



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

112/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Milane Palmisano

CUSTODE:
Marche Servizi Giudiziari

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/06/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Tiziano Cataldi

CF:CTLTZN61R25D542R
con studio in FERMO (AP) VIA G.LETI 104
telefono: 0734217051
fax: 0734217051
email: tiziano.cataldi@geopec.it
PEC: tiziano.cataldi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 112/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CUPRA MARITTIMA Via Cavour 18, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **114,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di perizia, fa parte di un fabbricato costruito negli anni 1940-1950, con struttura portante in muratura e copertura in legno. l'immobile si eleva per quattro piani fuori terra, compreso il sottotetto, e un piano interrato. Esternamente è rifinito con intonaco e residui di una vecchia tinteggiatura. Il fabbricato ha tre pareti libere, prospicienti vie pubbliche, ed una parete in aderenza con altro fabbricato. Il collegamento verticale dei piani è garantito da una scala a due rampe di uso condominiale. L'immobile si divide in tre unità ad uso abitativo, una per ogni piano, con cantine al Piano S1 e soffitte al Piano Terzo (sottotetto).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è sita al piano Primo e viene identificata catastalmente con il sub 7. Essa è costituita dall'abitazione del Piano Primo e da due pertinenze, un locale ad uso soffitta al Piano terzo, e da una cantina-ripostiglio al Piano S1, suddivisa in due locali.

L'abitazione è costituita da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere e un piccolo wc. Dalla stanza centrale si accede al terrazzino ubicato sul lato Est. Le finiture interne sono tipiche dell'epoca di costruzione del fabbricato, con pavimento in gres, porte interne in legno. Su una camera è stato rifatto il pavimento con piastrelle in monocottura di colore bianco. Gli infissi esterni sono in alluminio con persiane sempre in alluminio, sostituiti nei primi anni duemila. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a condensazione alimentata a gas-metano, installata recentemente .

Pertinenze

1) la soffitta , sita al piano terzo, viene utilizzata come ripostiglio ed ha una altezza variabile, minima m. 1,60 e massima m. 2,90 . La controsoffittatura del solaio di copertura presenta diverse lesioni. La pavimentazione risulta in battuto di cemento.

2) i locali siti al piano S1, vengono utilizzati come magazzino-ripostiglio, ad essi si accede sempre dalla scala condominiale, e sono illuminati ed ariati da piccole finestre poste a quota fra la strada e il solaio del piano terra. Al secondo locale si accede dal primo vano. La pavimentazione è in cemento e il soffitto realizzato con volte in mattoni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1 - 1 - 3, scala unica condominiale, ha un'altezza interna di m. 3,15 abitazione .Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 18 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 171,21 Euro, indirizzo catastale: Via Cavour, piano: S1 - 1 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'immobile confina per tre lati su vie pubbliche e su un lato è in aderenza con altro fabbricato individuato con la part. 19

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	114,20 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.658,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 107.000,00
Data della valutazione:	24/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'unità immobiliare risulta occupata dall'esecutata e dal figlio

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** cancellata, stipulata il 11/04/2007 a firma di Notaio Albino Farina ai nn. 99985/11950 di repertorio, iscritta il 13/04/2007 a Fermo ai nn. 4076/944, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 92.000,00.

Importo capitale: 46.000,00.

Durata ipoteca: 10.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliare sita Cupra Marittima descitta al Folgio 7 particella 18 sub 7.

Si precisa che la presente ipoteca è stata definitivamente cancellata in data 27/07/2009 .

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/06/2007 a firma di Notaio Albino Farina ai nn. 100384/12158 di repertorio, iscritta il 06/06/2007 a Fermo ai nn. 6112/1451, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 92.000,00.

Importo capitale: 46.000,00.

Durata ipoteca: 10.

La formalità è riferita solamente a Unità immobiliare sita a Cupra Marittima descritta al Foglio 7 particella 18 sub 7.

La presente ipoteca sostituisce quella iscritta ai numeri 4076/944 che viene estinta in data 27/07/2009, per modifiche al contratto di mutuo.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/06/2009 a firma di Notaio Albino Farina ai nn. 105418/14507 di repertorio, iscritta il 04/06/2009 a Fermo ai nn. 5323/1159, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 106.000,00.

Importo capitale: 53.000,00.

Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente a Unità immobiliare sita a Cupra Marittima descritta in Catasto al Folgio 7 particella 18 sub 7.

Vedi relazione notarile e ispezioni ipotacarie allegate al fascicolo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/07/2022 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 1181 di repertorio, trascritta il 29/09/2022 a Fermo ai nn. 8379/6311, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario Tribunale di Fermo emesso in data 23/07/2022 repertorio 1181.

La formalità è riferita solamente a Unità immobiliare sita a Cupra Marittima descritta in catasto al folgio 7 particella 18 sub 7.

Vedi relazione notarile e ispezioni allegate al fascicolo

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**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Immobile composto da tre unità, e non è stato mai costituito il condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Successione testamentaria in morte di Biondi Maria, con atto stipulato il 28/08/1990, registrato il 19/07/1991 a San Benedetto del Tronto ai nn. vol. 16 n. 100, trascritto il 23/07/1991 a Fermo ai nn. 5261/3870.

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito a Cupra Marittima descritto in Catasto al foglio 7 particella 18 sub 7.

Successivamente con voltura n. 5206/1994 veniva cancellato l'usufrutto di Ronconi Andrea, deceduto il 05/05/1994 .

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'unità immobiliare, sub 7, fa parte di un fabbricato di remota costruzione, ante 1967, e non risultano interventi successivi a tale data. Infatti dalla ricerca presso l'archivio del comune di Cupra Marittima non risultano presentate pratiche edilizie , neache per interventi di manutenzione.

Sull'immobile risulta una pratica edilizia di manutenzione straordinaria ma è riferita al piano secondo e terzo, sub 3, di altra proprietà.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - residenziale di completamento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**..

Fabbricato di remota costruzione, anni 1940-50.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale del 1985 vengono riportate delle altezze errate rispetto a quelle dellos tato di fatto. Il piano primo viene riportato con un'altezza interna pari a m 3,25 metre sul posto è pari a m 3,10 . Nella soffitta, sottotetto P. 3, viene riportata un'altezza media apari a m 2,60, mentre nello stato di fatto troviamo un'altezza massima apri a m 2,90 e un'altezza minima pari a m 1,60.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per variazione catastale e diritti catastali: €400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

Occorre presenatre una variazione catastale per rettifica altezze interne. Altezze non variate poichè il fabbrictao non è stato oggetto di ristrutturazione. L'attuale identificazione catastale deriva dal frazionamento effettuato in data 25/10/1995 per la divisione fra gli eredi.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Immobile ad uso residenziale ricadente in Zona B1 del Vigente PRG

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CUPRA MARITTIMA VIA CAVOUR 18, QUARTIERE CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CUPRA MARITTIMA Via Cavour 18, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **114,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di perizia, fa parte di un fabbricato costruito negli anni 1940-1950, con struttura portante in muratura e copertura in legno. l'immobile si eleva per quattro piani fuori terra, compreso il sottotetto, e un piano interrato. Esternamente è rifinito con intonaco e residui di una vecchia tinteggiatura. Il fabbricato ha tre pareti libere, prospicienti vie pubbliche, ed una parete in aderenza con altro fabbricato. Il collegamento verticale dei piani è garantito da una scala a due rampe di uso condominiale. L'immobile si divide in tre unità ad uso abitativo, una per ogni piano, con cantine al Piano S1 e soffitte al Piano Terzo (sottotetto).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è sita al piano Primo e viene identificata catastalmente con il sub 7. Essa è costituita dall'abitazione del Piano Primo e da due pertinenze, un locale ad uso soffitta al Piano terzo, e da una cantina-ripostiglio al Piano S1, suddivisa in due locali.

L'abitazione è costituita da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere e un piccolo wc. Dalla stanza centrale si accede al terrazzino ubicato sul lato Est. Le finiture interne sono tipiche dell'epoca di costruzione del fabbricato, con pavimento in gres, porte interne in legno. Su una camera è stato rifatto il pavimento con piastrelle in monocottura di colore bianco. Gli infissi esterni sono in alluminio con persiane sempre in alluminio, sostituiti nei primi anni duemila. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a condensazione alimentata a gas-metano, installata recentemente .

Pertinenze

1) la soffitta , sita al piano terzo, viene utilizzata come ripostiglio ed ha una altezza variabile, minima m. 1,60 e massima m. 2,90 . La controsoffittatura del solaio di copertura presenta diverse lesioni. La pavimentazione risulta in battuto di cemento.

2) i locali siti al piano S1, vengono utilizzata come magazzino-ripostiglio, ad essi si accede sempre dalla scala condominiale, e sono illuminati ed ariati da piccole finestre poste a quota fra la strada e il solaio del piano terra. Al secondo locale si accede dal primo vano. La pavimentazione è in cemento e il soffitto realizzato con volte in mattoni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1 - 1 - 3, scala unica condominiale, ha un'altezza interna di m. 3,15 abitazione .Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 18 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 171,21 Euro, indirizzo catastale: Via Cavour, piano: S1 - 1 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'immobile confina per tre lati su vie pubbliche e su un lato è in aderenza con altro fabbricato individuato con la part. 19

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.



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 Porto San Giorgio a Nord e San Benedetto del Tronto a Sud). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Paese alto centro storico .



COLLEGAMENTI

autostrada distante 10 km
 ferrovia distante stazione ferroviaria a 500 metri
 autobus distante fermata linee nazionali a 300 metri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

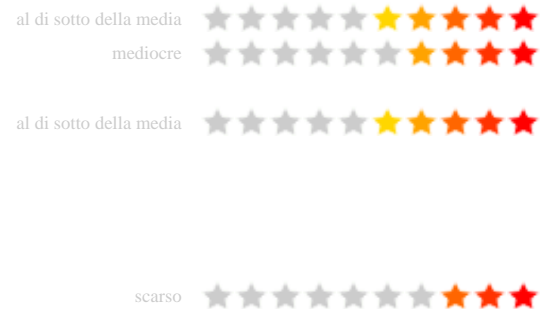
livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in gres
manto di copertura: realizzato in coppi con coibentazione in no
infissi esterni: finestra a due ante con persiane a due ante realizzati in alluminio. Gli infissi sono stati sostituiti nei primi anni 2000. Le finestre della soffitta , risultano ancora quelle originarie in legno.
rivestimento interno: posto in facciate realizzato in intonaco di cemento. Intonaco degradato con porzioni riprese non omogee



Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura. si rilevano qualche lesioni sugli architravi delle finestre



Degli Impianti:

termico: impianto autonomo con caldaia a condensazione con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori i ghisa conformità: conforme in parte





CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. non presente

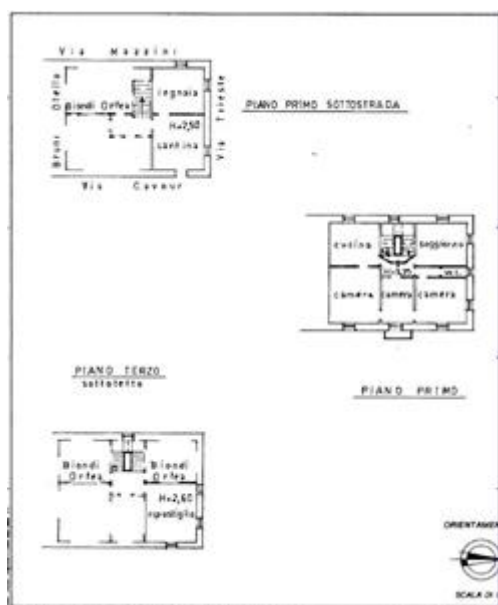
CONSISTENZA:

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 P1	91,60	x	100 %	=	91,60
soffitta al P. 3	23,00	x	40 %	=	9,20
cantina-magazzino PS1	40,50	x	30 %	=	12,15
Balcone abitazione P1	2,50	x	50 %	=	1,25
Totale:	157,60				114,20



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 03/03/2017

Fonte di informazione: portale di raccolta dati immobiliari

Descrizione: abitazione ristrutturata

Indirizzo: Cupra Marittima via Cavour

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie:

Prezzo: 127.400,00 pari a 2.022,22 Euro/mq

Distanza: 50.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/07/2017
Fonte di informazione: portale di raccolta dati immobiliari
Descrizione: abitazione ristrutturata
Indirizzo: Cupra marittima via Cavour
Superfici principali e secondarie: 154
Superfici accessorie:
Prezzo: 360.000,00 pari a 2.337,66 Euro/mq
Distanza: 50.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 07/08/2020
Fonte di informazione: portale di raccolta dati immobiliari
Descrizione: abitazione già ristrutturata
Indirizzo: Cupra marittima via Cavour
Superfici principali e secondarie: 56
Superfici accessorie:
Prezzo: 115.000,00 pari a 2.053,57 Euro/mq
Distanza: 100.00 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 18/05/2022
Fonte di informazione: portale di raccolta dati immobiliari
Descrizione: abitazione
Indirizzo: Cupra Marittima via Cavour
Superfici principali e secondarie: 117
Superfici accessorie:
Prezzo: 100.000,00 pari a 854,70 Euro/mq
Distanza: 80.00 m

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 29/05/2023
Fonte di informazione: portale di raccolta dati immobiliari
Descrizione: abitazione
Indirizzo: Cupra Marittima via Cavour
Superfici principali e secondarie: 125
Superfici accessorie:
Prezzo: 125.500,00 pari a 1.004,00 Euro/mq
Distanza: 80.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

tecnico esperto del settore immobiliare (16/03/2024)

Domanda: richieste per nuove costruzione, meno richieste per immobili da ristrutturare

Offerta: nel segmento di mercato dove è ubicato l'immobile non ci sono tante offerte

Tempo di rivendita o di assorbimento: circa 6 - 12 mesi

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: immobili da ristrutturare. sono penalizzate le porzioni in condominio , non avendo la disponibilità dell'intero fabbricato.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

abitazione piano primo , totale superficie lora = mq 91,60

locali di servizio al P.S1, totale superficie lorda = mq 40,50 x 0,30 = mq 12,15

soffitta al P. 3, totale superficie lorda = mq 23,00 x 0,40 = mq 9,20

balcone P1, totale superficie = mq 2,50 x 0,50 = mq 1,25

Totale superficie commerciale = mq 114,25

Calcolo del valore di mercato = mq 114,25 x €/mq 1.100,00 = € 125.620,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	114,20	x	1.100,00	=	125.620,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 125.620,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 125.620,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della valutazione viene utilizzato il criterio di comparazione con immobili simili compravenduti recentemente. La zona dove è ubicato l'immobile è particolarmente ricca di compravendite effettuate negli ultimi anni. Infatti ai fini della comparazione vengono presi in esame cinque compravendite tutte riferite ad immobili della stessa via e a poca distanza.

I casi presi in esame contengono anche vendite di fabbricati già ristrutturati e fabbricati da ristrutturare. Ai fini della comparazione ai fabbricati ristrutturati va detratto il costo di ristrutturazione, che sommariamente oscilla fra 800,00-1.100,00 euro per metro quadro.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Cupra Marittima, agenzie: Cupra Marittima, osservatori del mercato immobiliare provincia di Fermo e Ascoli Piceno, ed inoltre: Operatori locali

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	114,20	0,00	125.620,00	125.620,00
				125.620,00 €	125.620,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 12.562,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 400,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.658,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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:	€. 5.632,90
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:	€. 25,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 107.000,00

data 24/06/2024

il tecnico incaricato
Tiziano Cataldi