Euro, indirizzo catastale: Via Trentino n. 322, piano: 1 Seminterrato, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno
Coerenze: ovest appartamento altra proprietà (sub 4) sud appartamento altra proprietà (sub 12)

Immobile costruito nel 2001.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie

ospedale

negozi al dettaglio

parco giochi



| | |
|------------------------|---------------------|
| scuola elementare | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola per l'infanzia | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| teatro | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| supermercato | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

COLLEGAMENTI

| | |
|--|---------------------|
| autostrada distante casello a Porto Sant'Elpidio a 11 minuti | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ferrovia distante stazione a Porto Sant'Elpidio a 12 minuti | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autobus | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|---------------------------------|-------------------------|---------------------|
| livello di piano: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione: | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La rifiniture dell'appartamento sono: pavimenti e rivestimento bagno in gress; persiane in alluminio; finestre in legno con doppio vetro; portone in legno massello; pavimento esterno del balcone, delle scale e di parte della corte in cotto. Le utenze sono attive e indipendenti.

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 | 95,84 | x | 100 % | = | 95,84 |
| balcone | 13,60 | x | 30 % | = | 4,08 |
| corte esterna esclusiva | 36,00 | x | 10 % | = | 3,60 |
| Totale: | 145,44 | | | | 103,52 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari. Relativamente al bene pignorato si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 103,52 x 1.200,00 = **124.224,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 124.224,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 124.224,00**

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIA TRENINO 322

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a SANT'ELPIDIO A MARE Via Trentino 322, della superficie commerciale di **18,05** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Garage e locale pluriuso al piano Secondo (Seminterrato) della palazzina residenziale di pertinenza dell'appartamento, comunicante con una scala interna all'appartamento soprastante e con accesso carrabile esterno. L'accesso al garage avviene su corte esterna comune (BCNC) ad altre unità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo Sottostrada, ha un'altezza interna di 2,35 ml. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 530 sub. **18** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 40 mq, rendita 50,92 Euro, indirizzo catastale: Via Trentino 320, piano: secondo sottostrada, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno
Coerenze: nord garage in aderenza altra proprietà sub 17 sud garage in aderenza di altra proprietà sub 19

Immobile costruito nel 2001.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie



ospedale



| | |
|------------------------|---------------------|
| negozi al dettaglio | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| parco giochi | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola per l'infanzia | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| teatro | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| supermercato | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

COLLEGAMENTI

| | |
|--|---------------------|
| autostrada distante casello a Porto Sant'elpidio a 11 minuti | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ferrovia distante stazione a Porto Sant'Elpidio a 12 minuti | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autobus | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

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:

Le rifiniture del locale garage/ripostiglio sono: pavimento in gress, scala in struttura in ferro, serranda carrabile basculante in lamiera zincata.

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 |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| garage | 36,10 | x | 50 % | = | 18,05 |
| Totale: | 36,10 | | | | 18,05 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo

comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari. Relativamente al bene pignorato si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,05 x 1.200,00 = **21.660,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 21.660,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 21.660,00**

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 Sant'Elpidio a Mare, agenzie: portale informatico, osservatori del mercato immobiliare OMI

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 | 103,52 | 0,00 | 124.224,00 | 124.224,00 |
| B | box singolo | 18,05 | 0,00 | 21.660,00 | 21.660,00 |
| | | | | 145.884,00 € | 145.884,00 € |

Riduzione del **3%** per lo stato di occupazione: **€. 4.376,52**

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: **€. 141.507,48**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

| | |
|--|----------------------|
| Riduzione del valore del 2% 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: | €. 2.830,15 |
| 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: | €. 677,33 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 138.000,00 |

data 05/09/2023

il tecnico incaricato
Massimiliano Rocchi