



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

59/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ITALFONDIARIO S.P.A. (MANDATARIA DI SIENA NPL 2018 S.R.L.)

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Rocchi Lucia - Perrone Domizia

CUSTODE:
Marche Servizi Giudiziari

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/08/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTAlegale.net**

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 59/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GROTTAMMARE via dei Ligustri, della superficie commerciale di **57,22** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento bilocale con corte esterna al Piano Terra, con cantina di pertinenza al PS1, facente parte di una palazzina a destinazione residenziale sito in via dei Ligustri in zona Montesecco di Grottammare, in collina e a nord del centro storico. Internamente è suddiviso in monolocale con area soggiorno-pranzo e letto, disimpegno, bagno e ripostiglio, con accesso esterno esclusivo su corte. La cantina posta al piano seminterrato di dimensioni ridotte ha accesso tramite locale garage.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Pt-S1, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1210 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 78,76 Euro, indirizzo catastale: Via dei Ligustri , piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 07-02-2011n. 504.1/2011 - variazione di classamento del 07/02/2012 n. 1954.1/2012

Coerenze: Appartamento confina: ovest appartamento in aderenza (sub 1) est appartamento in aderenza (sub 3 nord terrapieno Cantina confina: nord posto macchina stessa propr. (sub 11) sud terrapieno

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

B posto auto a GROTTAMMARE via dei Ligustri, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto sito al Piano Seminterrato della palazzina, in aderenza con altri posti auto con accesso comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1210 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 37,96 Euro, indirizzo catastale: Via Dei Ligustri, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 07/02/2011 n. 504.1/2011 - variazione nel classamento del 07/02/2012 n. 1954.1/2012

Coerenze: A nord spazio comune di manovra (sub. 25) est posto auto (sub. 12) ovest posto auto (sub 10) sud cantina stessa proprietà (sub. 2)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	72,22 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 84.586,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 82.000,00
Data della valutazione:	29/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. unità immobiliare mai abitata ma sia nella corte che presso il posto auto sono da sgomberare di materiale vario occupato probabilmente da terzi.

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** annotata, stipulata il 18/02/2010 a firma di Cesarini Bruno ai nn. 131221/5265 di repertorio, iscritta il 10/03/2010 ai nn. 398-1678, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 860.000,00.

Importo capitale: 1.720.000,00.

Durata ipoteca: 40 anni.

La formalità è riferita solamente a riferiti ai terreni prima costruzione F. 16 part. 734-1155

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 12/05/2011 ai nn. 132443/8919 di repertorio, iscritta il 30/05/2011 ai nn. 875-4337, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da annotazione a iscrizione - frazionamento in quota.

La formalità è riferita solamente a part. 1210 sub. 7-14-1-10-22-2-11-3-16-4-17-5-12-18-8-15-19.

Una delle restrizioni vedere nota iscrizione ipoteca n. 398 del 10/03/2010

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 09/04/2020 a firma di UNEP- Tribunale di Fermo ai nn. 500 di repertorio, trascritta il 15/07/2020 ai nn. 2952-4145, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	

Il sottoscritto ha inviato richiesta delle informazioni via pec e inviato più solleciti ma a tutt'oggi ancora non è pervenuta nessuna documentazione. Pertanto si rimanda a successiva integrazione per questa sezione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 10/03/2010).

Per l'intera proprietà (da inizio costruzione) a seguito di fusione di società con atto tra vivi

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Cila in sanatoria **N. 690**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Installazione di nuovo impianto fotovoltaico da 8,64 kw, presentata il 16/01/2012 con il n. prot. 690 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a parte condominiale

Domanda di rilascio agibilità **N. prot. 2011 7382**, presentata il 06/05/2011

Dia **N. 116**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al P.C. 7 del 21-01-2010 , presentata il 10/06/2010 con il n. prot. 2010 10099 di protocollo

DIA **N. 207**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al P.C. n. 7 del 21-01-2010 e DIA n. 116/2010

Permesso di Costruire **N. 7**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Voltura del P.C. 51 del 16-09-2009, rilasciata il 21/01/2010

Permesso di Costruire **N. 51**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione edificio civile abitazione in c.da Montesecco, rilasciata il 16/09/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 GROTTAMMARE VIA DEI LIGUSTRI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GROTTAMMARE via dei Ligustri, della superficie commerciale di **57,22** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento bilocale con corte esterna al Piano Terra, con cantina di pertinenza al PS1, facente parte di una palazzina a destinazione residenziale sito in via dei Ligustri in zona Montesecco di Grottammare, in collina e a nord del centro storico. Internamente è suddiviso in monolocale con area soggiorno-pranzo e letto, disimpegno, bagno e ripostiglio, con accesso esterno esclusivo su corte. La cantina posta al piano seminterrato di dimensioni ridotte ha accesso tramite locale garage.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Pt-S1, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1210 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 78,76 Euro, indirizzo catastale: Via dei Ligustri , piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 07-02-2011n. 504.1/2011 - variazione di classamento del 07/02/2012 n. 1954.1/2012

Coerenze: Appartamento confina: ovest appartamento in aderenza (sub 1) est appartamento in aderenza (sub 3 nord terrapieno Cantina confina: nord posto macchina stessa propr. (sub 11) sud terrapieno

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

parco giochi



COLLEGAMENTI

ferrovia distante stazione a Grottammare a 5 min



autostrada distante casello a Grottammare a 5 min



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 esterne del fabbricato sono: prospetti intonacati colore azzurro, copertura piana con pannelli fotovoltaici, spazi esterni pavimentati, balconi con parapetto in cls tinteggiati e balaustra in ferro. La corte comune è recintata sistemata e pavimentata. L'appartamento internamente è rifinito: pavimenti in gress, infissi e serrandine avvolgibili in pvc, portone ingresso in legno e vetro, rivestimento bagno in gress. Allacci predisposti ma non attivi. La corte esterna a servizio, è pavimentata e delimitata da recinzione. La cantina, di pertinenza dell'appartamento internamente ha pavimento in cls, porta REI con accesso nel vano garage. Predisposto luce ma non attiva. Sono necessari lavori di ripristino del muro di divisione interno in quanto per ispezione è stato fatto un buco non ripristinato. Mentre per l'appartamento è necessario oltre agli allacci qualche lavoro di manutenzione ordinaria.

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	52,60	x	100 %	=	52,60	
Corte esclusiva	26,10	x	10 %	=	2,61	
Cantina	6,70	x	30 %	=	2,01	
Totale:	85,40				57,22	

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 57,22 x 1.300,00 = **74.386,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 74.386,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 74.386,00**

BENI IN GROTAMMARE VIA DEI LIGUSTRI

POSTO AUTO



DI CUI AL PUNTO B

posto auto a GROTTAMMARE via dei Ligustri, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto sito al Piano Seminterrato della palazzina, in aderenza con altri posti auto con accesso comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1210 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 37,96 Euro, indirizzo catastale: Via Dei Ligustri, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 07/02/2011 n. 504.1/2011 - variazione nel classamento del 07/02/2012 n. 1954.1/2012
Coerenze: A nord spazio comune di manovra (sub. 25) est posto auto (sub. 12) ovest posto auto (sub 10) sud cantina stessa proprietà (sub. 2)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

parco giochi



COLLEGAMENTI

ferrovia distante stazione a Grottammare a 5 min



autostrada distante casello a Grottammare a 5 min



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



panoramicità:



stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Pavimento in quarzo, delimitazione della area di proprietà con strisce

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
posto auto	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,00 x 680,00 = **10.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.200,00**

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 Grottammare, agenzie: Mercato immobiliare, 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	57,22	0,00	74.386,00	74.386,00
B	posto auto	15,00	0,00	10.200,00	10.200,00
				84.586,00 €	84.586,00 €

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: **€ 84.586,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **3%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€ 2.537,58**



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:

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:	€ 48,42
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 82.000,00

data 29/08/2023

il tecnico incaricato
Massimiliano Rocchi

