



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

249/2013

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Lucia Rocchi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/04/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ANTONIO CAPORALETTI

CF: CPRNTN60L08C770D
con studio in SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) VIA PONTIDA 6
telefono: 3482284324
email: antoniocaporaletti@libero.it
PEC: antonio.caporaletti1@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 249/2013

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTEGRANARO Via Cima di Colle 300, frazione Guazzetti, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile, realizzato in muratura portante, è situato al pian terreno nell'angolo sud-est del maggior fabbricato sito in Via Cima del Colle 300, il cui tetto è costituito da un lastrico solare-terrazza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 623 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: Contrada Cima di Colle, 300, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DATO OSCURATO

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 65,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 39.000,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 39.000,00 |
| Data della valutazione: | 09/04/2022 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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** attiva, stipulata il 23/05/2005 a firma di NOTAIO SANANGELANTONI SERGIO ai nn. 9571/2547 di repertorio, iscritta il 25/05/2005 a Fermo ai nn. 4417/1071, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 176.000,00.

Importo capitale: 88.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/11/2013 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 2261 di repertorio, trascritta il 20/12/2013 a Fermo ai nn. 8753/5952, 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, con atto stipulato il 23/05/2005 a firma di SANANGELANTONI SERGIO ai nn. 9570/2546 di repertorio, trascritto il 25/05/2005 a Fermo ai nn. 4416/2703

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **77/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variazione da accessori a residenziale e frazionamento di unità immobiliari al piano terra di edificio rurale, presentata il 06/03/2000, rilasciata il 03/10/2000 con il n. 77/2000 di protocollo

Dichiarazione di inizio attività edilizia N. **89/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica distributiva divisori interni, presentata il 31/01/2001 con il n. 1950 di protocollo, rilasciata il 05/02/2001 con il n. 89 di protocollo

Domanda di permesso di abitabilità o d'uso N. **360/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rilascio permesso di abitabilità, presentata il 18/06/2001 con il n. 11097 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:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

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

Costi di regolarizzazione:

- Lavori di riparazione, riattamento e messa a norma degli impianti, necessari per il ripristino funzionale dell'appartamento: €.6.500,00

BENI IN MONTEGRANARO VIA CIMA DI COLLE 300, FRAZIONE GUAZZETTI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTEGRANARO Via Cima di Colle 300, frazione Guazzetti, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile, realizzato in muratura portante, è situato al pian terreno nell'angolo sud-est del maggior

fabbricato sito in Via Cima del Colle 300, il cui tetto è costituito da un lastrico solare-terrazza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 623 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: Contrada Cima di Colle, 300, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze DATO OSCURATO

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2000.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Montegranaro). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è composto da due camere, bagno e cucina e un ripostiglio ricavato nel sottoscala esterna che conduce al lastrico solare-terrazzo. Si presenta in pessime condizioni e in stato di abbandono da diverso tempo. Presenta al suo interno segni di forte umidità e infiltrazioni. Le finiture, i serramenti e gli impianti tecnologici sono da ricondizionare totalmente.

CLASSE ENERGETICA:

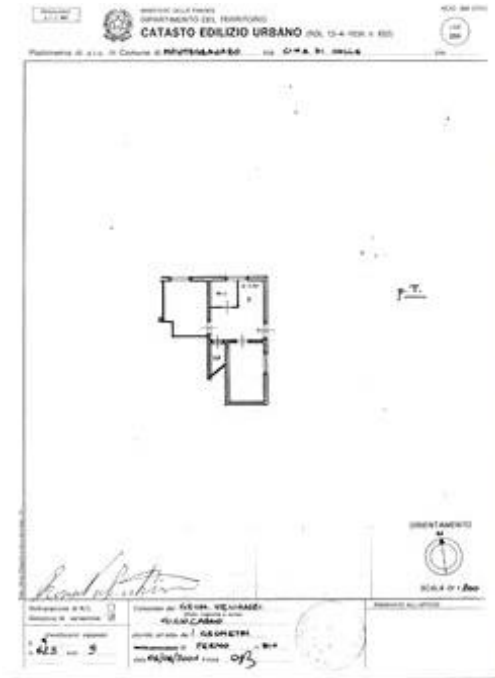


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | commerciale | |
|----------------|--------------|---|--------|-------------|--------------|
| Appartamento | 65,00 | x | 100 % | = | 65,00 |
| Totale: | 65,00 | | | | 65,00 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 65,00 x 700,00 = **45.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 45.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 45.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello "comparativo monoparametrico in base al prezzo medio" basato sui dati rilevati nel mercato e sulle quotazioni immobiliari (annunci immobiliari, banche dati, ecc..).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEGRANARO, agenzie: EFFECASA IMMOBILIARE, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: CONOSCENZA DIRETTA MERCATO

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 | 65,00 | 0,00 | 45.500,00 | 45.500,00 |
| | | | | 45.500,00 € | 45.500,00 € |

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

| descrizione | importo |
|-------------|---------------|
| | 0,00 |
| | 0,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 39.000,00**

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: **€. 39.000,00**

data 09/04/2022

il tecnico incaricato
ANTONIO CAPORALETTI