



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 99/2020

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/01/2024

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](mailto:danielascarpone@yahoo.it)

PEC: [daniela.scarpone@archiworldpec.it](mailto:daniela.scarpone@archiworldpec.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 99/2020

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a TORRE SAN PATRIZIO via Verdi 8, della superficie commerciale di **137,50** mq per la quota di:

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

Immobile ad uso appartamento al secondo piano di una piccola palazzina di quattro piani fuori terra e piano seminterrato, non dotata di ascensore.

Lo stesso è costituito dalle seguenti stanze : due soggiorni, due camere, due ripostigli, cucina, stanza pluriuso con armadio e congelatore, bagno, con corridoio che le disimpegna.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 335 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 224,66 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Verdi n. 13 , piano: secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: confini: a Nord con particella 317 strada , a Sud con particella 337, a Est con particella 338, ad Ovest con part. 336

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>137,50 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>€. 91.780,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 91.780,00</b>
Data della valutazione:	<b>24/01/2024</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Sopralluogo effettuato in data 13/01/2023 in presenza dell'esecutata e dell'avv. Tortolini Marco.



#### **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 25/09/2008 a Fermo ai nn. 9042/1951, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Contratto di mutuo .

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 100.000,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 22/10/2020 a Fermo ai nn. 6882/4955, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ufficiale giudiziario

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>€. 0,00</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>€. 0,00</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 08/11/2002), con atto stipulato il 08/11/2002 a firma di Notaio Ciuccarelli ai nn. 14177 rep di repertorio, trascritto il 09/11/2002 a Fermo ai nn. RG8919/RP5925

##### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/11/1992), con atto stipulato il 17/11/1992 a firma di Notaio Rossi ai nn. 41983/3725 di repertorio, trascritto il



21/11/1992 a Fermo ai nn. 7498/5337

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Vedi stralcio PRG allegato.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nulla osta per opere edilizie **N. 1507**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione palazzina, rilasciata il 09/09/1957 con il n. 1507 di protocollo, agibilità del 22/09/1959 con il n. 8/15-1957 di protocollo

**N. 2183**, per lavori di sistemazione tetto, velette, ecc., presentata il 30/09/1974 con il n. 2183 di protocollo, rilasciata il 18/10/1974 con il n. prot 2183 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 6 mappale 280/A

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Tessuto prevalentemente residenziale di completamento -B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 53

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione su conformità urbanistica  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione su conformità urbanistica  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione catastale : €970,00

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione su conformità urbanistica  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione urbanistica: €3.500,00

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN TORRE SAN PATRIZIO VIA VERDI 8

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TORRE SAN PATRIZIO via Verdi 8, della superficie commerciale di **137,50** mq per la quota di:

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

Immobile ad uso appartamento al secondo piano di una piccola palazzina di quattro piani fuori terra e piano seminterrato, non dotata di ascensore.

Lo stesso è costituito dalle seguenti stanze : due soggiorni, due camere, due ripostigli, cucina, stanza pluriuso con armadio e congelatore, bagno, con corridoio che le disimpegna.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 335 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 224,66 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Verdi n. 13 , piano: secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: confini: a Nord con particella 317 strada , a Sud con particella 337, a Est con particella 338, ad Ovest con part. 336

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monte Urano). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile ad uso appartamento al secondo piano di una piccola palazzina di quattro piani fuori terra e piano seminterrato non dotata di ascensore.

L'ingresso avviene dal pianerottolo del vano scala dal quale si accede al corridoio che disimpegna le stanze.

Lo stesso è costituito dalle seguenti stanze : due soggiorni, due camere, due ripostigli, cucina, stanza pluriuso con armadio e congelatore, bagno.

Sono presenti diversi balconi di cui uno è stato chiuso ad ampliamento della cucina e del ripostiglio.

I pavimenti sono in piastrelle in ceramica, il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica e presenta: lavabo, bidet, wc e vasca da bagno.

Le finestre sono in legno con vetro singolo, le serrandine sono in pvc, le porte sono in legno, il portone d'ingresso è blindato.

Sono presenti gli impianti elettrici, idrosanitari e di riscaldamento, quest'ultimo presenta caldaia autonoma a gas metano e termosifoni in alluminio.

Altezza circa ml 2.92, altezza corridoio circa ml 2.56.



## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APAPRTAMENTO mq da controllare	130,00	x	100 %	=	130,00
balconi	15,00	x	50 %	=	7,50
<b>Totale:</b>	<b>145,00</b>				<b>137,50</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile è localizzato in una zona residenziale centrale.

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 € 700,00 al mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 137,50 x 700,00 = **96.250,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 96.250,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 96.250,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Monoparametrico.

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 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	137,50	0,00	96.250,00	96.250,00
				<b>96.250,00 €</b>	<b>96.250,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Immobile non divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.470,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 91.780,00****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: **€. 91.780,00**

data 24/01/2024

il tecnico incaricato  
Daniela Scarpone