



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

209/2014

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. (MANDATARIA DI 2WORLD S.R.L.), PHOENIX
ASSET MANAGEMENT S.P.A. (MANDATARIA DI DANTE SPV S.R.L.)

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Domizia Perrone

CUSTODE:

Marche Servizi Giudiziari

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/03/2024

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 209/2014

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **abitazione con garage e corte esterna** a FALERONE Strada Provinciale Monte Faleriense snc, della superficie commerciale di **358,63** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è localizzato in comune di Falerone, borgo stoprico collinare della provincia di Fermo. E' situato lungo una strada provinciale di crinale ed ha accesso direttamente da essa. La zona circostante è caratterizzata da abitazioni isolate e terreni agricoli . La struttura portante dell'abitazione è in muratura di mattoni faccia a vista e lagterizio. I solai sono in legno e il manto di copertura in coppi. Attualmente il fabbricato è in stato di abbandono in quanto sono sstati precedentemente iniziati i lavori di manutenzione e risanamento mai terminati. Il fabbricato all'interno è allo stato grezzo e privo di impianti. E' costituito da un piano terra, un piano primo con terrazzo e un livello soffitta collegati da una scala interna in cemento armato grezza. Il dolaio di copertura non pè stato ancora ristrutturato. Non vi sono infissi ed esternamente si evidenzia la non completa realizzazione di un porticato con colonne e solaio in cemento armato parzialmente rivestite di mattoni. Tale porzione non risulta autorizzata con la precedente DIA. Dal piano primo si accede ad un ampio terrazzo anch'esso non finito che costituisce ìil solaio di copertura dell'accessorio garage adiacente il fabbricato principale e collegato internamente ad esso. Internamente sono prresenti le tramezzature per la divisione dei futuri ambienti . Il fabbricato è stato costruiti prima del 1967 come da vecchio catastale reperito in archivio

La corte esterna è pianeggiante ed allo stato vegetativo incolto priva di delimitazioni e recinzioni

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,70 PT e P1 - .Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 250 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 288,70 Euro, indirizzo catastale: STRADA FALERIENSE A MONTE snc, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 08/11/2023
Coerenze: corte esterna e garage sub 3 - stesse proprietà
- foglio 5 particella 203 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 27 mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: STRADA FALERIENSE A MONTE snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 08/11/2023
Coerenze: corte esterna e abitazione sub 2 - stesse proprietà
- foglio 5 particella 203 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: STRADA FALERIENSE A MONTE snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 08/11/2023
Coerenze: terreni altre proprietà part 276-379-199 e con la strada provinciale nella visura catastale non è presente la consistenza della corte in quanto bene comune non censibile
- foglio 5 particella 203 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 31 mq, rendita 41,63 Euro, indirizzo catastale: Strada Faleriense a Monte, piano: T, intestato a ***

DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 08/11/2023

Coerenze: corte stessa proprietà

ALLO STATO ATTUALE IL BENE RISULTA DEMOLITO

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	358,63 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.272,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 95.000,00
Data della valutazione:	21/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

il bene non risulta occupato in quanto in stato di ristrutturazione e senza agibilità e in completo abbandono

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ALTRE FORMALITA'

1. TRASCRIZIONE del 22/10/1999 - Registro Particolare 4988 Registro Generale 7757
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 84/233 del 20/09/1999
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. TRASCRIZIONE del 10/10/2006 - Registro Particolare 6423 Registro Generale 10368
Pubblico ufficiale VARRIALE LUCIANO Repertorio 69581/8035 del 02/10/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Relativamente alla procedura il Creditore Procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile in data 19/06/2015

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 compialazione della perizia

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 ma solo l'estratto di mappa . Altresi non sono state depositate la planimetrie catastali dei 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 degli esecutati

Il ctu ha richiesto il certificato di matrimonio degli esecutati al comune di Monte Uranoi insieme ai certificati di residenza storici che si allegano al deposito della perizia

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 02/10/2006 a firma di notaio Varriale Luciano ai nn. 69582/8036 di repertorio, iscritta il 10/10/2006 a Fermo ai nn. 10369/2247, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 375000,00.

Importo capitale: 150000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

In diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/10/2014 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 2717 di repertorio, trascritta il 17/11/2014 a Fermo ai nn. 7550/5505, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

In diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno

pignoramento, stipulata il 04/03/2015 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 506/2015 di repertorio, trascritta il 05/05/2015 a Fermo ai nn. 2939/2179, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

In diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno

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: 0

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 02/10/2006), con atto stipulato il 02/10/2006 a firma di notaio Varriale Luciano ai nn. 69581/8035 di repertorio, trascritto il 10/10/2006 a Fermo ai nn. 10368/6423.

In regime di separazione dei beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di rispettivamente 2/3 e 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 24/10/1984 fino al 24/03/1999), con atto stipulato il 24/10/1984 a firma di ufficio del registro di Ascoli Piceno ai nn. 50 vol 709 di repertorio, trascritto il 19/12/2002 a Fermo ai nn. 10159/6760

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6 Colò Maria e 1/6 tutti gli atri, in forza di denuncia di successione (dal 24/03/1999 fino al 02/10/2006), con atto stipulato il 24/03/1999 a firma di Ufficio del registro di Fermo ai nn. 88 vol 233 di repertorio, trascritto il 22/10/1999 a Fermo ai nn. 7757/4988

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività N. **2420**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di restauro e risanamento conservativo , presentata il 31/03/2008 con il n. 2318 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Lavori non completati. L'immobile risulta ancora in fase di cantiere pertanto inagibile e senza condizioni di sicurezza in quanto non recintato e accessibile a chiunque

Permesso di costruire N. **nessun numero**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla dia prot 2318 del 31/03/2008, presentata il 29/05/2008 con il n. 3918 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Permesso a costruire non rilasciato per mancanza di documentazione integrativa richiesta e non inviata.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 residenziale di completamento consolidate a carattere urbano. Norme tecniche di attuazione ed indici: art 23 NTA indice fondiario 2mc/mq h max edifici 10,50 df 10 ml dc 5 ml ds 5 ml

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

nell'atto di èignoramento è stato individuato il bene foglio 5 part 203 sub 4 Cat C/6 Garage ma allo

stato attuale il bene risulta demolito

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata realizzata volumetria abusiva sul lato opposto della strada Difformità dei vani interni e dei prospetti E' stato realizzato un solaio al livello del primo piano con sotto un portico E' stato realizzato un vano interrato con accesso dal volume abusivo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia di Permesso a Costruire in Sanatoria

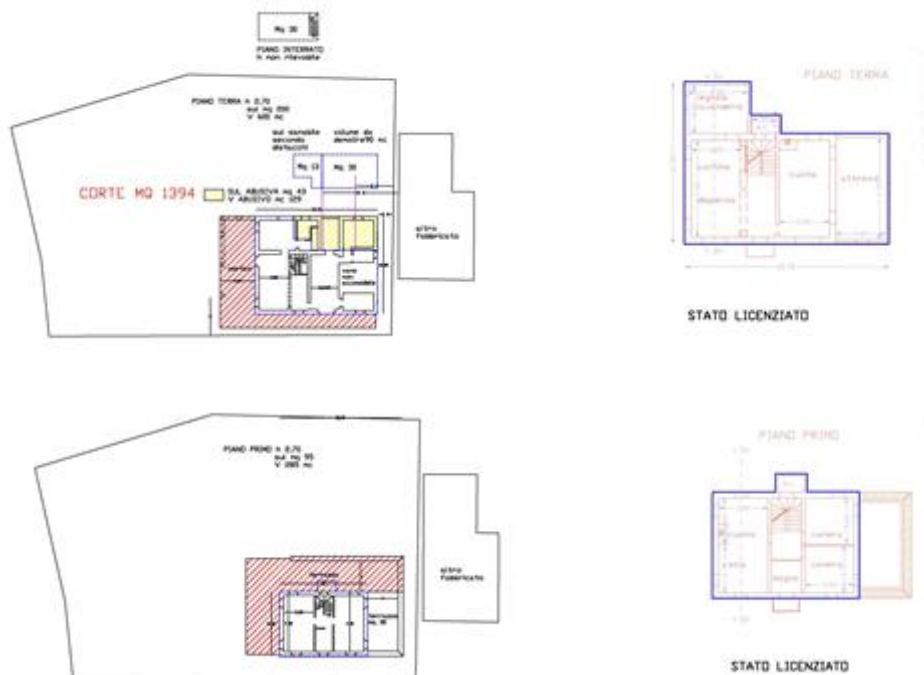
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

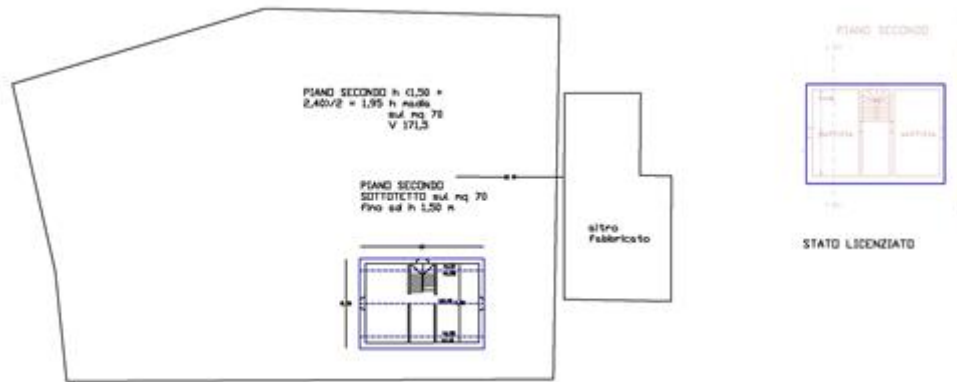
Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche : €4.000,00
- diritti di segreteria per pratica edilizia: €60,00
- bollo per rilascio Sanatoria: €15,00
- oneri e sanzioni: €15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 g.

Le spese di regolarizzazione sono state calcolate in via approssimativa con l'ufficio tecnico





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

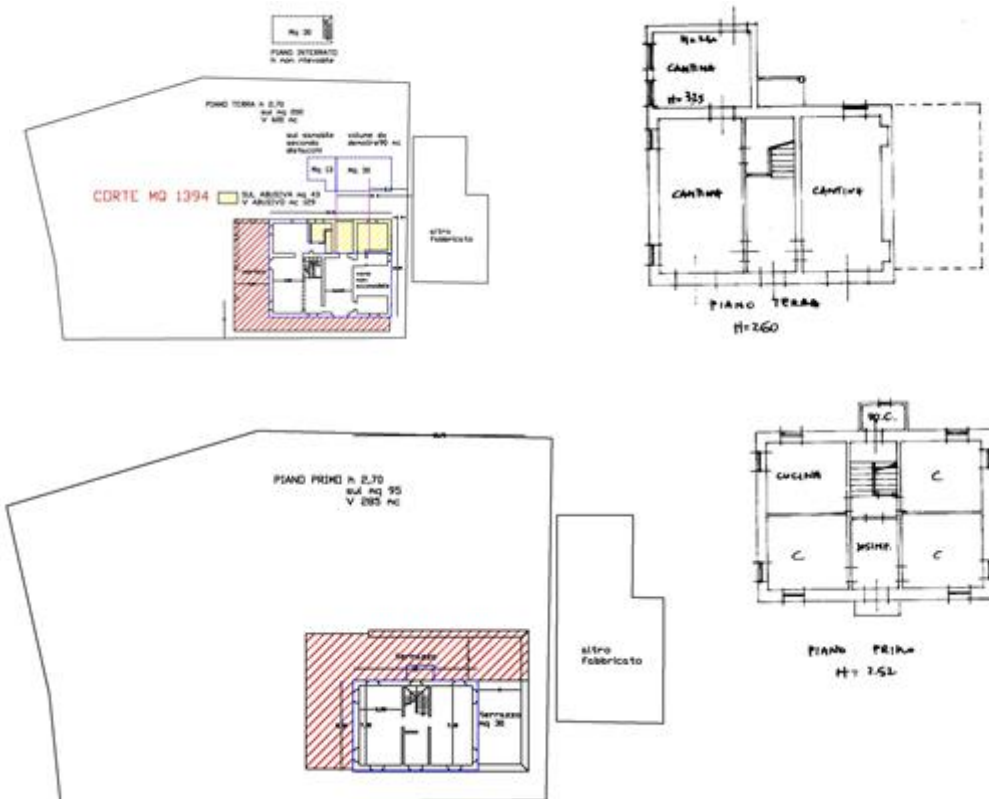
Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità Planimetrie Verifica sub 4 , accessorio demolito
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

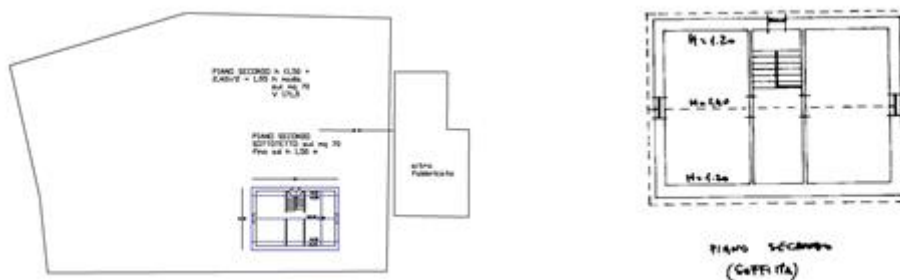
Costi di regolarizzazione:

- Pratiche Catastali: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 g.

La conformità catastale dovrà essere regolarizzata a seguito del permesso a costruire in sanatoria





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FALERONE STRADA PROVINCIALE MONTE FALERIENSE SNC

ABITAZIONE CON GARAGE E CORTE ESTERNA

DI CUI AL PUNTO A

abitazione con garage e corte esterna a FALERONE Strada Provinciale Monte Faleriense snc, della superficie commerciale di **358,63** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è localizzato in comune di Falerone, borgo storico collinare della provincia di Fermo. E' situato lungo una strada provinciale di crinale ed ha accesso direttamente da essa. La zona circostante è caratterizzata da abitazioni isolate e terreni agricoli . La struttura portante dell'abitazione è in muratura di mattoni faccia a vista e lagterizio. I solai sono in legno e il manto di copertura in coppi. Attualmente il fabbricato è in stato di abbandono in quanto sono sstati precedentemente iniziati i lavori di manutenzione e risanamento mai terminati. Il fabbricato all'interno è allo stato grezzo e privo di impianti. E' costituito da un piano terra, un piano primo con terrazzo e un livello soffitta collegati da una scala interna in cemento armato grezza. Il doloio di copertura non pè stato ancora ristrutturato. Non vi sono infissi ed esternamente si evidenzia la non completa realizzazione di un porticato con colonne e solaio in cemento armato parzialmente rivestite di mattoni. Tale porzione non risulta autorizzata con la precedente DIA. Dal piano primo si accede ad un ampio terrazzo anch'esso non finito che costituisce il solaio di copertura dell'accessorio garage adiacente il fabbricato principale e collegato internamente ad esso. Internamente sono presenti le tramezzature per la divisione dei futuri ambienti . Il fabbricato è stato costruiti prima del 1967 come da vecchio catastale reperito in archivio

La corte esterna è pianeggiante ed allo stato vegetativo incolto priva di delimitazioni e recinzioni

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,70 PT e P1 - .Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 250 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 288,70 Euro, indirizzo catastale: STRADA FALERIENSE A MONTE snc, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 08/11/2023
Coerenze: corte esterna e garage sub 3 - stesse proprietà
- foglio 5 particella 203 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 27 mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: STRADA FALERIENSE A MONTE snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 08/11/2023
Coerenze: corte esterna e abitazione sub 2 - stesse proprietà
- foglio 5 particella 203 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: STRADA FALERIENSE A MONTE snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 08/11/2023
Coerenze: terreni altre proprietà part 276-379-199 e con la strada provinciale nella visura catastale non è presente la consistenza della corte in quanto bene comune non censibile
- foglio 5 particella 203 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 31 mq, rendita 41,63 Euro, indirizzo catastale: Strada Faleriense a Monte, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 08/11/2023
Coerenze: corte stessa proprietà
ALLO STATO ATTUALE IL BENE RISULTA DEMOLITO

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2008.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Montegiorgio, Amandola, Fermo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: paesaggio rurale, centro storico di Falerone, parco Paolini, scavi archeologici di Falerone.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 40 km
ferrovia distante 45 km
superstrada distante 40 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

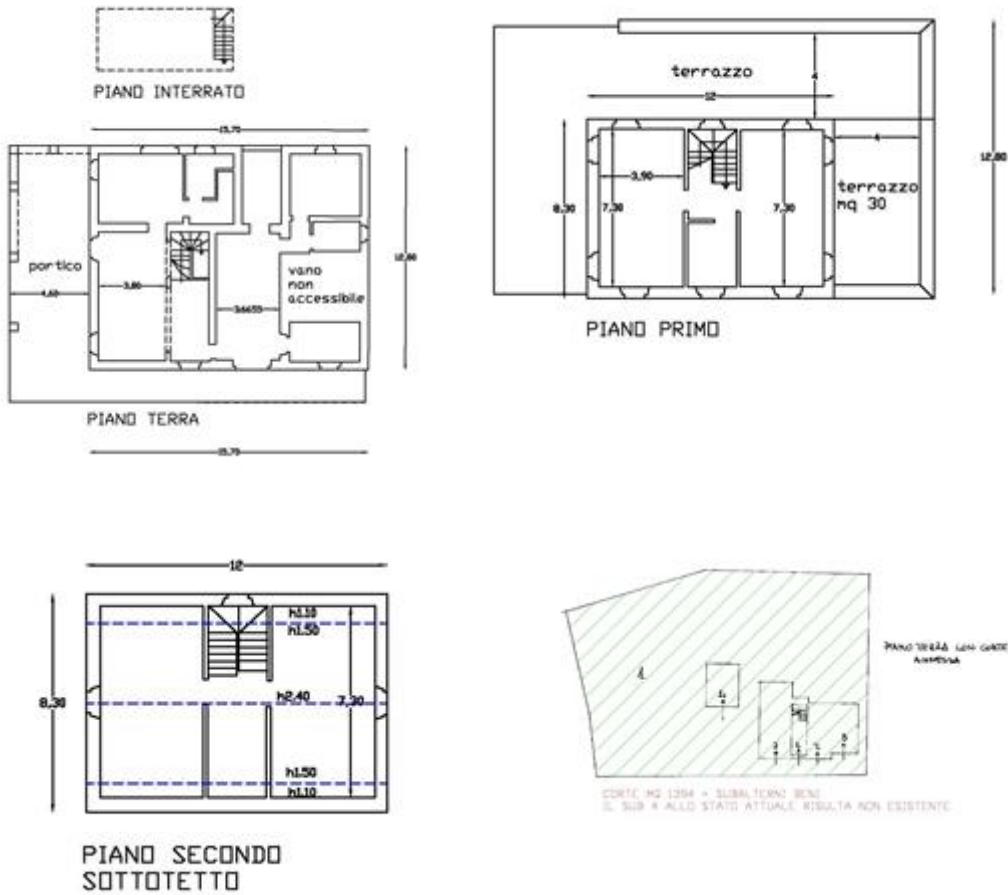
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PIANO TERRA	200,00	x	100 %	=	200,00
PIANO PRIMO	95,00	x	100 %	=	95,00
PIANO SECONDO	70,00	x	35 %	=	24,50
terrazzo	25,00	x	35 %	=	8,75
terrazzo eccedenza	5,00	x	10 %	=	0,50

corte fino a 25 mq	25,00	x	10 %	=	2,50
corte oltre 25 mq	1.369,00	x	2 %	=	27,38
Totale:	1.789,00				358,63



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

valori omi abitazioni civili in stato normale di manutenzione

MIN € 500,00/MQ

MAX € 740,00/MQ

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 358,63 x 550,00 = **197.246,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
opere di completamento	-78.898,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 118.347,90
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 118.347,90

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 e allo stato grezzo senza agibilità e opere di completamento, sulla conoscenza del mercato immobiliare di acquisto e vendita risalente al primo semestre dell'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. E' stato costituito unico lotto di vendita. Nella stima è stata considerata anche la consistenza della corte esterna e il fatto che per i beni possa esserci un'ulteriore possibilità edificatoria in base all'indice di fabbricabilità fondiaria pari a 2mc/mq

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	abitazione con garage e corte esterna	358,63	0,00	118.347,90	118.347,90
				118.347,90 €	118.347,90 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 20.075,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 98.272,90**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **3%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 2.948,19**

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:

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: €. 324,71

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 95.000,00

data 21/03/2024

il tecnico incaricato
Cinzia Guarnieri