



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

43/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CASSA DI RISPARMIO DI FERMO spa

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
G.E. Dott.ssa MILENA PALMISANO

CUSTODE:
Marche Servizi Giudiziari

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Alberto Morici

CF:MRCLRT53S01F697W
con studio in FERMO (AP) Via G. Speranza n.16
telefono: 0734225558
email: arch.morici@tin.it
PEC: alberto.morici@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2020

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORRE SAN PATRIZIO Via Cavour 2, della superficie commerciale di **234,00** mq per la quota di:

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

Appartamento in edificio sito al centro storico del Comune ben servito dai servizi per la residenza con ingresso indipendente in fabbricato bifamiliare.

L'immobile è stato ristrutturato nell'anno 2001 con intervento di Restauro e Risanamento conservativo nel 2000 e di finiture esterne e diversa distribuzione interna.

l'intervente consistente con il rinnovamento delle distribuzioni interne con ottime finiture.

Deposito e magazzino al piano seminterrato accessibili dall'esterno con porta carrabile e dall'interno con montacarichi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 156 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 164,75 Euro, indirizzo catastale: Via Cavour, 2, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Via Cavour, Piazza G. Marconi, altri
- foglio 6 particella 156 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 66 mq, rendita 74,99 Euro, indirizzo catastale: Via Cavour n.2, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	234,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 197.476,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 193.500,00
Data della valutazione:	11/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Immobile al Foglio 6 particella 156 sub 4 - 5 costituito da abitazione al piano terra, primo e secondo. Locali accessori al piano S1-

Al momento del sopralluogo l'abitazione risulta occupata dal **sig. Pistonesi Rocco figlia Pistonesi Zarina**.

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 **giudiziale**, stipulata il 09/05/2018 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 573 di repertorio, iscritta il 11/05/2018 a FERMO ai nn. 514 - 3558, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 100000

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/11/2007 a firma di Notaio Gentilucci ai nn. 33869 di repertorio, iscritta il 03/12/2007 a FERMO ai nn. 3037 - 12855, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 300000.

Importo capitale: 200000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/03/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 476 di repertorio, trascritta il 10/06/2020 a FERMO ai nn. 2255 - 3199, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 30/07/1997), con atto stipulato il 30/07/1997 a firma di Notaio Pantaleo ai nn. 13185 di repertorio, trascritto il 23/10/1997 a FERMO ai nn. 5267

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 30/07/1997), con atto stipulato il 30/07/1997 a firma di Notaio Pantaleo ai nn. 13185 di repertorio, trascritto il 23/10/1997 a FERMO ai nn. 5267

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/04/1979 fino al 30/07/1997), con atto stipulato il 02/04/1979 a firma di Notaio De Corato ai nn. 3421 di repertorio, trascritto il 19/04/1979 a Roma ai nn. 4637

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CILA N. **3725** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di finitura interna, presentata il 05/09/2001 con il n. 3728 di protocollo

Restauro e risanamento conservativo N. **372** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Restauro e risanamento conservativo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona "A" Centro Storico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni (normativa di riferimento: Dpr 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SANATORIA EDILIZIA

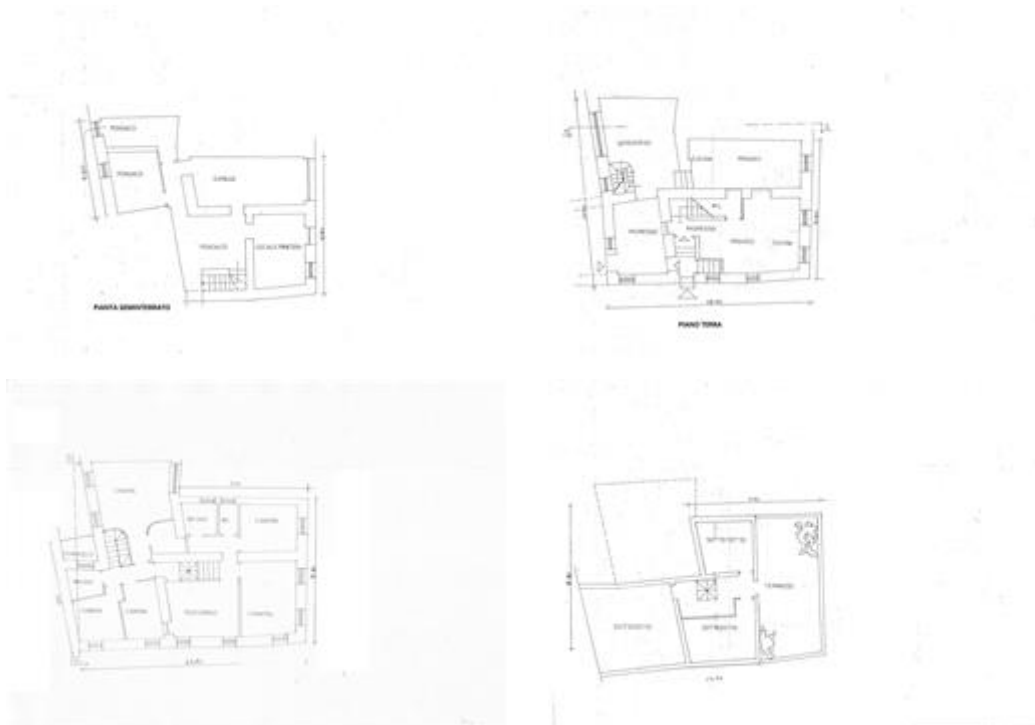
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per sanatoria edilizia: €2.000,00

- Oneri comunali per sanatoria edilizia: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

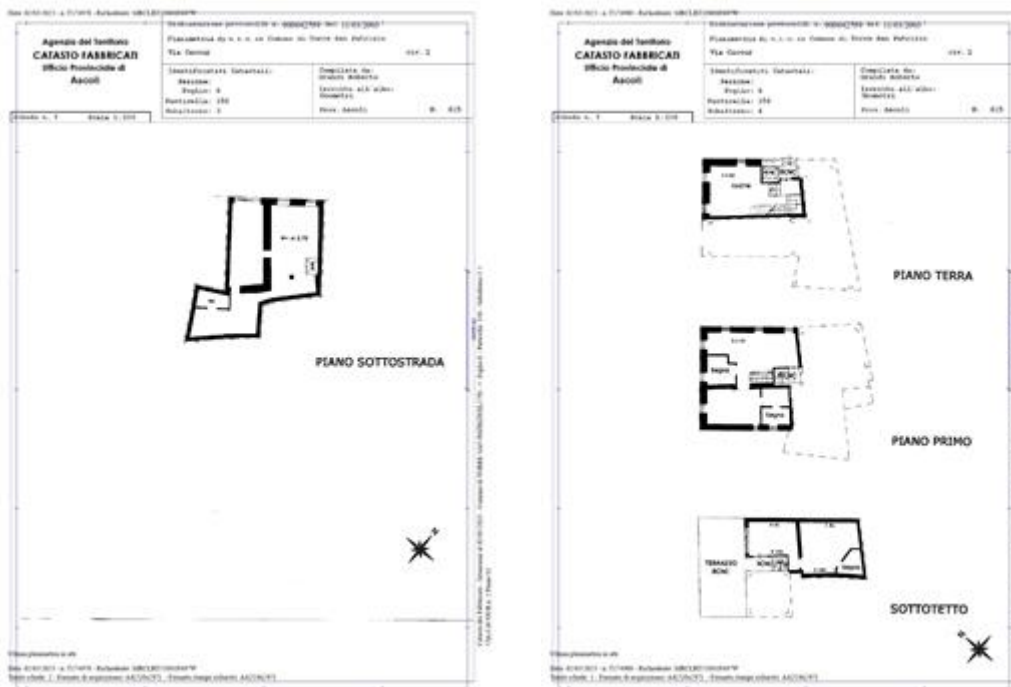
CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

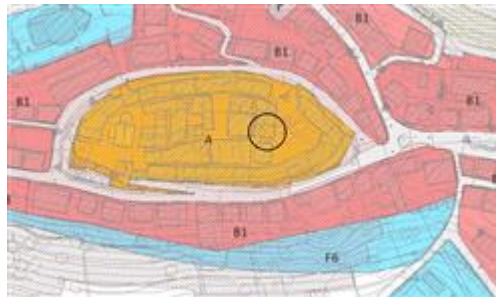
- Spese tecniche per variazione catastale: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:
(normativa di riferimento: L. 90/2013)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TORRE SAN PATRIZIO VIA CAVOUR 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORRE SAN PATRIZIO Via Cavour 2, della superficie commerciale di **234,00** mq per la quota di:

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

Appartamento in edificio sito al centro storico del Comune ben servito dai servizi per la residenza con ingresso indipendente in fabbricato bifamiliare.

L'immobile è stato ristrutturato nell'anno 2001 con intervento di Restauro e Risanamento conservativo nel 2000 e di finiture esterne e diversa distribuzione interna.

L'intervento consistente con il rinnovamento delle distribuzioni interne con ottime finiture.

Deposito e magazzino al piano seminterrato accessibili dall'esterno con porta carrabile e dall'interno con montacarichi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 156 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 164,75 Euro, indirizzo catastale: Via Cavour, 2, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Via Cavour, Piazza G. Marconi, altri
- foglio 6 particella 156 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 66 mq, rendita 74,99 Euro, indirizzo catastale: Via Cavour n.2, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2001.





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 Monte Urano, Fermo, Montegranaro). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

scuola per l'infanzia
municipio
scuola elementare
negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

autobus distante 150 ml



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:



panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

ottimo ★★★★★★★★★★★★
eccellente ★★★★★★★★★★★★
eccellente ★★★★★★★★★★★★
ottimo ★★★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

APE non fornito.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre con doppio vetro realizzati in legno

eccellente ★★★★★★★★★★★★

infissi esterni: ad anta e a scorrere realizzati in legno laccato

eccellente ★★★★★★★★★★★★

manto di copertura: realizzato in coppi vecchi con coibentazione in si

ottimo ★★★★★★★★★★★★

pareti esterne: costruite in Laterizio portante con coibentazione in no , il rivestimento è realizzato in intonaco. Imposte alla finestre

ottimo ★★★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato

eccellente ★★★★★★★★★★★★

portone di ingresso: blindato realizzato in legno massello

ottimo ★★★★★★★★★★★★

scaie: interne con rivestimento in in ferro

ottimo ★★★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

condizionamento: Pompa di calore con alimentazione a elettrico con diffusori in Split conformità: conforme

ottimo ★★★★★★★★★★★★

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 230 conformità: conforme

ottimo ★★★★★★★★★★★★

termico: termosifoni con alimentazione in a gas i diffusori sono in radiatori conformità: conforme

buono ★★★★★★★★★★★★

montacarichi: idraulico conformità: conforme

ottimo ★★★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura

ottimo ★★★★★★★★★★★★





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
Abitazione	145,00	x	100 %	=	145,00
Accessorio diretto al PS1	110,00	x	25 %	=	27,50
sottotetto con finiture abitabile	68,00	x	75 %	=	51,00
Terrazzo	30,00	x	35 %	=	10,50
Totale:	353,00				234,00



Piano Primo



Piano Seminterrato



Piano Secondo



Piano Terra

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/02/2017

Fonte di informazione: Fallimentare, 1995/1994

Descrizione: Piena proprietà di appartamento di civile abitazione a p. 2°, composto da ingresso - disimpegno, guardaroba, tinello, retrocucina, soggiorno, pranzo, due camere e due bagni per mq. 164, oltre balconi e terrazzo coperto, chiuso lateralmente da vetrate di mq. 129,20, 3b

Indirizzo: Via Murri , 2 Torre San Patrizio, FM

Superfici principali e secondarie: 165

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.400,00 pari a 232,73 Euro/mq

Valore Ctu: 157.236,00 pari a: 952,95 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 35.226,00 pari a: 213,49 Euro/mq

Distanza: 402.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/11/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 178/2014

Descrizione: piena proprietà appartamento di mq. 162,15, oltre 9,36 di balconi in palazzina plurifamiliare, 1

Indirizzo: Via Mazzini, 89 Torre San Patrizio, FM

Superfici principali e secondarie: 165

Superfici accessorie: 9

Prezzo: 50.000,00 pari a 287,36 Euro/mq

Valore Ctu: 88.500,00 pari a: 508,62 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 66.375,00 pari a: 381,47 Euro/mq

Distanza: 541.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/05/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 188/2009

Descrizione: Diritti di piena proprietà su appartamento a p. 1° composto da ingresso, sala pranzo e soggiorno, cucina, 2 camere da letto, due bagni e disimpegno. Quattro balconi, stanza pluriuso e tre ripostigli al piano sottotetto cui si accede da scala interna in metallo. Autorimessa a p. seminterrato con annesso ripostiglio di mq. 128. , 1

Indirizzo: Via Cruce, 16 Torre San Patrizio, FM

Superfici principali e secondarie: 128

Superfici accessorie: 100

Prezzo: 113.000,00 pari a 495,61 Euro/mq

Valore Ctu: 265.000,00 pari a: 1.162,28 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 150.000,00 pari a: 657,89 Euro/mq

Distanza: 762.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/10/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 156/1997

Descrizione: Diritti di piena proprietà su appartamento ai piani 2° e 3° di mq. 187 con annessa soffitta di mq. 62 a p. 4°. Ampi terrazzi e balconi. , 1

Indirizzo: Via Dell'artigianato, 5 Torre San Patrizio, FM

Superfici accessorie:

Prezzo: 42.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 142.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 48.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 796.00 m

Numero Tentativi: 12

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/02/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 128/2013

Descrizione: COMPENDIO IMMOBILIARE in Torre San Patrizio via Villa Zara n.40 costituito da un fabbricato principale composto: da un appartamento al piano terra, da un appartamento al primo piano e da un fabbricato accessorio., 1

Indirizzo: Via Villa Zara, 40 Torre San Patrizio, FM

Superfici accessorie:

Prezzo: 159.321,10 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 377.650,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 212.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 861.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/11/2019

Fonte di informazione: Nuovo Fallimentare, 40/2014

Descrizione: Diritti 1/1 su unità immobiliare in corso di costruzione al PS1 di un edificio, costituita da locale ad uso autorimessa, 11

Indirizzo: Via Margaret Collier Torre San Patrizio, FM

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.650,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 8.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 3.480,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,141.00 m

Numero Tentativi: 5

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinazione il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto è stato adottato il criterio dell'applicazione del prezzo base unitario determinato mediante il metodo comparativo con immobili simili o analoghi di cui si è rilevato il prezzo di compravendita. I valori sono stati reperiti mediante indagini fra gli operatori del settore. Il valore medio di mercato ottenuto dai dati reperiti è stato poi rielaborato con dei parametri correttivi desunti da valutazioni estrinseche all'immobile che sono determinati sia dalla crisi economica in atto che dal continuo deprezzamento degli immobili datati e dalla ridotta richiesta di acquisto.

Il valore medio di mercato di immobili simili desunto dalle tabelle OMI dell'agenzia delle entrate è di Euro 1100,00 al mq.

Le fonti di informazione consultate sono: oltre le rivelazioni del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare anche la consultazione delle aste di beni già esperiti nel comune.

Superficie ragguagliata mq. 234 x 900.00 = € 210.600,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 234,00 x 900,00 = **210.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 210.600,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 210.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	234,00	0,00	210.600,00	210.600,00
				210.600,00 €	210.600,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Quota non divisibile.

Riduzione del 4% per lo stato di occupazione:	€. 8.424,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 4.700,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 197.476,00

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:	€. 3.949,52
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:	€. 26,48
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 193.500,00

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2020

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B appartamento a TORRE SAN PATRIZIO Via Cavour 2, della superficie commerciale di **117,52** mq per la quota di:

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

Appartamento in edificio sito al centro storico del Comune ben servito dai servizi per la residenza con ingresso indipendente in fabbricato bifamiliare.

L'immobile è stato ristrutturato nell'anno 2001 con intervento di finiture esterne e diversa distribuzione interna.

l'intervento consistente con il rinnovamento delle distribuzioni interne con ottime finiture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 156 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 164,75 Euro, indirizzo catastale: Via Cavour, 2, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Via Cavour, Piazza G. Marconi, altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	117,52 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.394,96
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.400,00
Data della valutazione:	11/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo.

L'immobile si identifica al F. 6 part. 156 sub.5, appartamento al piano terra e primo.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla sig.ra Cruciani Maria Claudia moglie dell'esecutato Pistonesi Rocco.

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 27/11/2007 a firma di Notaio Gentilucci ai nn. 33869 di repertorio, iscritta il 03/12/2007 a FERMO ai nn. 3037 - 12855, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 300000.

Importo capitale: 200.000.

Durata ipoteca: 0

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 09/05/2018 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 573 di repertorio, iscritta il 11/05/2018 a FERMO ai nn. 514 - 3580, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 100000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/03/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 476 di repertorio, trascritta il 10/06/2020 a FERMO ai nn. 2255 - 3199, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 30/07/1997), con atto stipulato il 30/07/1997 a firma di Notaio Pantaleo ai nn. 13185 di repertorio, trascritto il 23/10/1997 a FERMO ai nn. 5267

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 30/07/1997), con atto stipulato il 30/07/1997 a firma di Notaio Pantaleo ai nn. 13185 di repertorio, trascritto il 23/10/1997 a FERMO ai nn. 5267

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/04/1979 fino al 30/07/1997), con atto stipulato il 02/04/1979 a firma di Notaio De Corato ai nn. 3421 di repertorio, trascritto il 19/04/1979 a Roma ai nn. 4637

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CILA N. **3728** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di finiture interne, presentata il 05/09/2001 con il n. 3728 di protocollo.
Edificio realizzato prima del 1900 (ante 1967)

Restauro e risanamento conservativo N. **372** e successive varianti, per lavori di Restauro e risanamento conservativo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona "A" Centro Storico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- CILA: €1.400,00
- Oneri comunali per sanatoria: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

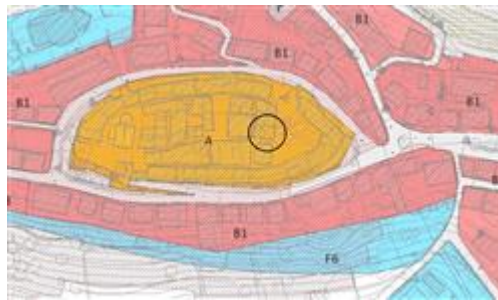
Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TORRE SAN PATRIZIO VIA CAVOUR 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a TORRE SAN PATRIZIO Via Cavour 2, della superficie commerciale di **117,52** mq per la quota di:

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

Appartamento in edificio sito al centro storico del Comune ben servito dai servizi per la residenza con ingresso indipendente in fabbricato bifamiliare.

L'immobile è stato ristrutturato nell'anno 2001 con intervento di finiture esterne e diversa distribuzione interna.

l'intervente consistente con il rinnovamento delle distribuzioni interne con ottime finiture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 156 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 164,75 Euro, indirizzo catastale: Via Cavour, 2, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Via Cavour, Piazza G. Marconi, altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2001.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monte Urano, Fermo). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autobus distante 150 ml

al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

buono

impianti tecnici:

eccellente

stato di manutenzione generale:

eccellente

servizi:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

APE non fornito.

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: ad ante realizzati in legno tamburato

ottimo

manto di copertura: realizzato in Coppi

ottimo

pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato

ottimo

portone di ingresso: Portone realizzato in legno massello , gli accessori presenti sono: Chiusura sicurezza

ottimo

scaie: Interne con rivestimento in strutturaa in ferro e gradini in Vetro

ottimo

infissi esterni: Finetre con doppio vetro realizzati in legno

ottimo

Degli Impianti:

condizionamento: Pompa di calore con alimentazione a elettrico con diffusori in split conformità: conforme

ottimo

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 230 conformità: conforme

ottimo

fognatura: sottotraccia la reti di smaltimento è

ottimo

realizzata in rete pubblica con recapito in
all'esterno conformità: conforme

idrico: con alimentazione in da rete pubblica , la
rete di distribuzione è realizzata in tubazioni
sottotraccia conformità: conforme

ottimo 

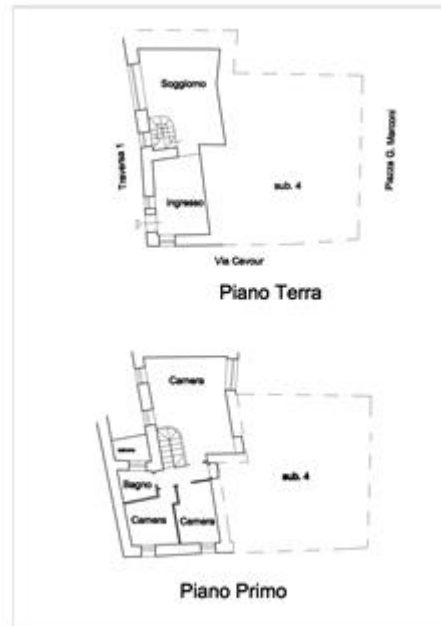


CONSISTENZA:

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
Abitazione	117,00	x	100 %	=	117,00
terrazzino	2,60	x	20 %	=	0,52
Totale:	119,60				117,52



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/02/2017

Fonte di informazione: Fallimentare, 1995/1994

Descrizione: Piena proprietà di appartamento di civile abitazione a p. 2°, composto da ingresso - disimpegno, guardaroba, tinello, retrocucina, soggiorno, pranzo, due camere e due bagni per mq. 164, oltre balconi e terrazzo coperto, chiuso lateralmente da vetrate di mq. 129,20, 3b

Indirizzo: Via Murri , 2 Torre San Patrizio, FM

Superfici principali e secondarie: 165

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.400,00 pari a 232,73 Euro/mq

Valore Ctu: 157.236,00 pari a: 952,95 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 35.226,00 pari a: 213,49 Euro/mq

Distanza: 402.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/11/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 178/2014

Descrizione: piena proprietà appartamento di mq. 162,15, oltre 9,36 di balconi in palazzina plurifamiliare, 1

Indirizzo: Via Mazzini, 89 Torre San Patrizio, FM

Superfici principali e secondarie: 165

Superfici accessorie: 9

Prezzo: 50.000,00 pari a 287,36 Euro/mq

Valore Ctu: 88.500,00 pari a: 508,62 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 66.375,00 pari a: 381,47 Euro/mq

Distanza: 541.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/05/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 188/2009

Descrizione: Diritti di piena proprietà su appartamento a p. 1° composto da ingresso, sala pranzo e soggiorno, cucina, 2 camere da letto, due bagni e disimpegno. Quattro balconi, stanza pluriuso e tre ripostigli al piano sottotetto cui si accede da scala interna in metallo. Autorimessa a p. seminterrato con annesso ripostiglio di mq. 128. , 1

Indirizzo: Via Cruce, 16 Torre San Patrizio, FM

Superfici principali e secondarie: 128

Superfici accessorie: 100

Prezzo: 113.000,00 pari a 495,61 Euro/mq

Valore Ctu: 265.000,00 pari a: 1.162,28 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 150.000,00 pari a: 657,89 Euro/mq

Distanza: 762.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/10/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 156/1997

Descrizione: Diritti di piena proprietà su appartamento ai piani 2° e 3° di mq. 187 con annessa soffitta di mq. 62 a p. 4°. Ampi terrazzi e balconi. , 1

Indirizzo: Via Dell'artigianato, 5 Torre San Patrizio, FM

Superfici accessorie:

Prezzo: 42.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 142.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 48.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 796.00 m

Numero Tentativi: 12

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/02/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 128/2013

Descrizione: COMPENDIO IMMOBILIARE in Torre San Patrizio via Villa Zara n.40 costituito da un fabbricato principale composto: da un appartamento al piano terra, da un appartamento al primo piano e da un fabbricato accessorio., 1

Indirizzo: Via Villa Zara, 40 Torre San Patrizio, FM

Superfici accessorie:

Prezzo: 159.321,10 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 377.650,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 212.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 861.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/11/2019

Fonte di informazione: Nuovo Fallimentare, 40/2014

Descrizione: Diritti 1/1 su unità immobiliare in corso di costruzione al PS1 di un edificio, costituita da locale ad uso autorimessa, 11

Indirizzo: Via Margaret Collier Torre San Patrizio, FM

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.650,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 8.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 3.480,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,141.00 m

Numero Tentativi: 5

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	117,52	x	900,00	=	105.768,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 105.768,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 105.768,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinazione il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto è stato adottato il criterio dell'applicazione del prezzo base unitario determinato mediante il metodo comparativo con immobili simili o analoghi di cui si è rilevato il prezzo di compravendita. I valori sono stati reperiti mediante indagini fra gli operatori del settore. Il valore medio di mercato ottenuto dai dati reperiti è stato poi rielaborato con dei parametri correttivi desunti da valutazioni estrinseche all'immobile che sono

determinati sia dalla crisi economica in atto che dal continuo deprezzamento degli immobili datati e dalla ridotta richiesta di acquisto .

Il valore medio di mercato di immobili simili desunto dalle tabelle OMI dell'agenzia delle entrate è di Euro 1100,00 al mq.

Le fonti di informazione consultate sono: oltre le rivelazioni del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare anche la consultazione delle aste di beni già esperiti nel Comune.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Torre San Patrizio, agenzie: Fermo e Montegranaro, 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
B	appartamento	117,52	0,00	105.768,00	105.768,00
				105.768,00 €	105.768,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Lotto non divisibile

Riduzione del 3% per lo stato di occupazione:	€. 3.173,04
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.200,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.394,96

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:	€. 1.987,90
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:	€. 7,06
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello	€. 97.400,00

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 11/03/2024

il tecnico incaricato
Alberto Morici