



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 60/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
DOVALUE S.P.A. (MANDATARIA DI BCC NPLS 2021 S.R.L.)

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
dott.ssa Giorgia Cecchini

CUSTODE:  
MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI S.r.l.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/02/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

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 60/2018

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a FERMO VIA UMBERTO MARILUNGO 14, frazione LIDO TRE ARCHI, quartiere SAN TOMMASO, della superficie commerciale di **30,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

IL MONOLOCALE SI TROVA ALL'INTERNO DI UN PALAZZO IN ZONA LIDO TRE ARCHI, AL PIANO SECONDO, COMPOSTO DA INGRESSO CUCINA E ZONA DIVANO LETTO + UN BAGNO E UN PICCOLO BALCONE DI 2 MQ. CLASSICO MONOLOCALE DA VACANZE ESTIVE. LO STESSO E' DOTATO DI ACQUA CALDA SANITARIA E SISTEMA DI RISCALDAMENTO CON TERMOSIFONI IN GHISA ALIMENTATI DA CALDAIA POSTA NEL TERRAZZO. IL QUADRO ELETTRICO SI TROVA ALL'INTERNO DELL'APPARTAMENTO. LO STATO MANUTENTIVO NON E' OTTIMALE, GLI SPAZI HANNO BISOGNO DI UNA NUOVA TINTEGGIATUR. LA FINISTRA CHE DA SU TERRAZZO E' IN LEGNO COME PURE LE PORTE INTERNE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 12, scala E, ha un'altezza interna di 275. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 365 sub. 158 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 63,52 Euro, indirizzo catastale: VIA UMBERTO MARILUNGO N 14, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 2010.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>30,80 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 29.260,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 19.806,08</b>
Data della valutazione:	<b>20/02/2023</b>

## 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**, stipulata il 19/12/2011 a firma di MAJO GIULIO ai nn. 26309/7171 di repertorio, iscritta il 28/09/2011 ai nn. 1490\_7538, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA VOLONTARIA.

Importo ipoteca: 208.000.

Importo capitale: 101.000.

Durata ipoteca: 30 ANNI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/04/2018 a firma di TRIBUNALE DI TIVOLI ai nn. 60 di repertorio, trascritta il 11/05/2018 a FERMO ai nn. 3585/2628, 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:	<b>€ 593,68</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 9.453,92</b>
Millesimi condominiali:	<b>3,099</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 19/09/2011), con atto stipulato il 19/09/2011 a firma di MAJO GIULIO, trascritto il 28/09/2011 a FERMO ai nn. 4629

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA ( fino al 03/03/1994), con atto stipulato il 04/03/1994 a firma di ROSSETTI VITTORIO, trascritto il 11/03/1994 a FERMO ai nn. 1021

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA TRA VIVI (dal 03/03/1994 fino al 12/01/2001), con atto stipulato il 12/01/2001 a



firma di NARCONI RENATO ai nn. 88093 di repertorio, trascritto il 05/02/2001 a FERMO ai nn. 569/796

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 CIASCUNO (dal 12/01/2011 fino al 19/09/2011)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **1450/73\_ 230/73 R4** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un edificio di civile abitazione, presentata il 09/04/1974 con il n. 230/1973 R4 di protocollo.

Vi è poi una pratica successiva di " Modifica palazzina di civile abitazione" N 607 del 02/04/1984 presentata a nome della Società DANDA s.r.l. L'immobile è anche oggetto della PRATICA EDILIZIA N 650/2010 RIF. N. 7744 del 03/08/2010 per interventi di Restauro e risanamento conservativo (Comparto R4) dei prospetti e frontalini dei balconi e parapetti in c.a.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B-PAT Tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART 143

## 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 FERMO VIA UMBERTO MARILUNGO 14, FRAZIONE LIDO TRE ARCHI,  
QUARTIERE SAN TOMMASO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FERMO VIA UMBERTO MARILUNGO 14, frazione LIDO TRE ARCHI, quartiere SAN TOMMASO, della superficie commerciale di **30,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà



( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

IL MONOLOCALE SI TROVA ALL'INTERNO DI UN PALAZZO IN ZONA LIDO TRE ARCHI, AL PIANO SECONDO, COMPOSTO DA INGRESSO CUCINA E ZONA DIVANO LETTO + UN BAGNO E UN PICCOLO BALCONE DI 2 MQ. CLASSICO MONOLOCALE DA VACANZE ESTIVE. LO STESSO E' DOTATO DI ACQUA CALDA SANITARIA E SISTEMA DI RISCALDAMENTO CON TERMOSIFONI IN GHISA ALIMENTATI DA CALDAIA POSTA NEL TERRAZZO. IL QUADRO ELETTRICO SI TROVA ALL'INTERNO DELL'APPARTAMENTO. LO STATO MANUTENTIVO NON E' OTTIMALE, GLI SPAZI HANNO BISOGNO DI UNA NUOVA TINTEGGIATUR. LA FINISTRA CHE DA SU TERRAZZO E' IN LEGNO COME PURE LE PORTE INTERNE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 12, scala E, ha un'altezza interna di 275. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 365 sub. 158 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 63,52 Euro, indirizzo catastale: VIA UMBERTO MARILUNGO N 14, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 2010.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

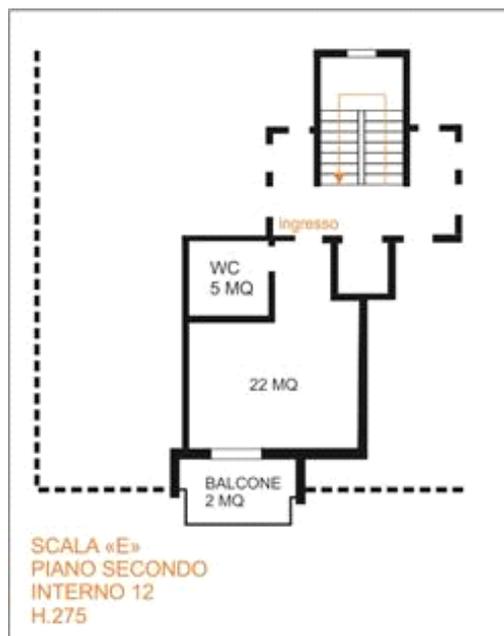


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione		consistenza			indice		commerciale
SUPERFICIE NETTA	INTERNA	28,00	x		110 %	=	30,80
<b>Totale:</b>		<b>28,00</b>					<b>30,80</b>



## 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: 01/02/2023

Fonte di informazione: IDEALISTA.IT

Descrizione: Vendesi bilocale, appartamento vista mare, completamente arredato, dotato di balcone, bagno con finestra, termo autonomo, posto auto e ascensore. Anno di costruzione 1980.

Indirizzo: via Umberto Marilungo LIDO TRE ARCHI

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq



#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/02/2023

Fonte di informazione: RE CASA IMMOBILIARE

Descrizione: Appartamento 51 mq al primo piano con ascensore. Ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura, una camera da letto matrimoniale, un bagno con doccia e dotato di finestra, un terrazzino di mq 4.

Indirizzo: via Umberto Marilungo, 8 LIDO TRE ARCHI

Superfici principali e secondarie: 51

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 1.352,94 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/02/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: In Zona vicinissima alla Spiaggia di Lido di Fermo (100 mt), in Località Lido 3 Archi, "PROPONIAMO" APPARTAMENTO al Piano 3° di 33 mq .completamente Arredato in stabile servito da Ascensore.

Indirizzo: Lido Tre Archi 6, San Tommaso

Superfici principali e secondarie: 33

Superfici accessorie:

Prezzo: 32.000,00 pari a 969,70 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/01/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Vendesi appartamento a Lido 3 Archi, di mq 45 circa composto da soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, bagno e balcone.

Indirizzo: LIDO TRE ARCHI

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 1.111,11 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: CASA.IT

Descrizione: quartiere Lido Tre Archi, su comparto denominato R4, al piano 6° con ascensore, trilocale di mq. 67 composto da: soggiorno pranzo con angolo cottura, 2 camere matrimoniali, bagno e balcone a livello di mq. 8 lato sud. Buone le condizioni interne. Arr

Indirizzo: Via Umberto Marilungo 10 LIDO TRE ARCHI

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie:

Prezzo: 64.000,00 pari a 955,22 Euro/mq



## COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/02/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: Vendesi a Fermo località Lido San Tommaso a due passi dal mare in Via Pietro Nenni n. 74, bilocale di mq. 30 circa arredato con balcone di mq. 6 circa, al piano primo.

Indirizzo: via Pietro Nenni 74, San Tommaso Tre Archi, Fermo

Superfici principali e secondarie: 33

Superfici accessorie:

Prezzo: 39.000,00 pari a 1.181,82 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 E 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 E DELLA VALUTAZIONE ASSEGNATA DALLA "BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI" DELL'AGENZIE DELLE ENTRATE.

IN CONSIDERAZIONE DELL'INDAGINE SVOLTA SECONDO LA METODOLOGIA SU DESCRITTA , IL CTU ASSEGNA COME VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA, UN VALORE PARI A 950,00 €/MQ.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	30,80	x	950,00	=	<b>29.260,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 29.260,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 29.260,00</b>
---	--------------------

**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 E 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 E DELLA VALUTAZIONE ASSEGNATA DALLA "BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI" DELL'AGENZIE DELLE ENTRATE.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FERMO, ufficio del registro di FERMO,



conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di FERMO, agenzie: DEL FERMANO, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE, ed inoltre: ANNUNCI AGENZIE IMMOBILIARI

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	30,80	0,00	29.260,00	29.260,00
				<b>29.260,00 €</b>	<b>29.260,00 €</b>

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: **€ 29.260,00**

**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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 9.453,92**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 19.806,08**

data 20/02/2023

il tecnico incaricato  
Monia Ferroni

