



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 50/2023

DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/12/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Paolo D'erasmo**

CF:DRSPLA72E06H321K

con studio in RIPATRANSONE (AP) via fonte antica n.31

telefono: 0735593301

email: [derasmo.paolo@libero.it](mailto:derasmo.paolo@libero.it)

PEC: [paolo.derasmo@geopec.it](mailto:paolo.derasmo@geopec.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 50/2023

# LOTTO 1

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

**A** casa cielo terra a MONSAMPIETRO MORICO Via Matteotti 33, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è sito nel Comune di Monsampietro Morico in zona centrale (centro storico), vicino ai principali servizi e ben collegato alle principali vie di comunicazione. Il fabbricato è composto da 3 piani di cui 1 seminterrato. L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, esternamente è rifinito con mattoni faccia-vista, gli infissi sono in PVC con doppio vetro, dotati di grate anti intrusione in ferro battuto per le finestre del piano seminterrato e terra mentre per quanto riguarda le finestre del piano primo, esse sono dotate di persiane. La copertura è a falde inclinate con coppi. La lattoneria è in alluminio preverniciato in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,35. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 100 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 160,10 Euro, indirizzo catastale: VIA G. MATTEOTTI n. 33, piano: S1-T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 31/08/2010 Pubblico ufficiale MARCHETTI ENRICO Sede PORTO SAN GIORGIO (FM) Repertorio n. 11145 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4204.1/2010 Reparto PI di FERMO in atti dal 15/09/2010

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>85,00 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>€. 87.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 87.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>22/12/2023</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 10/06/2014 a firma di NOTAIO DI TUORO GIUSEPPE ai nn. 9236/3189 di repertorio, registrata il 12/06/2014 ai nn. 4176/556, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 98.000,00.

Importo capitale: 49.000,00.

Durata ipoteca: 15

ipoteca **giudiziale**, registrata il 16/03/2023 a Fermo ai nn. 443, iscritta il 12/05/2023 ai nn. 4082/2985, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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 31/08/2010).  
Atto del 31/08/2010 Pubblico ufficiale MARCHETTI ENRICO Sede PORTO SAN GIORGIO (FM)  
Repertorio n. 11145 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4204.1/2010



Reparto PI di FERMO in atti dal 15/09/2010

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/9, in forza di denuncia di successione (dal 12/06/2001 fino al 07/09/2007).

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/06/2001 - US Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 259 n. 87 registrato in data 05/12/2001 - SUCCESSIONE A FRINCONI MATILDE Voltura n. 12619.1/2002 - Pratica n. 31361 in atti dal 27/02/2002

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/9, in forza di denuncia di successione (dal 12/06/2001 fino al 07/09/2007).

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/06/2001 - US Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 259 n. 87 registrato in data 05/12/2001 - SUCCESSIONE A FRINCONI MATILDE Voltura n. 12619.1/2002 - Pratica n. 31361 in atti dal 27/02/2002

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/9, in forza di denuncia di successione (dal 12/06/2001 fino al 07/09/2007).

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/06/2001 - US Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 259 n. 87 registrato in data 05/12/2001 - SUCCESSIONE A FRINCONI MATILDE Voltura n. 12619.1/2002 - Pratica n. 31361 in atti dal 27/02/2002

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di permuta (dal 07/09/2007 fino al 31/08/2010).

Atto del 07/09/2007 Pubblico ufficiale MARCHETTI ENRICO Sede PORTO SAN GIORGIO (FM) Repertorio n. 9993 - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 6022.1/2007 Reparto PI di FERMO in atti dal 05/10/2007

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

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

Licenza di costruzione **N. prot. n. 2079/1972**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di consolidamento casa esistente in Via G. Matteotti, con modifiche interne, rilasciata il 05/12/2023 con il n. 2079 di protocollo

Licenza edilizia **N. 14/1975**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Rinnovo della licenza di costruzione rilasciata in data 05/12/1972, rilasciata il 15/03/1975 con il n. 14/1975 di protocollo

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

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Art. 34 , l'immobile ricade in zona Zona A centro storico.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Le zone A di Monsampietro e di S.Elpidio dovranno essere disciplinate dalle previsioni di un Piano Attuativo del patrimonio edilizio esistente (piano di recupero, programma integrato ecc.). Il PRG individua inoltre gli edifici urbani di valore architettonico e storicodocumentario, iscritti nell'elenco degli edifici di interesse monumentale, edito dal Ministero della Pubblica Istruzione ai sensi della Legge 1 Giugno 1939, n. 1089; qualsiasi intervento su detti



edifici di interesse monumentale è subordinato al preventivo assenso della Soprintendenza ai Monumenti delle Marche. Il PRG definisce gli ambiti di tutela integrale e provvisoria in base a quanto stabilito dall'art 27 bis e 39 delle NTA del PPAR. Comune di Monsampietro Morico, Variante Generale al PRG adeguato al PPAR 2009 NORME TECNICHE di ATTUAZIONE Pag.21 Centro Storico di Monsampietro: - tutela integrale 84 m; - tutela orientata 250 m. Centro Storico di S.Elpidio Morico: - tutela integrale 41 m; - tutela orientata 123 m. In assenza dello strumento attuativo in tali zone, per i fabbricati esistenti, sono sempre ammessi gli interventi di: - manutenzione ordinaria e straordinaria; - restauro e risanamento conservativo. Le prescrizioni non si applicano per gli interventi di cui all'art.60 delle NTA del PPAR. Art. 35 - Zone B di completamento Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore al 12,5 % (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale è superiore a 1,5 mc/mq. 1.Modulo d'intervento Intervento edilizio diretto 2.Parametri urbanistici ed edilizi If = 1,6 mc/mq If = 2 mc/mq (solo per le aree facenti parte dell'ex lottizzazione Breccia) Altezza massima = 10 m. Numero massimo dei piani = 3 Distanza minima dalle strade = 5m Per la distanza minima dalle strade dovrà comunque essere rispettato quanto disposto dal penultimo comma dell'art. 9 del DM 1444/68 e dal comma 4, dall'art. 61, del REC. Distanza minima dai confini = 5 m. Distanza minima tra edifici = 10 m. Destinazioni d'uso consentite: - Residenziale; - Terziarie - commercio al dettaglio - pubblici esercizi per il ristoro - studi professionali - artigianato di servizio, esclusivamente al piano terra - Secondarie - artigianato produttivo complementare esclusivamente al piano terra. Le destinazioni d'uso terziarie e secondarie sono consentite purché le volumetrie ad esse destinate non superino il 25% della volumetria massima del singolo lotto. Non sono ammesse le lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; non saranno in ogni caso consentite le attività inserite nello "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.~, Decreto 02/03/1987, salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti Per i nuovi insediamenti di carattere commerciale si dovranno reperire, all'interno del lotto mq 40 di parcheggi, escluse le sedi viarie, ogni mq 100 di SUL dovrà comunque essere garantito il rispetto della L.R. 26/99. Le prescrizioni non si applicano per gli interventi di cui all'art.60 delle NTA del PPAR.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per adempiere all'incarico ricevuto lo scrivente ha preventivamente effettuato un sopralluogo presso gli immobili in oggetto siti nel Comune di Monsampietro Morico e censito al catasto Fabbricati al Fg. 3 part. 100. Successivamente si è recato presso l' Ufficio Tecnico per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del manufatto e recuperare i precedenti edilizi. Si procedeva inoltre ad acquisire i necessari dati presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Ascoli Piceno Servizio Territorio per verificare la conformità catastale allo stato di fatto degli immobili. Confrontando lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali sono state riscontrate delle difformità

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, tamponatura del terrazzo posto al piano primo.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria opere interne: €2.500,00
- demolizione tamponatura terrazzo: €3.000,00



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €.500,00

## 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 MONSAMPIETRO MORICO VIA MATTEOTTI 33

## CASA CIELO TERRA

DI CUI AL PUNTO A

**casa cielo terra** a MONSAMPIETRO MORICO Via Matteotti 33, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è sito nel Comune di Monsampietro Morico in zona centrale (centro storico), vicino ai principali servizi e ben collegato alle principali vie di comunicazione. Il fabbricato è composto da 3 piani di cui 1 seminterrato. L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, esternamente è rifinito con mattoni faccia-vista, gli infissi sono in PVC con doppio vetro, dotati di grate anti intrusione in ferro battuto per le finestre del piano seminterrato e terra mentre per quanto riguarda le finestre del piano primo, esse sono dotate di persiane. La copertura è a falde inclinate con coppi. La lattoneria è in alluminio preverniciato in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,35. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 100 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 160,10 Euro, indirizzo catastale: VIA G. MATTEOTTI n. 33, piano: S1-T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 31/08/2010 Pubblico ufficiale MARCHETTI ENRICO Sede PORTO SAN GIORGIO (FM) Repertorio n. 11145 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4204.1/2010 Reparto PI di FERMO in atti dal 15/09/2010

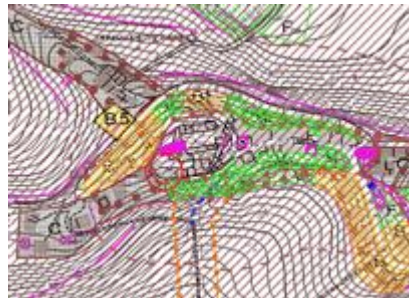
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



L'immobile oggetto di stima è situato nel centro storico del Comune di Monsampietro Morico. Esternamente ed internamente si presenta in buono stato di manutenzione con finiture di buona qualità e dotato di tutti gli impianti a norma. Esso è composto al piano terra, dalla quale si accede dalla porta di ingresso che dà su una piccola corte, dall' ingresso, soggiorno e da una piccola cucina. Dalla scala a chiocciola installata in una nicchia ricavata nel soggiorno si accede al piano primo dove troviamo una camera da letto, il bagno ed un piccolo ripostiglio. Dal soggiorno posto al piano terra, da una piccola scala si scende nella cantina posta al piano primo sottostrada.

Per quanto riguarda le caratteristiche interne, il piano primo sottostrada e il piano terra sono rifiniti con pavimentazione in gres, mentre la pavimentazione della camera posta al piano primo è in laminato mentre il bagno è rivestito con piastrelle in gres porcellanato. Gli infissi sono in PVC con doppio vetro, dotati di grate anti intrusione in ferro battuto per le finestre del piano seminterrato e terra mentre per quanto riguarda le finestre del piano primo, esse sono dotate di persiane



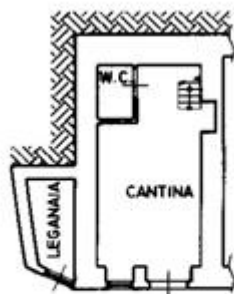


CONSISTENZA:

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

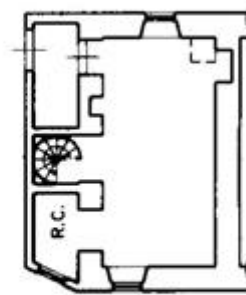
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
CANTINA E LEGNAIA	32,00	x	50 %	=	16,00
APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE	69,00	x	100 %	=	69,00
<b>Totale:</b>	<b>101,00</b>				<b>85,00</b>



**PIANO PRIMO SOTTOSTRADA**

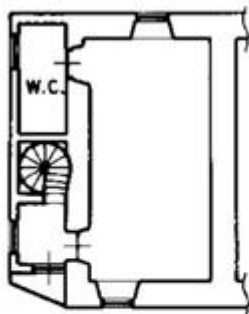
H= 2,15 MT.



**PIANO TERRA**

H= 2,35 MT.





PIANO PRIMO

H= 2,50 MT.

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima degli immobili è stata effettuata sulla base della stima sintetica in base ai valori di mercato degli immobili nella zona di medesima epoca di realizzazione. Il prezzo unitario medio ottenuto è risultato di €/mq 1.100,00 tenendo conto del valore attribuito dall'osservatorio dell'Agenzia delle entrate. Tale prezzo si ritiene equo per l'immobile di cui trattasi, in considerazione delle caratteristiche e delle finiture dello stesso.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	85,00	x	1.100,00	=	<b>93.500,00</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 93.500,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 93.500,00</b>
---	---------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di valutazione che verrà adottato è quello dell'estimo, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici. Ritenuto opportuno pervenire alla valutazione del probabile prezzo di mercato mediante l'applicazione della stima con procedimento comparativo con immobili analoghi assumendo quale base il parametro tecnico del metro quadrato di superficie utile ed il corrispondente prezzo medio unitario di mercato corrente nella stessa zona; le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore dell'immobile riguardano l'ubicazione, le caratteristiche del comune e della zona, lo stato di conservazione e manutenzione, la dimensione, oltre alla situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Pertanto si è provveduto a svolgere una sommaria indagine dei valori di mercato della zona in relazione agli immobili di cui si tratta, in considerazione a quanto esposto. Il bene oggetto di valutazione viene comparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe



caratteristiche tecniche ed economiche presenti sul territorio. Il sottoscritto si è avvalso di dati desunti dai siti internet e da colloqui con operatori del settore della vendita immobiliare operanti nella zona. La stima degli immobili è stata calcolata moltiplicando le superfici lorde degli immobili per il valore di mercato riferito alle tipologie interessate. Ci si è basati sulle superfici complessive dell'immobile, tenendo presenti le condizioni attuali delle proprietà, la collocazione ed i possibili utilizzi futuri dei beni, nonché dell'andamento del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio tecnico di Monsampietro Morico, agenzie: Abitare Gruppo Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	casa cielo terra	85,00	0,00	93.500,00	93.500,00
				<b>93.500,00 €</b>	<b>93.500,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Per la comoda divisibilità, deve intendersi la possibilità che l'idoneità funzionale della cosa da dividere sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitandosi altresì che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù. La comoda divisibilità di un immobile va quindi guardata sotto l'aspetto funzionale ed economico in modo da generare quote indipendenti e funzionali senza spese rilevanti e senza imposizioni di vincoli a carico dell'una o dell'altra porzione. Alla luce di quanto detto, pertanto, il bene di cui trattasi si può dichiarare **non comodamente divisibile**.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 87.500,00**

**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
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 87.500,00</b>

data 22/12/2023

il tecnico incaricato  
Paolo D'erasmo

