



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

83/2022

DEBITORE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/09/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Paolo D'erasmo

CF:DRSPLA72E06H321K
con studio in RIPATRANSONE (AP) via fonte antica n.31
telefono: 0735593301
email: derasmo.paolo@libero.it
PEC: paolo.derasmo@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 83/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ORTEZZANO Via Croce 32, della superficie commerciale di **133,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile è sito nel Comune di Ortezzano in zona periferica, ma vicino ai principali servizi e collegato alle principali vie di comunicazione. L'appartamento si trova al primo piano e secondo sottotetto di un fabbricato di maggior consistenza ad utilizzo residenziale. La palazzina è composta da 3 piani fuori terra. Esternamente l'immobile si presenta intonacato e tinteggiato, i balconi sono in buono stato di manutenzione, non presentano segni di distacco di intonaco dai frontalini, le ringhiere dei parapetti anche esse in buono stato, sono in metallo verniciato. Gli infissi esterni sono dotati di doppio vetro e sono realizzati in legno mentre le persiane sono in PVC. La copertura è a falde inclinate rifinita con guaina bituminosa e coppi. La lattoneria è in alluminio preverniciato in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 2.85. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 395 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 245,83 Euro, indirizzo catastale: C.da Croce n.32, piano: 1-2, intestato a [REDACTED], derivante da [REDACTED] del [REDACTED] in atti dal 29/03/2000 ([REDACTED] 00)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	133,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.800,00
Data della valutazione:	29/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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** attiva, registrata il 13/12/2005 a Fermo ai nn. 312, iscritta il 22/12/2005 ai nn. 11788/7151, a favore di [REDACTED] derivante da Atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/07/2022 a firma di Notaio Albino Farina ai nn. 1315 di repertorio, iscritta il 02/02/2010 ai nn. 767/154, a [REDACTED] di Ancona SPA, [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo capitale: 110000.

Durata ipoteca: 30

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 12/09/2022 a FERMO ai nn. 7853/5897, [REDACTED] Marcattili Maurizio, derivante da Atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili

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

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:

[REDACTED] di 1000/1000.
ISTRUMENTO ([REDACTED] in atti dal [REDACTED]
ACCETTATA (n. 1636.1/2000)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 238, intestata a [REDACTED] e [REDACTED], per lavori di Costruzione di fabbricato rurale, rilasciata il 25/05/1977 con il n. 238/77 di protocollo

Concessione edilizia N. 9/2000, intestata a [REDACTED] per lavori di Tamponamento portico e nuova distribuzione spazi interni al piano primo, presentata il 24/06/1999 con il n. 2162 di protocollo, rilasciata il 09/10/2000 con il n. 9/2000 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per adempiere all'incarico ricevuto lo scrivente ha preventivamente effettuato un sopralluogo presso gli immobili in oggetto siti nel Comune di Ortezzano in Via Croce n. 23 e censito al catasto Fabbricati al Fg. 4 part. 395 sub 8. Successivamente si è recato presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Ortezzano per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del manufatto e recuperare i precedenti edilizi. Si procedeva inoltre ad acquisire i necessari dati presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Ascoli Piceno Servizio Territorio per verificare la conformità catastale allo stato di fatto degli immobili. Confrontando lo stato dei luoghi con il precedente edilizio e le planimetrie catastali sono state riscontrate delle difformità

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di una mansarda con bagno sul piano sottotetto Modifiche alla tramezzatura esterna, realizzazione di una scala interna di accesso alla mansarda e lievi modifiche alle aperture finestrate.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria per realizzazione scala e mansarda, opere interne ed estetiche: €.9.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ORTEZZANO VIA CROCE 32

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ORTEZZANO Via Croce 32, della superficie commerciale di **133,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile è sito nel Comune di Ortezzano in zona periferica, ma vicino ai principali servizi e collegato alle principali vie di comunicazione. L'appartamento si trova al primo piano e secondo sottotetto di un fabbricato di maggior consistenza ad utilizzo residenziale. La palazzina è composta da 3 piani fuori terra. Esternamente l'immobile si presenta intonacato e tinteggiato, i balconi sono in buono stato di manutenzione, non presentano segni di distacco di intonaco dai frontalini, le ringhiere dei parapetti anche'esse in buono stato, sono in metallo verniciato. Gli infissi esterni sono dotati di doppio vetro e sono realizzati in legno mentre le persiane sono in PVC. La copertura è a falde inclinate rifinita con guaina bituminosa e coppi. La lattoneria è in alluminio preverniciato in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 2.85. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 395 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 245,83 Euro, indirizzo catastale: C.da Croce n.32, piano: 1-2, intestato a [REDACTED] a [REDACTED] derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/03/2000 in atti dal 29/03/2000 DONAZIONE ACCETTATA (n. 1636.1/2000)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

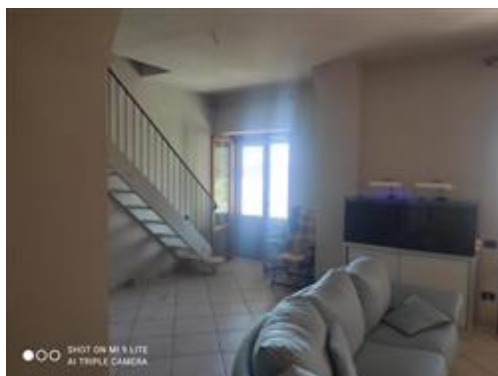
servizi:

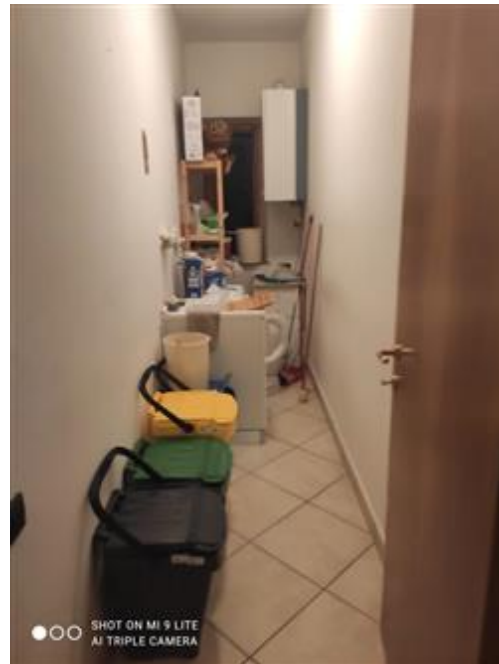


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento oggetto di stima è situato al piano primo, l'accesso avviene dal vano scala interno. Internamente si presenta in discreto stato di manutenzione con buone finiture e dotato di tutti gli impianti a norma. Esso è composto da ingresso su soggiorno, cucina, un disimpegno conduce alla zona notte composta da due camere da letto, due bagni ed un ripostiglio. Il soggiorno e le due camere da letto hanno accesso diretto al balcone posizionato sul lato sud ed est del fabbricato. Per quanto riguarda le caratteristiche interne, tutte le stanze, compreso i bagni e la cucina hanno pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato. Gli infissi hanno doppio vetro e sono in legno mentre le persiane sono in PVC.

Completa la proprietà una mansarda dotata di un piccolo bagno posto al piano secondo sottotetto dalla quale si accede attraverso una scala posta sul soggiorno.



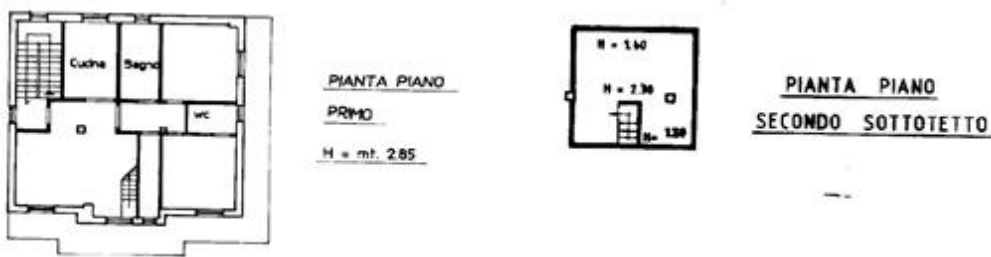


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	111,00	x	100 %	=	111,00
balconi	35,00	x	30 %	=	10,50
soffitta	24,00	x	50 %	=	12,00
Totale:	170,00				133,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima degli immobili è stata effettuata sulla base della stima sintetica in base ai valori di mercato degli immobili nella zona di medesima epoca di realizzazione. Il prezzo unitario medio ottenuto è risultato di €/mq 800,00 tenendo conto del valore attribuito dall'osservatorio dell'Agenzia delle entrate. Tale prezzo si ritiene equo per l'immobile di cui trattasi, in considerazione delle caratteristiche e delle finiture dello stesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 133,50 x 800,00 = **106.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 106.800,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 106.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione che verrà adottato è quello dell'estimo, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici. Ritenuto opportuno pervenire alla valutazione del probabile prezzo di mercato mediante l'applicazione della stima con procedimento comparativo con immobili analoghi assumendo quale base il parametro tecnico del metro quadrato di superficie utile ed il corrispondente prezzo medio unitario di mercato corrente nella stessa zona; le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore dell'immobile riguardano l'ubicazione, le caratteristiche del comune e della zona, lo stato di conservazione e manutenzione, la dimensione, oltre alla situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Pertanto si è provveduto a svolgere una sommaria indagine dei valori di mercato della zona in relazione agli immobili di cui si tratta, in considerazione a quanto esposto. Il bene oggetto di valutazione viene comparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche presenti sul territorio. Il sottoscritto si è avvalso di dati desunti dai siti internet e da colloqui con operatori del settore della vendita immobiliare operanti nella zona. La stima degli immobili è stata calcolata moltiplicando le superfici lorde degli immobili per il valore di mercato riferito alle tipologie interessate. Ci si è basati sulle superfici complessive dell'immobile, tenendo presenti le condizioni attuali delle proprietà, la collocazione ed i possibili utilizzi futuri dei beni, nonché dell'andamento del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio tecnico di Ortezzano, agenzie: Abitare Gruppo 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	133,50	0,00	106.800,00	106.800,00
				106.800,00 €	106.800,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Per la comoda divisibilità, deve intendersi la possibilità che l'idoneità funzionale della cosa da dividere sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitandosi altresì che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù. La comoda divisibilità di un immobile va quindi guardata sotto l'aspetto funzionale ed economico in modo da generare quote indipendenti e funzionali senza spese rilevanti e senza imposizioni di vincoli a carico dell'una o dell'altra porzione. Alla luce di quanto detto, pertanto, il bene di cui trattasi si può dichiarare **non comodamente divisibile**.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 96.800,00**

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**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 96.800,00**

data 29/09/2023

il tecnico incaricato
Paolo D'erasmo