



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 99/2023

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/01/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Daniela Scarpone**

CF:SCRDNL69B47E989Z

con studio in FRANCAVILLA D'ETE (AP) ARCHITETTO, via Umberto I, 15

telefono: 0734966273

email: [danielascarpone@yahoo.it](mailto:danielascarpone@yahoo.it)

PEC: [daniela.scarpone@archiworldpec.it](mailto:daniela.scarpone@archiworldpec.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 99/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a PORTO SANT'ELPIDIO via Adriatica 54, della superficie commerciale di **77,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento in oggetto è localizzato al primo piano di un fabbricato di n. tre piani fuori terra dotato di ascensore.

L'ingresso avviene dal pianerottolo del vano scala dal quale si accede al soggiorno.

Dallo stesso si accede alla cucina, alle due camere, al ripostiglio e al bagno.

Dalla cucina si accede ad un balcone.

Altezza circa ml 2.70.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 58 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: via Adriatica 54, piano: primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: confini: a Nord corte comune, a Est sub 26, ad Ovest sub 29, a Sud scala comune e sub 26

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>77,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 95.764,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 93.578,64</b>
Data della valutazione:	<b>11/01/2024</b>

### 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 12/06/2023, con scadenza il 11/06/2027, registrato il 11/07/2023 a Macerata ai nn. 4573 serie 3T- 2023 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento



o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di Euro 3000,00.

Sono stati effettuati due sopralluoghi, il primo senza poter accedere in data 24-10-2023, il secondo in data 03-11-2023 con accesso all'immobile in presenza del custode.

Il contratto di affitto viene allegato alla perizia. Tale contratto è successivo all'iscrizione dell'ipoteca e precedente il pignoramento.

In merito alla rispondenza del valore di locazione al valore di mercato alla data di stipula è stata allegata apposita relazione.

#### **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 29/03/2007 a firma di notaio Rossi ai nn. 211705/27121 di repertorio, iscritta il 05/04/2007 a Fermo ai nn. r.p. 890 rg.3837, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo.

Importo ipoteca: 260.000,00.

Importo capitale: 130.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 09/08/2022 a Fermo ai nn. rp. 930 rg. 7290, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario Giudice di Pace di Fermo del 04/08/2021 rep. 655/2021.

Importo ipoteca: 3000,00.

Importo capitale: 984,21

###### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 23/06/2023 a Fermo ai nn. rep.1083, trascritta il 28/07/2023 a Fermo ai nn. rp. 5039 rg.6989, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pubblico ufficiale UNEP Tribunale di Fermo

*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:	<b>€. 290,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 2.185,36</b>
Millesimi condominiali:	<b>290</b>

Ulteriori avvertenze:

Il condominio Minnozzi via Adriatica 54 ha trascritto ipoteca e ha effettuato un intervento all'interno del fascicolo dell'esecuzione.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/03/2007), con atto stipulato il 29/03/2007 a firma di notaio Rossi ai nn. 211704/27120 di repertorio, trascritto il 05/04/2007 a Fermo ai nn. rp 2337.

Acquistato da Garbuglia Gianni

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/12/1997), con atto stipulato il 22/12/1997 a firma di Notaio Damiani Enrico ai nn. rep. 53120 di repertorio, trascritto il 24/12/1997 a Fermo ai nn. rp.5090.

Acquistato da Impresa Edile Minnozzi di Minnozzi Bruno e C. snc con sede in Sant'Elpidio a Mare

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Il fabbricato ricade all'interno dell'area di rispetto ferroviario.

Lo stesso ricade anche all'interno dell'area di Interesse nazionale Basso Bacino del fiume Chienti.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **3818**, per lavori di ampliamento edificio, rilasciata il 23/04/1994 con il n. 3818 di protocollo

Concessione edilizia N. **3849**, per lavori di costruzione di nuovo edificio, rilasciata il 26/07/1994 con il n. 3849 di protocollo.

Attestato di deposito del 07/07/1994 servizio decentrato oo. pp. Regione Marche calcoli strutturali

Concessione edilizia N. **4026**, per lavori di voltura concessione edilizia, rilasciata il 04/04/1995 con il n. 4026 di protocollo.

09/11/1995 deposito collaudo statico a servizio decentrato oo.pp. Regione Marche

Concessione edilizia N. **4344**, per lavori di variante in corso d'opera, rilasciata il 06/08/1996 con il n. 4344 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Domanda agibilità in data 13/12/1996 prot. 23824 ( tra cui piano primo con n. 5 alloggi) non rilasciata

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**



PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR2-tessuto prevalentemente residenziale a media densità . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 37 N.T.A.. Vedi planimetrie con stralci PRG in vigore

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi regolarità urbanistica  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione conformità urbanistica  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione catastale: €.970,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione su conformità urbanistica  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione urbanistica: €.3.216,00

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione regolarità urbanistica  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione impianti: €.800,00

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA ADRIATICA 54

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PORTO SANT'ELPIDIO via Adriatica 54, della superficie commerciale di **77,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )



- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento in oggetto è localizzato al primo piano di un fabbricato di n. tre piani fuori terra dotato di ascensore.

L'ingresso avviene dal pianerottolo del vano scala dal quale si accede al soggiorno.

Dallo stesso si accede alla cucina, alle due camere, al ripostiglio e al bagno.

Dalla cucina si accede ad un balcone.

Altezza circa ml 2.70.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 58 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: via Adriatica 54, piano: primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: confini: a Nord corte comune, a Est sub 26, ad Ovest sub 29, a Sud scala comune e sub 26

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Civitanova Marche).

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento in oggetto è localizzato al primo piano di un fabbricato di n. tre piani fuori terra dotato di ascensore.

L'ingresso avviene dal pianerottolo del vano scala dal quale si accede al soggiorno.

Dallo stesso si accede alla cucina, alle due camere, al ripostiglio e al bagno.

Dalla cucina si accede ad un balcone.

L'appartamento è in discrete condizioni, in qualche punto è presente muffa e quindi necessita di tinteggiatura.

Il soggiorno non presenta un disimpegno con le altre stanze.

I pavimenti sono in piastrelle in ceramica, il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica e presenta lavabo, bidet, wc, vasca da bagno.

Le finestre sono in alluminio con doppio vetro, le serrandine sono in pvc.

Sono presenti gli impianti elettrici, idrosanitari e di riscaldamento, quest'ultimo presenta caldaia a gas metano e termosifoni in ghisa.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	75,00	x	100 %	=	75,00
balcone	5,00	x	50 %	=	2,50
<b>Totale:</b>	<b>80,00</b>				<b>77,50</b>

#### VALUTAZIONE:



## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile è localizzato in una zona residenziale periferica.

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nella zona, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di espropriazione, constatato lo stato di manutenzione e la posizione dell'immobile si ritiene equo applicare all'abitazione in oggetto, un prezzo medio di mercato pari a € 1300,00 al mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 77,50 x 1.300,00 = **100.750,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 100.750,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 100.750,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Monoparametrico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Porto Sant'Elpidio, osservatori del mercato immobiliare O.M.I, ed inoltre: varie

## 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	77,50	0,00	100.750,00	100.750,00
				<b>100.750,00 €</b>	<b>100.750,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*



l'immobile non è divisibile in quote.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.986,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 95.764,00**

**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: **€. 2.185,36**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 93.578,64**

data 11/01/2024

il tecnico incaricato  
Daniela Scarpone

