



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

59/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:
NEPRIX S.R.L. (MANDATARIA DI APORTI S.R.L.)

DEBITORE:



GIUDICE:

G.E. dott.ssa Luciana Rocchi

CUSTODE:

IVG. Istituto Vendite Giudiziarie

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/10/2022

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 59/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Casa unifamiliare su più livelli a FERMO Via Del Forte 2, frazione Capodarco, della superficie commerciale di **144,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
 Fabbricato di civile abitazione sito nel centro storico della frazione del Comune di Fermo denominata Copodarco, costituito da un piano terra, un piano primo, un piano secondo e un piano soffitta sottotetto. L'immobile e' del tipo monofamiliare disposto nell'incasato storico contiguo, a nord ed a est ,con altri fabbricati, le fronti libere sono i due a sud e ad ovest. L' ingresso principale e' prospiciente alla pubblica via Del Forte. Il piano terra si compone di un ingresso su soggiorno e di un locale pranzo con zona cottura, da quest'ultimo locale si accede al sottoscala in cui e' alloggiata la caldaia a metano. Al piano primo vi e' la zona notte composta da due camere matrimoniali, un bagno e un ripostiglio. Al piano secondo sono presenti due camere da letto dotate ognuna di balcone. Il piano terzo e' una soffitta sottotetto con altezza non abitabile e da essa si accede ad un terrazzo pavimentato. Tutti i locali al piano terreno risultano pavimentati con pietra di granito mentre i restanti ambienti sono pavimentati con gres. Il collegamento tra i vari piani e consentito da una scala pavimentata in pietra di granito. Dalla analisi del tipo a vista si e' potuto dedurre che la struttura e' del tipo mista in muratura e cemento armato con solai latero-cemento , sono presenti i principali impianti di acqua, luce e gas metano, realizzati tutti sottotraccia, per gli impianti non e' possibile accertare l'epoca di realizzazione o di ultima manutenzione. Gli infissi sono del tipo in alluminio anodizzato con ocureanti del tipo avvolgibili in PVC. Il riscaldamento con sistema di distribuzione a radiatori.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 143 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 213,30 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL FORTE n. 2 , piano: T-1 - 2-3, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 Coerenze: sud e ovest con via Del Forte - nord ed est immobili di altre proprietà

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	144,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.721,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 103.000,00
Data della valutazione:	07/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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



A seguito dell'accesso effettuato a mezzo di appuntamento presso l'Ag. Entrate sede di Fermo in data 26/09/2022 (prenotazione in allegato), è stato accertato dal CTU, a mezzo operatore dell'Ag. Entrate, che non vi sono contratti di locazione o comodato registrati e in corso di validità su i fabbricati oggetto di pignoramento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

[REDACTED] in data 03/02/2022 è stata registrata alla conservatoria dei registri immobiliari di Fermo al Reg. Part.n.622 Certificato di denuncia di successione per cause di morte.

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**, iscritta il 06/08/2010 a Fermo ai nn. R.p.1575, a favore di Unicredit Banca di Roma s.p.a., contro [REDACTED] derivante da Garanzia di Mutuo Ipotecario.

Importo ipoteca: 160.000.

Importo capitale: 80.000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 28/04/2016 a Fermo ai nn. R.p.1597, a favore di Unicredit s.p.a., contro [REDACTED]

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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	non presenti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] in forza di denuncia di successione (dal 20/03/1980), trascritto il 20/03/1980 a Fermo ai nn. R.p.1328



[REDACTED], in forza di atto di compravendita (dal 30/01/2008), trascritto il 30/01/2008 a Fermo ai nn. R.P.696

[REDACTED] in forza di denuncia di successione (dal 03/02/2022), trascritto il 03/02/2022 a Fermo ai nn. R.p.622

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **26/80**, intestata a [REDACTED] per lavori di Sistemazione casa, rilasciata il 09/07/1980 con il n. prot.725 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **122/97**, intestata a [REDACTED] per lavori di Realizzazione di sopra elevazione, presentata il 30/07/1986 con il n. C4546 di protocollo, rilasciata il 07/08/1997 con il n. Prot.9569 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera delibera di Consiglio Provinciale n. 52 del 25 maggio 2006 (in vigore dal 6 luglio 2006) e successive varianti., l'immobile ricade in zona A Tessuto storico - PAT piani urbanistici attuativi.. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 59 - art. 143

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

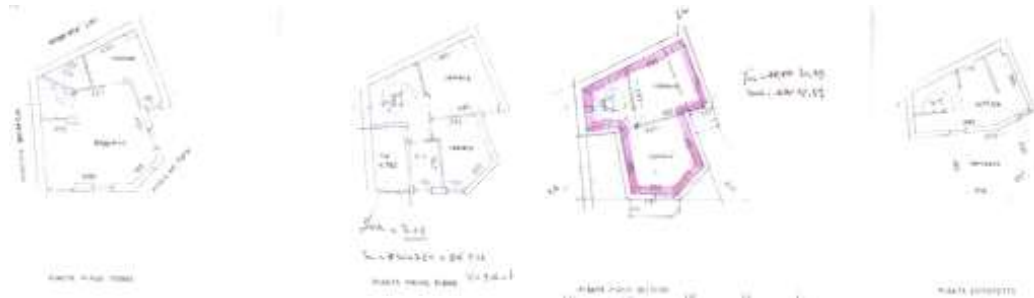
L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento/sentenza di fallimento in quanto successivamente al pignoramento vi è stato il decesso di Giammarini Marcella, deceduta in data 01/08/2021 e in data 03/02/2022 è stata registrato alla conservatoria dei registri immobiliari di Fermo al Reg. Part.n. 622 il Certificato di denuncia di successione per cause di morte con conseguente voltura catastale..

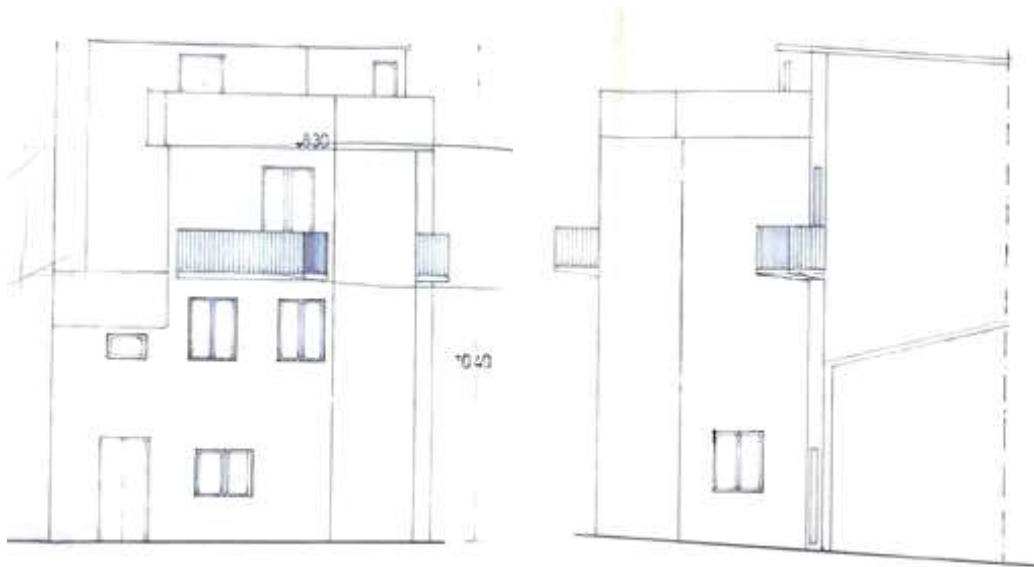
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

L'immobile risulta **conforme**.





PROSPETTO OVEST

PROSPETTO SUD



SEZIONE



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

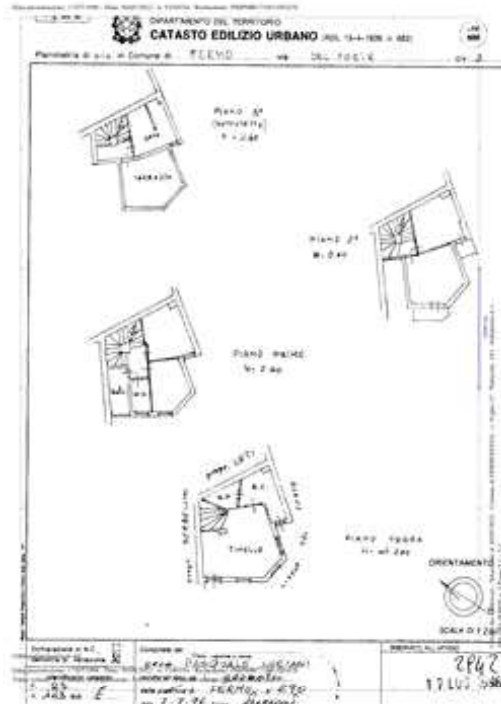
Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria non è conforme allo stato assentito

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario comprensivo di spese imprenditoriali per procedura Docfa: €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 gg.

**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.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è presente l'attestato di prestazione energetica (normativa di riferimento: Decreto n. 63/2013 e legge n. 90/2013 s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione APE

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

Costi di regolarizzazione:

- Prestazioni professionali per Attestazione di prestazione energetica di immobile (APE): €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.



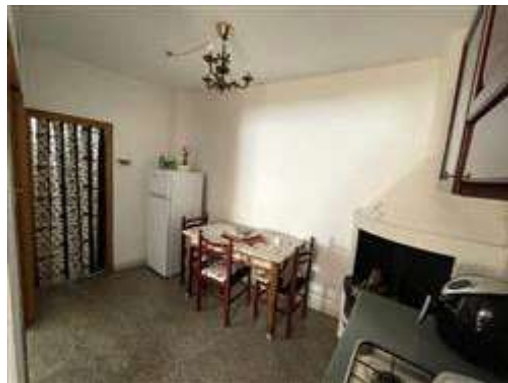
BENI IN FERMO VIA DEL FORTE 2, FRAZIONE CAPODARCO
CASA UNIFAMILIARE SU PIÙ LIVELLI
DI CUI AL PUNTO A

Casa unifamiliare su più livelli a FERMO Via Del Forte 2, frazione Capodarco, della superficie commerciale di **144,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Fabbricato di civile abitazione sito nel centro storico della frazione del Comune di Fermo denominata Copodarco, costituito da un piano terra, un piano primo, un piano secondo e un piano soffitta sottotetto. L'immobile è del tipo monofamiliare disposto nell'incasato storico contiguo, a nord ed a est, con altri fabbricati, le fronti libere sono i due a sud e ad ovest. L'ingresso principale è prospiciente alla pubblica via Del Forte. Il piano terra si compone di un ingresso su soggiorno e di un locale pranzo con zona cottura, da quest'ultimo locale si accede al sottoscala in cui è alloggiata la caldaia a metano. Al piano primo vi è la zona notte composta da due camere matrimoniali, un bagno e un ripostiglio. Al piano secondo sono presenti due camere da letto dotate ognuna di balcone. Il piano terzo è una soffitta sottotetto con altezza non abitabile e da essa si accede ad un terrazzo pavimentato. Tutti i locali al piano terreno risultano pavimentati con pietra di granito mentre i restanti ambienti sono pavimentati con gres. Il collegamento tra i vari piani è consentito da una scala pavimentata in pietra di granito. Dalla analisi del tipo a vista si è potuto dedurre che la struttura è del tipo mista in muratura e cemento armato con solai latero-cemento, sono presenti i principali impianti di acqua, luce e gas metano, realizzati tutti sottotraccia, per gli impianti non è possibile accertare l'epoca di realizzazione o di ultima manutenzione. Gli infissi sono del tipo in alluminio anodizzato con ocianti del tipo avvolgibili in PVC. Il riscaldamento con sistema di distribuzione a radiatori.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 143 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 213,30 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL FORTE n. 2, piano: T-1 - 2-3, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: sud e ovest con via Del Forte - nord ed est immobili di altre proprietà





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Fermo (Provincia)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di



urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: connessione veloce fibra, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: teatro comunale.



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 Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PIANO TERRA	51,31	x	100 %	=	51,31
PIANO PRIMO	42,07	x	100 %	=	42,07
PIANO SECONDO	35,73	x	100 %	=	35,73
Balconi	4,39	x	25 %	=	1,10
PIANO TERZO SOFFITTA	19,00	x	35 %	=	6,65
PIANO TERZO TERRAZZO	18,86	x	40 %	=	7,54
Totale:	171,36				144,40





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Piano terra SUL 51,31 mq
- Piano primo SUL 42,07 mq
- Piano secondo SUL 35,73 mq - balconi 2,81+1,58= 4,39 mq
- Piano terzo sottotetto SUL 18,98 mq terrazzo 18,86 mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 144,40 x 800,00 = **115.521,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 115.521,20
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 115.521,20

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il 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 il Comune di Fermo e dintorni.

Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, si e' potuto risalire al piu' probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona. 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 Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Fermo, osservatori del mercato immobiliare OMI Ag. Entrate

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	Casa				
A	unifamiliare su più livelli	144,40	0,00	115.521,20	115.521,20
				115.521,20 €	115.521,20 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 800,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.721,20

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:	€. 11.472,12
---	---------------------

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:	€. 249,08
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 103.000,00

data 07/10/2022



il tecnico incaricato
arch. Marco Pompei

