



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

29/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:
TRENITALIA S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Milena Palmisano

CUSTODE:
Istituto Vendite Giudiziarie Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Cinzia Guarnieri

CF:GRNCNZ73E64G920R

con studio in PORTO SAN GIORGIO (AP) Corso G. Garibaldi 211

telefono: 0734340101

fax: 0734340101

email: arch.cinziaguarnieri@gmail.com

PEC: cinzia.guarnieri@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 29/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A mansarda a PORTO SAN GIORGIO VIA CARLO CRIVELLI 3, della superficie commerciale di **50,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene, appartamento mansardato è sito al piano terzo di un edificio residenziale costruito negli anni 80 e localizzato in zona nord del comune litoraneo di Porto San Giorgio. ha accesso da due stradine locali collegate alla s.s. 16 adriatica e caratterizzate da traffico locale riferito ai residenti con parcheggi posti lungo la via. L'appartamento ha accesso da una scala condominiale lato sud e non ha ascensore. E' privo di balconi e presenta sul tetto n° 4 velux. La struttura è mista in latero-cemento e rivestimento esterno in parte a mattoncini e in parte lasciato a cemento armato a vista. Internamente è composto da una zona giorno con pranzo e cucina, da un bagno e due camere. Il tetto internamente è spiovente e il manto di copertura in tegole. Gli infissi di porte e finestre sono in legno, pavimenti e rivestimenti in ceramiche. impianto di riscaldamento autonomo con caldaia e termosifoni in ghisa. Vi è uno split per aria condizionata. E' arredato e non presenta particolari segni di degrado ma è in discrete condizioni. Risulta staccata l'utenza della luce e ancora collegata quella idrica. La zona è tranquilla con traffico veicolare locale dei residenti. La mansarda è oggetto di pratica edilizia di condono non ancora rilasciato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di min 60 max 290. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 961 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Via Carlo Crivelli 3, piano: Terzo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 27/03/2024

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	50,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.187,81
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.000,00
Data della valutazione:	30/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile è utilizzato dall'esecutata, che vi ha regolare residenza anagrafica, tuttavia negli ultimi tempi lo abita sporadicamente

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ALTRE FRMALITA'

1. ISCRIZIONE del 06/05/1999 - Registro Particolare 750 Registro Generale 3273
Pubblico ufficiale DANIELLI MARIO Repertorio 65463 del 04/05/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1511 del 18/11/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Relativamente alla procedura il Creditore Procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile in data 14/05/2018

Le certificazioni risalgono sino ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Gli atti risultano dalla certificazione notarile relativa alla procedura e

dalle successive ispezioni fatte dal ctu dove vengono evidenziati e allegati ulteriori gravami utili alla

I dati catastali sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva. Ad essa non sono state allegate le visure catastali storiche del beni alla data del pignoramento e neanche l'estratto di mappa .E' stata depositata

solo la planimetria catastale del bene. Il ctu allega tutto alla perizia

Trattandosi di immobile ad uso abitativo di proprietà di soggetti privati e non appartenente ai gruppi catastali descritti dall'art. 10 DPR 633/72 non è soggetto ad applicazione IVA in caso di vendita immobiliare.

Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata

Il ctu ha richiesto i certificati di matrimonio dell'esecutata e lo allega al deposito della perizia insieme al certificato di residenza storica

I beni ad oggetto non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità

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** attiva, stipulata il 27/03/2001 a firma di Notaio Albino Farina ai nn. rep 45283 di repertorio, iscritta il 30/03/2001 a Fermo ai nn. 397/2131, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 75000,00.

Importo capitale: 50000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/06/2005 a firma di notaio Vincenzo maria de Sio ai nn. 923/487 di repertorio, iscritta il 10/06/2005 a Fermo ai nn. 1212/5024, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 135000,00.

Importo capitale: 90000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/11/2012 a firma di Notaio Vincenzo Maria e Sio ai nn. 5971/3857 di repertorio, iscritta il 15/11/2012 a Fermo ai nn. 1324/8751, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 220000,00.

Importo capitale: 110000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 05/05/2014 a firma di pubblico ufficiale tribunale di Fermo ai nn. 477/1 di repertorio, iscritta il 10/06/2014 a Fermo ai nn. 544/4124, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 15000,00.

Importo capitale: 13885,69

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 05/05/2014 a firma di pubblico ufficiale tribunale di Fermo ai nn. 477/1 di repertorio, iscritta il 10/06/2014 a Fermo ai nn. 545/4124, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 15000,00.

Importo capitale: 13885,69.

Rettifica della precedente

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 05/05/2014 a firma di pubblico ufficiale tribunale di Fermo ai nn. 477 di repertorio, iscritta il 10/07/2014 a Fermo ai nn. 665/4777, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 10000,00.

Importo capitale: 7347,74

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/02/2016 a firma di pubblico ufficiale tribunale di Fermo ai nn. 4747/2016 di repertorio, iscritta il 19/07/2017 a Fermo ai nn. 877/5981, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 20000,00.

Importo capitale: 16488,52

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/02/2018 a firma di UNEP tribunale di Fermo ai nn. 276 di repertorio, trascritta il 23/02/2018 a Fermo ai nn. 1113/1477, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atti esecutivo o cautelare

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:

€. 450,00

Millesimi condominiali:	55 per la proprietà
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	+ scale 131 e quote pari 83,33
Ulteriori avvertenze:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Relativa alla procedura esecutiva a carico della signora Dori Maria Assunta, il dott. Alessandro Caringella, amministratore p.t. del Condominio Via dei Pini 2 sito a Porto San Giorgio (FM) in Via Carlo Crivelli n. 3, risponde :

- in merito alle spese di gestione ordinaria, la sig.ra Dori Maria Assunta ha versato la quota condominiale richiesta a preventivo d'esercizio (periodo dal 21-10-2023 al 20-10-2024) pari ad €. 1356,21.
- alla luce di quanto sopra esposto, non ci sono pertanto spese scadute ed insolute alla data odierna.
- oltre al preventivo d'esercizio 2023-2024 nell'ultima assemblea condominiale tenutasi in data 14 novembre 2023 non sono state deliberate spese condominiali straordinarie.
- i millesimi appartenenti alla sig.ra Dori Maria Assunta sono 55,00 riferiti alla Tabella A Proprietà, 131 riferiti alla Tabella B scale ed 83,33 riferiti alle quote da versare in parti uguali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/11/1987), con atto stipulato il 07/11/1987 a firma di notaio Danielli ai nn. 27662/10318 di repertorio, trascritto il 18/11/1987 a Fermo ai nn. 4820

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **835**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio e appartamenti, rilasciata il 30/09/1980, agibilità del 25/08/1984 con il n. 24/84 di protocollo. Volturata poi a Fermani Gabriele

Concessione edilizia N. **1337**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a concessione edilizia n° 838, presentata il 13/12/1982 con il n. prot 14785 di protocollo, rilasciata il 17/12/1982, agibilità del 25/08/1984 con il n. 24 di protocollo.

Il piano terzo ovvero part 961 sub 26 era destinato a soffitta

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **604**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere realizzate in assenza di concessione edilizia, presentata il 08/03/1986 con il n. prot 3024 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Vedi giudizio di conformità per chiusura pratica condono

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità nella planimetria catastale, nella visura il bene è identificato come piano terzo in realtà risulterebbe piano quarto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica docfa. La pratica sarà compilata a seguito della chiusura delle pratiche edilizie di condono e sanatoria

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

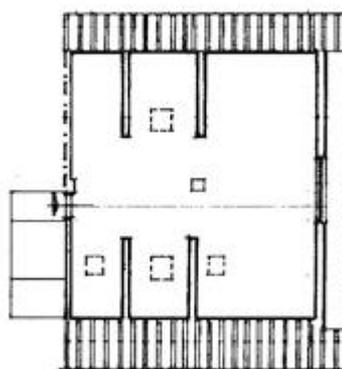
Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €500,00
- oneri catastali: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 g



planimetria stato attuale



planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PORTO SAN GIORGIO VIA CARLO CRIVELLI 3

MANSARDA

DI CUI AL PUNTO A

mansarda a PORTO SAN GIORGIO VIA CARLO CRIVELLI 3, della superficie commerciale di **50,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene, appartamento mansardato è sito al piano terzo di un edificio residenziale costruito negli anni 80 e localizzato in zona nord del comune litoraneo di Porto San Giorgio. ha accesso da due stradine

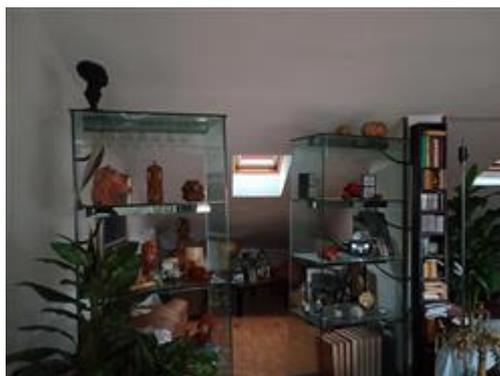
locali collegate alla s.s. 16 adriatica e caratterizzate da traffico locale riferito ai residenti con parcheggi posti lungo la via. L'appartamento ha accesso da una scala condominiale lato sud e non ha ascensore. E' privo di balconi e presenta sul tetto n° 4 velux. La struttura è mista in latero-cemento e rivestimento esterno in parte a mattoncini e in parte lasciato a cemento armato a vista. Internamente è composto da una zona giorno con pranzo e cucina, da un bagno e due camere. Il tetto internamente è spiovente e il manto di copertura in tegole. Gli infissi di porte e finestre sono in legno, pavimenti e rivestimenti in ceramiche. Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia e termosifoni in ghisa. Vi è uno split per aria condizionata. E' arredato e non presenta particolari segni di degrado ma è in discrete condizioni. Risulta staccata l'utenza della luce e ancora collegata quella idrica. La zona è tranquilla con traffico veicolare locale dei residenti. La mansarda è oggetto di pratica edilizia di condono non ancora rilasciata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di min 60 max 290. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 961 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Via Carlo Crivelli 3, piano: Terzo, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da visura catastale del 27/03/2024

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Fermo, Porto Sant'Elpidio, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: litorale marino, Rocca Tiepolo, Teatro, Borgo Marinaro.

SERVIZI

- verde attrezzato
- supermercato
- scuola media inferiore
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- parco giochi
- ospedale
- negozi al dettaglio
- municipio
- farmacie



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 5 km
- ferrovia distante 1 km
- superstrada distante 6 km
- autobus distante 500 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

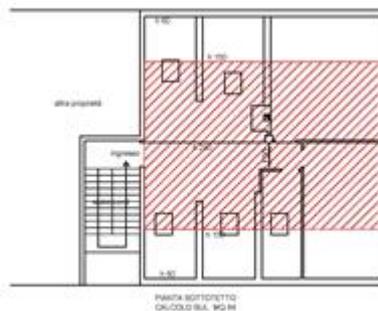
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PIANO TERZO SOTTOTETTO	84,00	x	60 %	=	50,40
Totale:	84,00				50,40



PLANIMETRIA STATO ATTUALE



CALCOLO CONSISTENZA

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: idealista

Descrizione: quadrilocale

Indirizzo: via carlo crivelli 3 - stessa palazzina dell'immobile esecutato

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 230.000,00 pari a 2.090,91 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: idealista

Descrizione: trilocale

Indirizzo: via Piero della Francesca

Superfici principali e secondarie: 64

Superfici accessorie:

Prezzo: 197.000,00 pari a 3.078,13 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: idealista
 Descrizione: quadrilocale
 Indirizzo: via Sandro Botticelli
 Superfici principali e secondarie: 180
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 96.000,00 pari a 533,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALORI OMI SECONDO SEMESTRE 2023 ABITAZIONI CIVILI IN NORMALE STATO DI MANUTENZIONE

min € 2000,00

max € 2550,00

medio € 2275,00

valori medi annunci immobiliari € 1900,00

relativamente alla posizione, stato di manutenzione, livello di potenzialità si può stabilire un prezzo al mq pari ad € 1900,00/mq

Dato che la mansarda, a seguito di chiusura della pratica di condono risulterebbe abitabile, alla consistenza commerciale relativa alla SUL calcolata fino ad un'altezza di ml 150 non si può applicare il coefficiente di rifusione del 35% utilizzato per i sottotetti non abitabili ma si applicherà un fattore intermedio pari al 60%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	50,40	x	1.900,00	=	95.760,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 95.760,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 95.760,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

In tal caso il valore di mercato di acquisto o vendita di immobili rappresenta il criterio più idoneo e di maggiore interesse nei casi in cui siano in gioco finalità come le compravendite, le divisioni ereditarie, i contenziosi o quant'altro riconducibili ad esse.

La metodologia utilizzata per l'individuazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima è stata essenzialmente basata sulla comparazione con beni immobili residenziali aventi le stesse caratteristiche costruttive e ubicati in zone simili e in comuni limitrofi, sulla conoscenza del mercato immobiliare di acquisto e vendita risalente all'anno 2023 tenendo poi conto di fattori correttivi in diminuzione o in aumento del prezzo stesso relativi alle caratteristiche, alla localizzazione e allo stato di conservazione dei beni, all'andamento del mercato e ad eventuali difformità rilevate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Porto San Giorgio, osservatori del mercato immobiliare Omi, ed inoltre: Immobiliare.it, web, idealista, annunci

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	mansarda	50,40	0,00	95.760,00	95.760,00
				95.760,00 €	95.760,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
eventuali spese aggiuntive in fase di regolarizzazione conformità	-3% -2.872,80
2.872,80 €	

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.699,39**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 86.187,81**

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: **€. 1.723,76**

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: **€. 464,05**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 84.000,00**

data 30/04/2024

il tecnico incaricato
Cinzia Guarnieri