



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

42/2021

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/09/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Daniela Scarpone

CF:SCRDNL69B47E989Z

con studio in FRANCAVILLA D'ETE (AP) ARCHITETTO, via Umberto I, 15

telefono: 0734966273

email: danielascarpone@yahoo.it

PEC: daniela.scarpone@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 42/2021

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a MONTEGRANARO via Tintillo 3, della superficie commerciale di **69,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile di cui al sub 1 è localizzato al piano terra e primo.

Il piano terra è costituito da un corridoio (comune con il sub 2), cucina, locale senza finestre con divani e bagno.

Al piano primo, al quale si accede dalla scala (comune con il sub 2), è presente una camera e un locale senza finestre.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra+primo. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 201 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 76,18 Euro, piano: terra+primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confini: a nord-est via Tintillo, a sud-est particella 202 ad sud-ovest particella 199, a nord-ovest particella 200.

B appartamento a MONTEGRANARO via Tintillo 3, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Al piano secondo è localizzato il sub 2 in oggetto a cui si accede passando all'interno del corridoio al piano terra e della scala comuni con il sub 1 .

Il piano secondo è costituito da solo due locali, uno prende luce da una finestra esterna, l'altro da una botola sul lastrico solare .

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 201 sub. 2 (catasto fabbricati), consistenza 2,5 vani, rendita 76,18 Euro, piano: secondo (sovrastante al sub1)
Coerenze: confini: a nord-est via Tintillo, a sud-est particella 202 ad sud-ovest particella 199, a nord-ovest particella 200.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	104,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.800,00
Data della valutazione:	18/09/2023



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il sopralluogo è stato effettuato il 29-03-2023 con custode senza poter effettuare l'accesso.

Il secondo sopralluogo attraverso procedura forzosa con custode è stato effettuato in data 03/07/2023.

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**, iscritta il 29/05/2004 a Fermo ai nn. 4601/1192, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 150000.

Importo capitale: Euro 60000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 03/05/2021 a Fermo ai nn. 513, trascritta il 24/05/2021 a Fermo ai nn. 4304/3359, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto dell'Ufficiale Giudiziario di Fermo .

La formalità è riferita solamente a FOGLIO 18 PART 201 SUB 1 E SUB 2

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 26/05/2004), con atto stipulato il 26/05/2004 a firma di notaio Sanangelantoni ai nn. 5788/1690 di repertorio, trascritto il 29/05/2004 a Fermo ai nn. 4599/2815.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 18 MAPPALE 201 SUB 1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/05/2004), con atto stipulato il 26/05/2004 a firma di notaio sanangelantoni ai nn. 5788/1690 di repertorio, trascritto il 29/05/2004 a Fermo ai nn. 4600/2816.

Il titolo è riferito solamente a foglio 18 part 201 sub2

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 16/01/1987), trascritto il 01/08/1987 a Fermo ai nn. 4755/3448.

Il titolo è riferito solamente a foglio 18 mappale 201 sub 1 e sub 2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 12/216 CIASCUNO, in forza di denuncia di successione (dal 27/04/2002), registrato il 14/10/2002 a Fermo ai nn. 23/268, trascritto il 21/11/2002 a Fermo ai nn. 9281/6164.

Il titolo è riferito solamente a foglio 18 mappale 201 sub1 e sub2

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Atto notarile di acquisto del 26-05-2004 notaio Sanangelantoni N. **5788**, rilasciata il 26/05/2004 con il n. rep 5788 raccolta 1690 di protocollo.

In sede di atto i venditori dichiarano che la costruzione è realizzata ante 1967

CIL N. **10968**, per lavori di manutenzione ordinaria, presentata il 10/06/2004 con il n. 10968 di protocollo

Ordinanza sospensione lavori N. **19199**, rilasciata il 03/11/2004 con il n. 111 di protocollo

Ordinanza di demolizione e ripristino N. **21765**, rilasciata il 29/12/2005 con il n. 110 di protocollo

Ordinanza di revoca parziale ordinanza n. 111 N. **2237**, rilasciata il 09/02/2005 con il n. 12 di protocollo

DIA N. **9487**, per lavori di installazione ringhiera, presentata il 26/05/2005 con il n. 9487 di protocollo

Sanatoria edilizia N. **78**, presentata il 03/03/2006 con il n. 5379 di protocollo, rilasciata il 18/04/2007 con il n. 2006/78 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: VEDI RELAZIONE REGOLARITA' URBANISTICA
L'immobile risulta .



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: VEDI RELAZIONE REGOLARITA' URBANISTICA
L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione catastale: €.1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: VEDI RELAZIONE ALLEGATA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA: €.4.500,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta .

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: VEDI RELAZIONE REGOLARITA' URBANISTICA
L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- certificazione impianto: €.300,00

BENI IN MONTEGRANARO VIA TINTILLO 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTEGRANARO via Tintillo 3, della superficie commerciale di **69,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile di cui al sub 1 è localizzato al piano terra e primo.

Il piano terra è costituito da un corridoio (comune con il sub 2), cucina, locale senza finestre con divani e bagno.

Al piano primo, al quale si accede dalla scala (comune con il sub 2), è presente una camera e un locale senza finestre.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra+primo. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 201 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 76,18 Euro, piano: terra+primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confini: a nord-est via Tintillo, a sud-est particella 202 ad sud-ovest particella 199, a nord-ovest particella 200.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



L'accesso del fabbricato localizzato nel centro storico avviene dalla via pubblica via Vicolo Tintillo n. 3.

L'immobile di cui al sub 1 è localizzato al piano terra e primo.

Il piano terra è costituito da un corridoio (comune con il sub 2), cucina , locale senza finestre con divani e bagno.

Al piano primo, al quale dove si accede dalla scala (comune con il sub 2),è presente una camera e un locale senza finestre (accatastato come pranzo).

Al piano secondo è localizzato il sub 2 dove sono presenti due locali .

Al lastrico solare si accede da una botola con scala in ferro.

I pavimenti sono in parte in piastrelle in graniglia di marmo e in parte in ceramica, i rivestimenti sono in piastrelle in ceramica, il bagno al piano terra presenta pavimento e rivestimento in ceramica.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, non sono presenti termosifoni, è presente un boiler elettrico per l'acqua calda.

Le finestre sono in legno, sono presenti anche persiane in legno e serrandine.

L'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione e necessita interventi di sistemazione ed adeguamento, è necessario anche un nuovo impianto di riscaldamento .

Trattasi di due subalterni sub 1 e sub 2 non autonomi e costituenti un unico edificio a schiera cielo terra.

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	69,00	x	100 %	=	69,00
Totale:	69,00				69,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nella zona, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di espropriazione, constatato lo stato di manutenzione e la posizione dell'immobile si ritiene equo applicare all'abitazione in oggetto, un prezzo medio di mercato pari a € 650,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 69,00 x 650,00 = **44.850,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 44.850,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 44.850,00**



BENI IN MONTEGRANARO VIA TINTILLO 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a MONTEGRANARO via Tintillo 3, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Al piano secondo è localizzato il sub 2 in oggetto a cui si accede passando all'interno del corridoio al piano terra e della scala comuni con il sub 1 .

Il piano secondo è costituito da solo due locali, uno prende luce da una finestra esterna, l'altro da una botola sul lastrico solare .

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 201 sub. 2 (catasto fabbricati), consistenza 2,5 vani, rendita 76,18 Euro, piano: secondo (sovrastante al sub1)
Coerenze: confini: a nord-est via Tintillo, a sud-est particella 202 ad sud-ovest particella 199, a nord-ovest particella 200.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso del fabbricato localizzato nel centro storico avviene dalla via pubblica via Vicolo Tintillo n. 3.

L'immobile di cui al sub 1 è localizzato al piano terra e primo.

Al piano secondo è localizzato il sub 2 in oggetto a cui si accede passando all'interno del corridoio al piano terra e della scala comuni con il sub 1 .

Il piano secondo è costituito da solo due locali uno prende luce da una finestra esterna l'altro da una botola sul lastrico solare .

I pavimenti sono in parte in piastrelle in graniglia di marmo e in parte in ceramica.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, non sono presenti termosifoni.

Le finestre sono in legno con serrandine esterne.

L'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione e necessita interventi di sistemazione ed adeguamento, è necessario anche un nuovo impianto di riscaldamento.

Trattasi di due subalterni sub 1 e sub 2 non autonomi e costituenti un unico edificio a schiera cielo terra.

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 (Sup. lorda senza scala)	35,00	x	100 %	=	35,00
Totale:	35,00				35,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nella zona, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di espropriazione, constatato lo stato di manutenzione e la posizione dell'immobile si ritiene equo applicare all'abitazione in oggetto, un prezzo medio di mercato pari a € 650,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 35,00 x 650,00 = **22.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 22.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 22.750,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Montegranaro, osservatori del mercato immobiliare O.M.I, ed inoltre: varie

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	69,00	0,00	44.850,00	44.850,00
B	appartamento	35,00	0,00	22.750,00	22.750,00
				67.600,00 €	67.600,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I due immobili non sono autonomi, è presente solo un bagno .



Trattasi di fatto di una casa a schiera in centro storico cielo terra.
Pertanto è necessario effettuare la vendita in unico blocco

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 5.800,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 61.800,00

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: €. 61.800,00

data 18/09/2023

il tecnico incaricato
Daniela Scarpone

