



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

146/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

INTRUM ITALY S.P.A. (MANDATARIA DI ORGANA SPV S.R.L.)

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

G.E. dott.ssa Milena Palmisano

CUSTODE:

Marche Servizi Giudiziari

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/09/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

arch. Marco Pompei

CF:PMPMRC71H11D542X

con studio in GROTTAZZOLINA (AP) C.so Vittorio Emanuele II, 53

telefono: 0734631644

email: ma.pompei@awn.it

PEC: marco.pompei@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 146/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PORTO SANT'ELPIDIO Via Teano 50 della superficie commerciale di **137,07** mq per la quota di:

- 1/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 5/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato pluripiano con accesso dal vano scala condominiale, confinate con parti comuni e altre unità immobiliari, costituita da abitazione al piano primo di circa complessivi mq. 126,90 lordi, composta da ingresso su disimpegno, bagno con finestra, cucina con zona pranzo, soggiorno, disimpegno su zona notte, tre camere da letto, secondo bagno/lavanderia e balconi con superficie di circa totali mq 40,67;

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 420 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 614,58 Euro, indirizzo catastale: VIA TEANO n. 48, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	137,07 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 164.318,38
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 156.000,00
Data della valutazione:	04/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Ipoteca volontaria n. *** DATO OSCURATO *** del *** DATO OSCURATO *** a favore: *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** , (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede) e contro: *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** (debitore non datore di ipoteca) ; per Euro *** DATO OSCURATO *** di cui Euro *** DATO OSCURATO *** per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito *** DATO OSCURATO *** Notaio in *** DATO OSCURATO *** , in data *** DATO OSCURATO *** . Risulta a margine della presente: Annotazione di erogazione a saldo annotata il 01/07/2010 ai n. *** DATO OSCURATO *** di formalità.

Si Precisa che *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** è deceduto in data *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** è deceduto il *** DATO OSCURATO *** .

*** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** , con atto di rinuncia all'eredità num. reg. gen. *** DATO OSCURATO *** rep. *** DATO OSCURATO *** ha rinunciato all'eredità relitta dal sig. *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** , con atto di rinuncia all'eredità num. reg. gen. *** DATO OSCURATO *** rep. *** DATO OSCURATO *** ha rinunciato all'eredità relitta dal sig. *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** , con atto di rinuncia all'eredità num. reg. gen. *** DATO OSCURATO *** rep. *** DATO OSCURATO *** ha rinunciato all'eredità relitta dal sig.ra *** DATO OSCURATO ***

a seguito del decesso dei sig.ri *** DATO OSCURATO *** deceduto in data *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** deceduto il *** DATO OSCURATO *** ad oggi non risultano depositate denunce di successione.

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: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 30/11/2022 a Fermo ai nn. R.p. 7852, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto 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:	€ 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
Millesimi condominiali:	non risulta una
Ulteriori avvertenze:	assegnazione dei
Non risulta un condominio costituito	millesimi

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Atto notarile pubblico di Accettazione Espresa di Eredità, Tribunale di Fermo del *** DATO OSCURATO *** rep. *** DATO OSCURATO *** , trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il *** DATO OSCURATO *** al n. *** DATO OSCURATO *** di formalità a favore: *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 6/18 di piena proprietà; contro: *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** , deceduto il *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 6/18 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Accettazione Espresa di Eredità, Tribunale di Fermo del *** DATO OSCURATO *** , trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il *** DATO OSCURATO *** di formalità; favore: *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 4/18 di piena proprietà; contro: *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** , deceduto il *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 4/18 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Accettazione Espresa di Eredità che importa accettazione, Tribunale di Fermo del *** DATO OSCURATO *** , trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il *** DATO OSCURATO *** di formalità; favore: *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 2/18 di piena proprietà; contro: *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 2/18 di piena proprietà.

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge , presentata all'Ufficio del Registro di Fermo il *** DATO OSCURATO *** , trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il *** DATO OSCURATO *** di formalità; favore: *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 1/18 di piena proprietà, *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 1/18 di piena proprietà, *** DATO OSCURATO *** nata *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 1/18 di piena proprietà; contro: *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** , deceduta il *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 3/18 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di Eredità a rogito Dott. *** DATO OSCURATO *** , Notaio in *** DATO OSCURATO *** , del *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il *** DATO OSCURATO *** di formalità; favore: *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 1/18 di piena proprietà, *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 1/18 di piena proprietà, *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 1/18 di piena proprietà; contro: *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** , deceduta il *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 3/18 di piena proprietà.

- L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato del quale fa parte l'unità in oggetto, era stata

acquistata da *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 6/18 di piena proprietà,

*** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 6/18 di piena proprietà e *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** coniugato in regime di comunione legale dei beni con *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** , insieme per i diritti di 6/18 di piena proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **27**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione edificio, presentata il 23/12/1976, rilasciata il 16/04/1977 con il n. 27 di protocollo

Concessione edilizia N. **260**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 21/09/1977, rilasciata il 27/02/1978 con il n. 260 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **1758**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione piano S1 ad uso magazzino del lab.; cambio destinazione piano terra da magazzino a laboratorio; realizzazione p. sottotetto ad uso civile abit.; modifiche interne e ai prospetti, realizzazione scala esterna al p. terra., presentata il 29/03/1986 con il n. prot.5683 di protocollo, rilasciata il 16/11/2002 con il n. 1758 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 160 del 7.12.79 (approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 19.759 del 21.1.85, pubblicato sul BUR il 30.1.85) e le successive varianti., l'immobile ricade in zona ZTR1-Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 36 N.d.A). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 36 – Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (ZTR1) Tessuto esistente di recente formazione, con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzata da edifici pluripiano. a) Normativa funzionale: Usi previsti: U1/1 Abitazioni U4/1 Commercio al dettaglio U4/5 Pubblici esercizi U4/6 Uffici e studi professionali U4/9 Artigianato di servizio U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura U5/3 Sedi istituzionali e amministrative U5/4 Attrezzature d'interesse comune civili e religiose U5/6 Attrezzature per il verde U5/9 Attrezzature culturali, sociali e assistenziali U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati U7/1 Attrezzature ricettive. Usi regolati: U1/1 = min. 60% Su; U4/1, U4/5, U4/6 , U4/9 = max. 40% Su b) Parametri urbanistici ed edilizi: 1) In caso di nuova costruzione su lotto non edificato: $U_f = 1,00 \text{ mq/mq}$ $H = \text{max } 13 \text{ ml } 2$ – In caso di ristrutturazione di edifici con Superficie utile lorda eccedente la massima consentita, è ammessa la ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione, mantenendo inalterata la volumetria esistente ($V=V_e$), purché rimangano inalterate la sagoma, l'area di sedime e le caratteristiche dei materiali, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. 3) In caso di edificio esistente con SUL inferiore alla massima consentita ($U_f=1,00 \text{ mq/mq}$), è permesso l'adeguamento all'indice fondiario previsto; in caso di sopraelevazione, questa può avvenire a filo dell'edificio esistente nel rispetto delle normative vigenti in materia di distacchi. c) Modalità di attuazione: E' previsto l'intervento edilizio diretto. I tessuti esistenti potranno essere soggetti ad intervento edilizio diretto solo se ricadono in aree definite come zone B e D di completamento nel precedente PRG, oppure siano

ricompresi in piani attuativi completamente esauriti con i requisiti del completamento, ovvero facciano parte di un nucleo di fabbricati contenenti un discreto numero di corpi di fabbrica e comunque superiore alle cinque unità sempre che sulla zona siano rispettati i citati requisiti del completamento. L'Amministrazione comunale, con proprio atto, potrà individuare zone di recupero ai sensi della Legge 457/78 o della Legge Regionale 23 novembre 2011 n. 22 e stabilire, con i relativi piani attuativi, specifici criteri d'intervento. d) Prescrizioni specifiche: Per gli edifici esistenti è, comunque sempre consentita la modalità di intervento di ristrutturazione. E' previsto il potenziamento della dotazione a verde privato, con le modalità di cui al precedente Art.15, Capo IV, Titolo I, subordinando il titolo abilitativo anche se relativo a parte dell'edificio interessato, alla presentazione e alla attuazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento/sentenza di fallimento, in quanto dalla situazione agli atti informatizzati dell'Ag. Del territorio risultano registrati come intestati per i beni oggetto di pignoramento i seguenti soggetti con le rispettive quote:

1 *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** Proprieta' 4/18

2 *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** Proprieta' 1/18

3 *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** Proprieta' 1/18

4 *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** Proprieta' 6/18

5 *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** Proprieta' 6/18

a seguito del decesso del sig. *** DATO OSCURATO *** avvenuto in data *** DATO OSCURATO *** e del *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** avvenuto il *** DATO OSCURATO *** non essendo state depositate le relative dichiarazioni di successione la situazione agli atti catastali non risulta aggiornata.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità tra le quote interne ai locali e quelle reali che in alcuni casi differiscono più del 2% (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia CILA e SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione amministrativa per difformità sanate con SCIA e CILA (il comune di Porto sant'Elpidio applica entrambe le sanzioni nel caso di difformità assoggettabili ad entrambe le comunicazioni): €1.516,00
- servizi professionali per pratica edilizia CILA e SCIA: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Risultano deceduti due dei cinque comproprietari per cui dovranno essere effettuate le denunce di successione con conseguente aggiornamento degli intestatari.

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

Costi di regolarizzazione:

- n.2 denunce di successione: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA TEANO 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PORTO SANT'ELPIDIO Via Teano 50 della superficie commerciale di **137,07** mq per la quota di:

- 1/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 5/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato pluripiano con accesso dal vano scala condominiale, confinate con parti comuni e altre unità immobiliari, costituita da abitazione al piano primo di circa complessivi mq. 126,90 lordi, composta da ingresso su disimpegno, bagno con finestra, cucina con zona pranzo, soggiorno, disimpegno su zona notte, tre camere da letto, secondo bagno/lavanderia e balconi con superficie di circa totali mq 40,67;

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 420 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 614,58 Euro, indirizzo catastale: VIA TEANO n. 48, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Città di Fermo Capoluogo di Provincia). Il traffico nella zona è locale, 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:

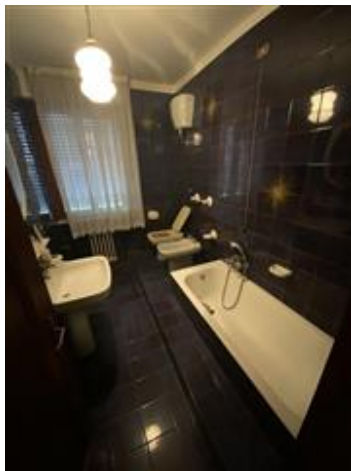
stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'intero immobile, di cui l'unità immobiliare stimata è parte integrante, è costituito da tre piani fuori terra, un ulteriore piano sottotetto ed un piano sottostrada parzialmente interrato. Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato, tamponature in laterocemento e finitura con mattoni a vista e intonaco. L'ingresso alla corte comune avviene dalla Via Teano sia per l'accesso carrabile che per il pedonale. Sul lato ovest del fabbricato è presente una rampa di accesso al piano sottostrada dove sono dislocati i locali ad uso magazzino. L'unità residenziale è dotata di infissi in legno con vetri doppi, sono inoltre presenti oscuranti del tipo avvolgibili in pvc. L'intero appartamento è dotato di pavimentazione in gres porcellanato, come pure i rivestimenti dei bagni. Sono presenti e funzionanti i principali impianti se pur risalenti all'epoca della costruzione. Il portone d'ingresso è in legno. Il bagno principale è dotato di tutti i servizi oltre la di vasca da bagno, mentre nel bagno di servizio è presente un box doccia oltre al lavabo. I balconi sono pavimentati con gres porcellanato e dotati di parapetti in setti di cemento armato a faccia vista intervallato da balaustre in metallo.



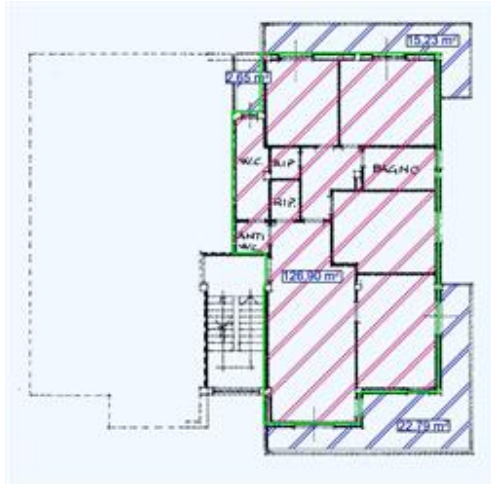
CONSISTENZA:

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	126,90	x	100 %	=	126,90

Balconi	40,67	x	25 %	=	10,17
Totale:	167,57				137,07



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 137,07 x 1.250,00 = **171.334,38**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 171.334,38**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 171.334,38**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima dei beni pignorati, e` quello del valore venale dei beni. Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si e` deciso di utilizzare il metodo a confronto oltre a tener conto del valore medio unitario presente nella banca dati delle Quotazioni Immobiliari per la zona di riferimento.

Relativamente ai beni oggetto del pignoramento si e` tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, in maniera tale da giungere ad un valore di mercato il piu` preciso possibile, in special modo l'attuale situazione economica che ha provocato notevoli squilibri nel mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno sez.Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Comune di Porto Sant'Elpidio, agenzie: Siti di pubblicita` immobiliare on line, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	137,07	0,00	171.334,38	171.334,38
				171.334,38 €	171.334,38 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si può esprimere un giudizio di NON divisibilità in quanto i frazionamenti necessari per ricavare sia le quote di spettanza che le relative servitù sarebbero eccessivamente onerosi.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 7.016,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 164.318,38**

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: **€ 8.215,92**

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: **€ 102,46**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 156.000,00**

data 29/09/2023

il tecnico incaricato
arch. Marco Pompei