



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

118/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ITALFONDIARIO S.P.A. (MANDATARIA DI SESTANTE FINANCE S.R.L.)

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Milana Palmisano

CUSTODE:
Istituto Vendite Giudiziarie Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/10/2023

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 118/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORRE SAN PATRIZIO Piazza Guglielmo Marconi 5B, della superficie commerciale di **80,56** mq per la quota di:

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

Il bene è localizzato in centro storico del comune di Torre San Patrizio , borgo alto del fermano. fa parte di un intero immobile che si sviluppa su tre livelli, appoggia sulla muramedioevali e si affaccia da un lato su una piazzetta e dall'altro sulle mura. La struttura è in muratura con infissi di porte e finestre in legno. Il bene in questione si trova al piano terra ed ha accesso da Piazza Marconi. Presenta internamente u vano giorno, due camere e un bagno. L'ingresso presenta una piccola scala per accedere al livello dell'abitazione. Tramite una porta finestra si accede ad un atarrazza ad uso esclusivo che si affaccia sulle mura. Pavimenti e rivestimento sono in monocottura. E' presente una caldaia autonoma installata esternamente con termosifoni in alluminio. Nn ci sono i corpi illuminanti e l'impianto elettrico presenta delle linee pendenti . Gli impianti non sono a norma e le utenza staccate. Il bene è in scarsa condizione di manutenzione con evidenti segni di infiltrazioni e distacchi di intonaco interno. Necessita di opere di risanamento e manutenzione e di ripristino impiantistica . Esternamente la terrazza è senza pavimento e degradata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 275. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 191 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 74,37 Euro, indirizzo catastale: Piazza Guglielmo Marconi 5B , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 27/09/2023

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,56 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.780,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.000,00
Data della valutazione:	11/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile si presenta libero da persone e non ammobiliato. Gli esecutati risultano residenti altrove e vi rientrano solo occasionalmente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ALTRE FORMALITA'

TRASCRIZIONE del 13/01/2005 - Registro Particolare 209 Registro Generale 273
Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO Repertorio 8226/2213 del 10/01/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Relativamente alla procedura il Creditore Procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile in data 04/10/2019

La certificazione risale fino ad un atto di acquisto derivativo o originario trascritto in data antecedente in ventennio

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 e neanche l'estratto di mappa . Altresi non è stata depositata la planimetrie catastali del 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 i certificati di matrimonio degli esecutati e li allega al deposito della perizia insieme ai certificati di residenza storica

I beni ad oggetto non sono interessati da procedure di espropriaione 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 10/01/2005 a firma di notaio Sanangelantoni ai nn. 8227/2214 di repertorio, iscritta il 13/01/2005 a Fermo ai nn. 54/274, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Importo ipoteca: 275000,00.

Importo capitale: 110000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/08/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1925/2019 di repertorio, trascritta il 10/09/2019 ai nn. 6857/4996, 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:	0

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

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 10/01/2005), con atto stipulato il 10/05/2005 a firma di notaio Sanangelantoni ai nn. 8226/2213 di repertorio, trascritto il 13/01/2005 a Fermo ai nn. 273/209

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di rispettivamente 4/6 - 1/6 - 1/6 , in forza di denuncia di successione (dal 12/04/2001 fino al 24/07/2001), con atto stipulato il 12/04/2001, trascritto il 21/08/2001 a Fermo ai nn. 5981/4168.

Non risulta trascritta l'accettazione di eredità

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/07/2001 fino al 10/01/2005), con atto stipulato il 24/07/2001 a firma di notaio Marconi ai nn. 89671 di repertorio, trascritto il 30/07/2001 a Fermo ai nn. 5328/3658

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso a costruire N. **5922/05**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni, rilasciata il 30/12/2005, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il permesso a costruire originariamente era intestato a El Bouri Nadia. Il sub 7 era originariamente inserito nel permesso a costruire con le sub 1-2-6 Non sono stati reperiti ulteriori atti . Il bene risulta costruito anteriormente al 1967. Relativamente alla pratica edilizia suddetta non è mai stata mai depositata la fine lavori e la richiesta di agibilità

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A - centro storico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

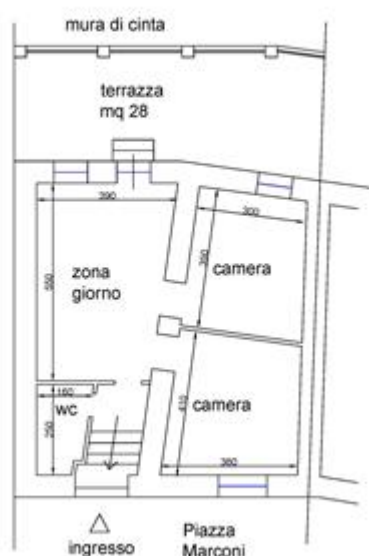
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

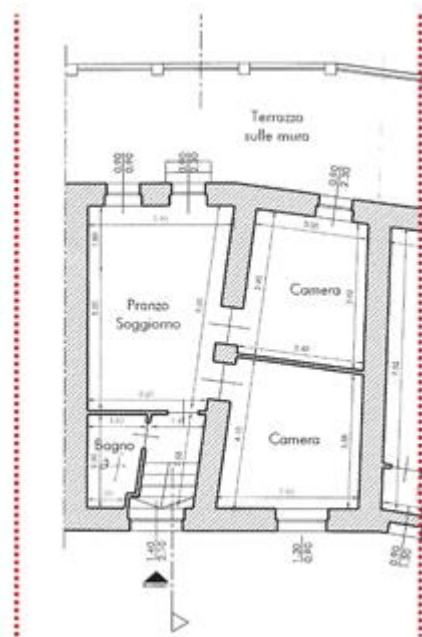
L'immobile risulta **conforme**.

Dal punto di vista edilizio il bene è conforme ma relativamente alla pratica edilizia Permesso a Costruire non è mai stata depositata la fine lavori e la richiesta di agibilità . Si sono delle piccole difformità nelle quote interne ma rientrano nei limiti della tollerabilità

Appartamento sul mq 78 - rilievo



stato di fatto



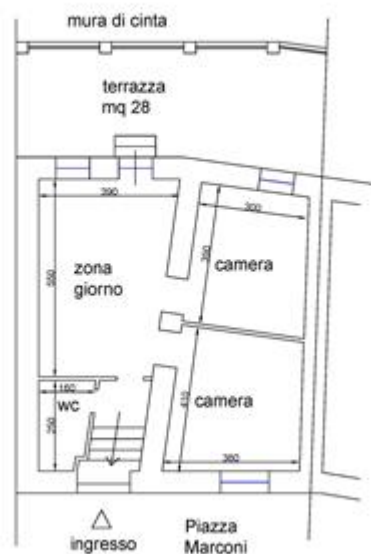
stato autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Appartamento sul mq 78 - rilievo



stato attuale



planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TORRE SAN PATRIZIO PIAZZA GUGLIELMO MARCONI 5B

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORRE SAN PATRIZIO Piazza Guglielmo Marconi 5B, della superficie commerciale di **80,56** mq per la quota di:

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

Il bene è localizzato in centro storico del comune di Torre San Patrizio , borgo alto del fermano. fa

parte di un intero immobile che si sviluppa su tre livelli, appoggia sulla muramedioevali e si affaccia da un lato su una piazzetta e dall'altro sulle mura. La struttura è in muratura con infissi di porte e finestre in legno. Il bene in questione si trova al piano terra ed ha accesso da Piazza Marconi. Presenta internamente un vano giorno, due camere e un bagno. L'ingresso presenta una piccola scala per accedere al livello dell'abitazione. Tramite una porta finestra si accede ad una terrazza ad uso esclusivo che si affaccia sulle mura. Pavimenti e rivestimento sono in monocottura. E' presente una caldaia autonoma installata esternamente con termosifoni in alluminio. Non ci sono i corpi illuminanti e l'impianto elettrico presenta delle linee pendenti. Gli impianti non sono a norma e le utenze staccate. Il bene è in scarsa condizione di manutenzione con evidenti segni di infiltrazioni e distacchi di intonaco interno. Necessita di opere di risanamento e manutenzione e di ripristino impiantistica. Esternamente la terrazza è senza pavimento e degradata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 275. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 191 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 74,37 Euro, indirizzo catastale: Piazza Guglielmo Marconi 5B, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 27/09/2023

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.

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 Fermo, Porto San Giorgio, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: paesaggio rurale, centri e nuclei storici, .

SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

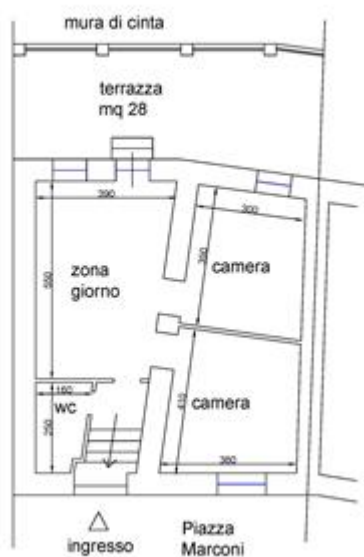
CONSISTENZA:

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

criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	78,00	x	100 %	=	78,00
terrazza su mura fino a 25 me	25,00	x	10 %	=	2,50
terrazza su mura oltre 25 mq	3,00	x	2 %	=	0,06
Totale:	106,00				80,56

Appartamento sul mq 78 - rilievo



planimetria stato attuale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALORE OMI agenzia entrate per immobili residenziali in normale stato di manutenzione

MIN € 590 MAX € 810

annuncio su immobiliare.it di appartamento localizzato stesso comune nelle immediate vicinanze € 78000,00/96mq = € 812/mq (in buono stato)

annuncio su immobiliare.it di appartamento localizzato stesso comune in centro storico € 26000,00/83mq = € 314/mq (in cattiva condizione)

annuncio su immobiliare.it di appartamento localizzato stesso comune in centro storico € 37500,00/330mq = € 113/mq (in cattiva condizione)

Pre

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,56 x 400,00 = **32.224,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
opere di manutenzione straordinaria e ripestino impianti	-4.833,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 27.390,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 54.780,80**

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 utilizzate 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, sulla conoscenza del mercato immobiliare di acquisto e vendita risalente al secondo semestre dell'anno 2022 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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Torre San Patrizio, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: agenzie immobiliari, immobiliare.it, web

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	80,56	0,00	27.390,40	54.780,80
				27.390,40 €	54.780,80 €

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: **€. 54.780,80**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** 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: **€. 1.095,62**

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:	€. 685,18
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.000,00

data 11/10/2023

il tecnico incaricato
Cinzia Guarnieri