



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

175/2018

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa PALMISANO MILENA

CUSTODE:

Marche Servizi Giudiziari

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/04/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Monia Ferroni

CF:FRRMNO73C53G920V

con studio in PORTO SAN GIORGIO (AP) Corso Garibaldi, 141

telefono: 0734340101

fax: 0734671127

email: moniafer@tin.it

PEC: monia.ferroni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 175/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SANTA VITTORIA IN MATENANO PIAZZA DELLA REPUBBLICA 26, della superficie commerciale di **109,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'APPARTAMENTO SI TROVA AL PIANO PRIMO, ALL'INTERNO DI UN PALAZZO STORICO, EX CASERMA DEI CARABINIERI, RISTRUTTURATA E CONVERTITA IN ABITAZIONI DAL COMUNE DI SANTA VITTORIA IN MATENANO NELL'ANNO 1981. IL PALAZZO, A TRE PIANI, CONTIENE 4 APPARTAMENTI E 4 SOFFITTE AL PIANO TERZO, DI CUI UNA FACENTE PARTE DELL'IMMOBILE ESECUTATO. L'APPARTAMENTO E' COMPOSTO DA INGRESSO, SOGGIORNO PRANZO CON CAMINETTO A LEGNA E CUCINA. UNA PORTA DIVIDE LA ZONA GIORNO DA QUELLA NOTTE COMPOSTA DA DUE CAMERE UN BAGNO E UN PICCOLO RIPOSTIGLIO. L'APPARTAMENTO E' AUTONOMO CON ALLACCI AL METANO, LUCE E GAS. SI ACCEDE ALLO STESSO TRAMITE UN CORPO SCALA CONDOMINIALE. LO STATO MANUTENTIVO DELL'APPARTAMENTO E' NORMALE, BENCHE' LE PARETI ESTERNE DELLE CAMERE DA LETTO SONO INTERESSATE DA FENOMENI DI UMIDITÀ DI CONDENSA.

IL PALAZZO NON HA UN CONDOMINIO COSTITUITO.

IL RISCALDAMENTO E L'ACQUA CALDA SANITARIA SONO GARANTITI DA UNA CALDAIA POSTA IN CUCINA, I TERMOSIFONI SONO IN GHISA. I PAVIMENTI IN GRANIGLIA, BAGNO E CUCINA PIASTRELLATI A DUE METRI CON MONOCOTTURA.

ALCUNE FINESTRE SONO IN LEGNO SENZA VETRO TERMICO, ALTRE IN ALLUMINIO CON VETROTERMICO. LE PERSIANE SONO TUTTE IN ALLUMINIO E LE PORTE INTERNE SONO IN LEGNO.

IL PALAZZO SI TROVA IN P.ZZA DELLA REPUBBLICA, PIENO CENTRO STORICO DELL'ANTICO BORGO DI SANTA VITTORIA IN MATENANO. NELLA PIAZZA, BEN SERVITA, VI E' ANCHE LA POSSIBILITA' DI PARCHEGGIARE L'AUTO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 3 METRI. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 4 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA DELLA REPUBBLICA 26, piano: 1-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	109,00 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:	€ 87.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 87.000,00
Data della valutazione:	03/04/2023

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 **volontaria**, stipulata il 18/09/2000 a firma di FRANCESCO CIUCCARELLI ai nn. 7811 di repertorio, iscritta il 20/09/2000 a FERMO ai nn. 6251/1338, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 110.000 euro.

Importo capitale: 55.000 euro.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/07/2009 a firma di ALESSANDRA CERRETO ai nn. 24065/7409 di repertorio, iscritta il 06/07/2009 ai nn. 5671/1250, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da MUTUO IPOTECARIO.

Importo ipoteca: 180.000 EURO.

Importo capitale: 90.000 EURO.

Durata ipoteca: 20

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/09/2000 a firma di CIUCCARELLI FRANCESCO ai nn. 1338 di repertorio, iscritta il 17/08/2020 ai nn. 772/5166.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/11/2018 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 2141 di repertorio, trascritta il 07/12/2018 ai nn. 6850/9444, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 18/09/2000), con atto stipulato il 18/09/2000 a firma di FRANCESCO CIUCCARELLI ai nn. 7808 di repertorio, trascritto il 20/09/2000 ai nn. 4068/6240

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 04/12/1997 fino al 18/09/2000)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'EDIFICIO RISULTA LICENZIATO DALLA C. E. N 139 DEL 1/10/1981 PRATICA EDILIZIA N. 197 DEL 1981 PER LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE E RISANAMENTO DI TESSUTO SU EDIFICIO DI PROPRIETA' COMUNALE (EX CASERMA CC)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 139 DEL 1/10/1981, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE E RISANAMENTO DI EDIFICIO DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN P.ZZA DELLA REPUBBLICA, presentata il 01/10/1981 con il n. 139 di protocollo, agibilità del 26/02/1992 con il n. 236 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SANTA VITTORIA IN MATENANO PIAZZA DELLA REPUBBLICA 26

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANTA VITTORIA IN MATENANO PIAZZA DELLA REPUBBLICA 26, della superficie commerciale di **109,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'APPARTAMENTO SI TROVA AL PIANO PRIMO, ALL'INTERNO DI UN PALAZZO STORICO, EX CASERMA DEI CARABINIERI, RISTRUTTURATA E CONVERTITA IN ABITAZIONI DAL COMUNE DI SANTA VITTORIA IN MATENANO NELL'ANNO 1981. IL PALAZZO, A TRE PIANI, CONTIENE 4 APPARTAMENTI E 4 SOFFITTE AL PIANO TERZO, DI CUI UNA FACENTE PARTE DELL'IMMOBILE ESECUTATO. L'APPARTAMENTO E' COMPOSTO DA INGRESSO, SOGGIORNO PRANZO CON CAMINETTO A LEGNA E CUCINA. UNA PORTA DIVIDE LA ZONA GIORNO DA QUELLA NOTTE COMPOSTA DA DUE CAMERE UN BAGNO E UN PICCOLO RIPOSTIGLIO. L'APPARTAMENTO E' AUTONOMO CON ALLACCI AL METANO, LUCE E GAS. SI ACCEDE ALLO STESSO TRAMITE UN CORPO SCALA CONDOMINIALE. LO STATO MANUTENTIVO DELL'APPARTAMENTO E' NORMALE, BENCHE' LE PARETI ESTERNE DELLE CAMERE DA LETTO SONO INTERESSATE DA FENOMENI DI UMIDITÀ DI CONDENSA.

IL PALAZZO NON HA UN CONDOMINIO COSTITUITO.

IL RISCALDAMENTO E L'ACQUA CALDA SANITARIA SONO GARANTITI DA UNA CALDAIA POSTA IN CUCINA, I TERMOSIFONI SONO IN GHISA. I PAVIMENTI IN GRANIGLIA, BAGNO E CUCINA PIASTRELLATI A DUE METRI CON MONOCOTTURA.

ALCUNE FINESTRE SONO IN LEGNO SENZA VETRO TERMICO, ALTRE IN ALLUMINIO CON VETROTERMICO. LE PERSIANE SONO TUTTE IN ALLUMINIO E LE PORTE INTERNE SONO IN LEGNO.

IL PALAZZO SI TROVA IN P.ZZA DELLA REPUBBLICA, PIENO CENTRO STORICO DELL'ANTICO BORGO DI SANTA VITTORIA IN MATENANO. NELLA PIAZZA, BEN SERVITA, VI E' ANCHE LA POSSIBILITA' DI PARCHEGGIARE L'AUTO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 3 METRI. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 4 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA DELLA REPUBBLICA 26, piano: 1-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1980.



PALAZZO



INGRESSO CON SCALA CONDOMINIALE



SOGGIORNO



CUCINA



CAMERA



VISTA SULLE COLLINE

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. 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:

nella media 

esposizione:

al di sopra della 

luminosità:	media	
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

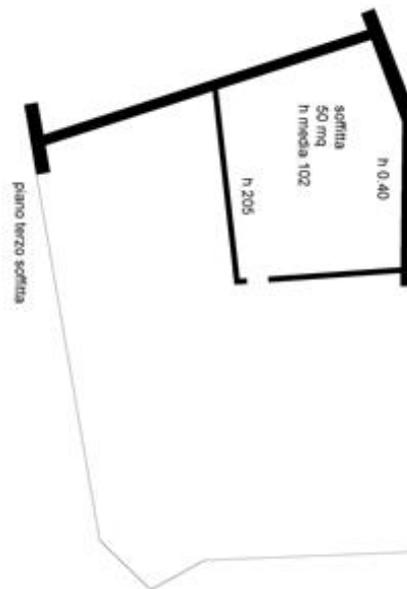
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CONSISTENZA COMMERCIALE	109,00	x	100 %	=	109,00
Totale:	109,00				109,00



PIANO PRIMO



piano terzo soffitta

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/03/2023

Fonte di informazione: POLOS IMMOBILIARE

Descrizione: casa cielo-terra su due piani per un totale di 220 metri quadri. Casa indipendente 3 piani 220 m² commerciali 7 locali 2 bagni Buono stato Riscaldamento autonomo: Gas naturale

Indirizzo: via Sabina SANTA VITTORIA IN MATENANO

Superfici principali e secondarie: 220

Superfici accessorie:

Prezzo: 149.000,00 pari a 677,27 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/03/2023

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE PUZIELLI

Descrizione: L'Agencia Immobiliare Puzielli propone comodo appartamento nuovo mai abitato in vendita nel centro storico di Santa Vittoria in Matenano. L'appartamento, di 80 m² circa, è composto da ampio soggiorno con cucina abitabile, disimpegno, camera matrimoni

Indirizzo: corso Giacomo Matteotti Santa Vittoria in Matenano

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 867,35 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/03/2023

Fonte di informazione: VINCI PROPERTIES

Descrizione: Affascinante casa ristrutturata cielo terra nel centro storico di Santa Vittoria in Matenano con 3 camere da letto con ampia terrazza e viste semplicemente favolose Posizione Nel centro storico di Santa Vittoria in Matenano

Indirizzo: corso giacomo matteotti s.n.c Santa Vittoria in Matenano

Superfici principali e secondarie: 171

Superfici accessorie:

Prezzo: 295.000,00 pari a 1.725,15 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/03/2023

Fonte di informazione: Cella-Shirley Immobiliare montefortino

Descrizione: Grazioso cielo terra nel centro storico di Santa Vittoria in Matenano con 3 camere da letto totalmente ristrutturato. La proprietà si sviluppa su due piani più soffitta e fondaco accessibile anche indipendentemente a livello strada.

Indirizzo: Santa Vittoria in Matenano

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 954,55 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/03/2023

Fonte di informazione: IDEALISTA.IT

Descrizione: L' appartamento situato al centro storico di Santa Vittoria in Matenano è così suddiviso:
Soggiorno con cucina dotata di cammino, salone, camera da letto, bagno + 3 piccoli ripostigli.

Indirizzo: corso Giacomo Matteotti, 64 Santa Vittoria in Matenano

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

IL CRITERIO UTILIZZATO PER LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA, E' QUELLO COMPARATIVO MONOPARAMETRICO IN BASE AL PREZZO MEDIO.

TALE METODO PRESUPPONE LA COMPARAZIONE DEL BENE DA STIMARE CON ALTRI CHE SIANO STATI VENDUTI O OFFERTI SUL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE IN TEMPI PIUTTOSTO RECENTI. CHE ABBIANO CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, URBANISTICHE E DI CONSERVAZIONE SIMILARI AL BENE OGGETTO DI STIMA. CHE RICADANO INOLTRE NELLO STESSO COMUNE DI APPARTENENZA O IN COMUNI LIMITROFI CON CARATTERISTICHE SIMILARI A QUELLO OGGETTO DI STUDIO.

SI TERRA INOLTRE CONTO NELLA COMPARAZIONE DELLO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA E DELLA VALUTAZIONE ASSEGNATA DALLA "BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI" DELL'AGENZIE DELLE ENTRATE.

SVILUPPO CALCOLO COMMERCIALE :

SUA 80 MQ * 110% = 88 MQ

ACCESSORI BALCONE (2,5 MQ) + SOFFITTA (50 MQ) DECURTATI DELLE GIUSTE PERCENTUALI ANCHE RELATIVE ALL'ALTEZZA DELLA SOFFITTA NON COLLEGATA DIRETTAMENTE ALL'APPARTAMENTO = 21 MQ

SUPERFICIE 88 MQ+21MQ= 109 MQ

VALUTATO INOLTRE CHE IL VALORE OMI STABILITO PER LE ABITAZIONI CIVILI IN STATO MANUTENTIVO NORMALE DELLA ZONA VA DA UN MINIMO DI 550 A UN MASSIMO DI 800 EURO/MQ

FATTE TUTTE LE DOVUTE VALUTAZIONI IL CTU ASSEGNA ALL'IMMOBILE UN VALORE AL MQ PARI A €800,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 109,00 x 800,00 = **87.200,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
PER ARROTONDAMENTO	-200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 87.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 87.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

IL CRITERIO UTILIZZATO PER LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA, E' QUELLO COMPARATIVO MONOPARAMETRICO IN BASE AL PREZZO MEDIO.

TALE METODO PRESUPPONE LA COMPARAZIONE DEL BENE DA STIMARE CON ALTRI CHE SIANO STATI VENDUTI O OFFERTI SUL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE IN TEMPI PIUTTOSTO RECENTI. CHE ABBIANO CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, URBANISTICHE E DI CONSERVAZIONE SIMILARI AL BENE OGGETTO DI STIMA. CHE RICADANO INOLTRE NELLO STESSO COMUNE DI APPARTENENZA O IN COMUNI LIMITROFI CON CARATTERISTICHE SIMILARI A QUELLO OGGETTO DI STUDIO.

SI TERRA INOLTRE CONTO NELLA COMPARAZIONE DELLO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA E DELLA VALUTAZIONE ASSEGNATA DALLA "BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI" DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE.IN

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FERMO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di SANTA VITTORIA IN MATENANO, agenzie: DEL FERMANO, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE

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	109,00	0,00	87.000,00	87.000,00
				87.000,00 €	87.000,00 €

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: € 87.000,00

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: € 87.000,00

data 03/04/2023

il tecnico incaricato
Monia Ferroni