



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

43/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CASSA DI RISPARMIO DI FERMO spa

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
G.E. Dott.ssa MILENA PALMISANO

CUSTODE:
Marche Servizi Giudiziari

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/03/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Alberto Morici

CF:MRCLRT53S01F697W
con studio in FERMO (AP) Via G. Speranza n.16
telefono: 0734225558
email: arch.morici@tin.it
PEC: alberto.morici@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2020

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B appartamento a TORRE SAN PATRIZIO Via Cavour 2, della superficie commerciale di 117,52 mq per la quota di:

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

Appartamento in edificio sito al centro storico del Comune ben servito dai servizi per la residenza con ingresso indipendente in fabbricato bifamiliare.

L'immobile è stato ristrutturato nell'anno 2001 con intervento di finiture esterne e diversa distribuzione interna.

l'intervento consistente con il rinnovamento delle distribuzioni interne con ottime finiture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 156 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 164,75 Euro, indirizzo catastale: Via Cavour, 2, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Via Cavour, Piazza G. Marconi, altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 117,52 m ² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 99.394,96 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 97.400,00 |
| Data della valutazione: | 11/03/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo.

L'immobile si identifica al F. 6 part. 156 sub.5, appartamento al piano terra e primo.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla moglie dell'esecutato

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 27/11/2007 a firma di Notaio Gentilucci ai nn. 33869 di repertorio, iscritta il 03/12/2007 a FERMO ai nn. 3037 - 12855, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 300000.

Importo capitale: 200.000.

Durata ipoteca: 0

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 09/05/2018 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 573 di repertorio, iscritta il 11/05/2018 a FERMO ai nn. 514 - 3580, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 100000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/03/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 476 di repertorio, trascritta il 10/06/2020 a FERMO ai nn. 2255 - 3199, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo

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 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 30/07/1997), con atto stipulato il 30/07/1997 a firma di Notaio Pantaleo ai nn. 13185 di repertorio, trascritto il 23/10/1997 a FERMO ai nn. 5267

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 30/07/1997), con atto stipulato il 30/07/1997 a firma di Notaio Pantaleo ai nn. 13185 di repertorio, trascritto il 23/10/1997 a FERMO ai nn. 5267

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/04/1979 fino al 30/07/1997), con atto stipulato il 02/04/1979 a firma di Notaio De Corato ai nn. 3421 di repertorio, trascritto il 19/04/1979 a Roma ai nn. 4637

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CILA N. **3728** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di finiture interne, presentata il 05/09/2001 con il n. 3728 di protocollo.
Edificio realizzato prima del 1900 (ante 1967)

Restauro e risanamento conservativo N. **372** e successive varianti, per lavori di Restauro e risanamento conservativo

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: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- CILA: €1.400,00
- Oneri comunali per sanatoria: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna

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

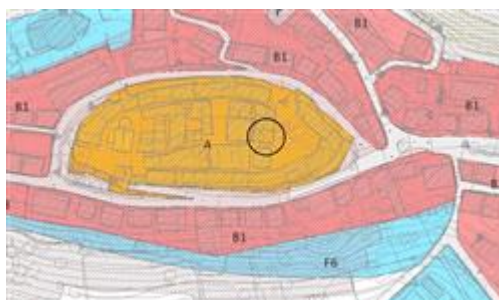
Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TORRE SAN PATRIZIO VIA CAVOUR 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a TORRE SAN PATRIZIO Via Cavour 2, della superficie commerciale di **117,52** mq per la quota di:

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

Appartamento in edificio sito al centro storico del Comune ben servito dai servizi per la residenza con ingresso indipendente in fabbricato bifamiliare.

L'immobile è stato ristrutturato nell'anno 2001 con intervento di finiture esterne e diversa distribuzione interna.

l'intervente consistente con il rinnovamento delle distribuzioni interne con ottime finiture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 156 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 164,75 Euro, indirizzo catastale: Via Cavour, 2, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Via Cavour, Piazza G. Marconi, altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2001.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monte Urano, Fermo). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autobus distante 150 ml

al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

buono

impianti tecnici:

eccellente

stato di manutenzione generale:

eccellente

servizi:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

APE non fornito.

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: ad ante realizzati in legno tamburato

ottimo

manto di copertura: realizzato in Coppi

ottimo

pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato

ottimo

portone di ingresso: Portone realizzato in legno massello , gli accessori presenti sono: Chiusura sicurezza

ottimo

scaie: Interne con rivestimento in strutturaa in ferro e gradini in Vetro

ottimo

infissi esterni: Finetre con doppio vetro realizzati in legno

ottimo

Degli Impianti:

condizionamento: Pompa di calore con alimentazione a elettrico con diffusori in split conformità: conforme

ottimo

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 230 conformità: conforme

ottimo

fognatura: sottotraccia la reti di smaltimento è

ottimo

realizzata in rete pubblica con recapito in
all'esterno conformità: conforme

idrico: con alimentazione in da rete pubblica , la
rete di distribuzione è realizzata in tubazioni
sottotraccia conformità: conforme

ottimo 

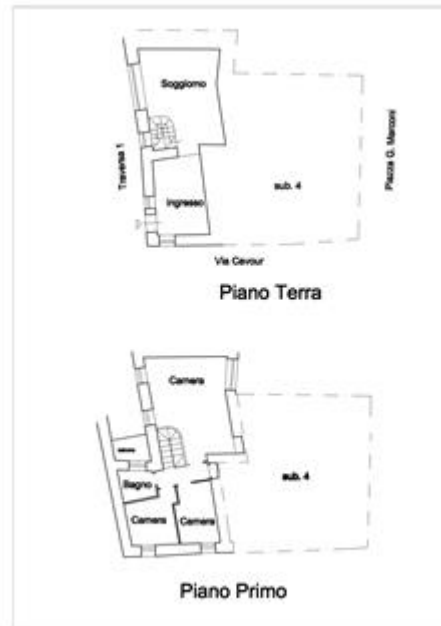


CONSISTENZA:

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 |
|----------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Abitazione | 117,00 | x | 100 % | = | 117,00 |
| terrazzino | 2,60 | x | 20 % | = | 0,52 |
| Totale: | 119,60 | | | | 117,52 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/02/2017

Fonte di informazione: Fallimentare, 1995/1994

Descrizione: Piena proprietà di appartamento di civile abitazione a p. 2°, composto da ingresso - disimpegno, guardaroba, tinello, retrocucina, soggiorno, pranzo, due camere e due bagni per mq. 164, oltre balconi e terrazzo coperto, chiuso lateralmente da vetrate di mq. 129,20, 3b

Indirizzo: Via Murri , 2 Torre San Patrizio, FM

Superfici principali e secondarie: 165

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.400,00 pari a 232,73 Euro/mq

Valore Ctu: 157.236,00 pari a: 952,95 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 35.226,00 pari a: 213,49 Euro/mq

Distanza: 402.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/11/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 178/2014

Descrizione: piena proprietà appartamento di mq. 162,15, oltre 9,36 di balconi in palazzina plurifamiliare, 1

Indirizzo: Via Mazzini, 89 Torre San Patrizio, FM

Superfici principali e secondarie: 165

Superfici accessorie: 9

Prezzo: 50.000,00 pari a 287,36 Euro/mq

Valore Ctu: 88.500,00 pari a: 508,62 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 66.375,00 pari a: 381,47 Euro/mq

Distanza: 541.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/05/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 188/2009

Descrizione: Diritti di piena proprietà su appartamento a p. 1° composto da ingresso, sala pranzo e soggiorno, cucina, 2 camere da letto, due bagni e disimpegno. Quattro balconi, stanza pluriuso e tre ripostigli al piano sottotetto cui si accede da scala interna in metallo. Autorimessa a p. seminterrato con annesso ripostiglio di mq. 128. , 1

Indirizzo: Via Cruce, 16 Torre San Patrizio, FM

Superfici principali e secondarie: 128

Superfici accessorie: 100

Prezzo: 113.000,00 pari a 495,61 Euro/mq

Valore Ctu: 265.000,00 pari a: 1.162,28 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 150.000,00 pari a: 657,89 Euro/mq

Distanza: 762.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/10/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 156/1997

Descrizione: Diritti di piena proprietà su appartamento ai piani 2° e 3° di mq. 187 con annessa soffitta di mq. 62 a p. 4°. Ampi terrazzi e balconi. , 1

Indirizzo: Via Dell'artigianato, 5 Torre San Patrizio, FM

Superfici accessorie:

Prezzo: 42.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 142.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 48.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 796.00 m

Numero Tentativi: 12

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/02/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 128/2013

Descrizione: COMPENDIO IMMOBILIARE in Torre San Patrizio via Villa Zara n.40 costituito da un fabbricato principale composto: da un appartamento al piano terra, da un appartamento al primo piano e da un fabbricato accessorio., 1

Indirizzo: Via Villa Zara, 40 Torre San Patrizio, FM

Superfici accessorie:

Prezzo: 159.321,10 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 377.650,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 212.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 861.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/11/2019

Fonte di informazione: Nuovo Fallimentare, 40/2014

Descrizione: Diritti 1/1 su unità immobiliare in corso di costruzione al PS1 di un edificio, costituita da locale ad uso autorimessa, 11

Indirizzo: Via Margaret Collier Torre San Patrizio, FM

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.650,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 8.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 3.480,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,141.00 m

Numero Tentativi: 5

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 117,52 | x | 900,00 | = | 105.768,00 |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|-------------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|--|----------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 105.768,00 |
|--|----------------------|

| | |
|---|----------------------|
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 105.768,00 |
|---|----------------------|

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinazione il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto è stato adottato il criterio dell'applicazione del prezzo base unitario determinato mediante il metodo comparativo con immobili simili o analoghi di cui si è rilevato il prezzo di compravendita. I valori sono stati reperiti mediante indagini fra gli operatori del settore. Il valore medio di mercato ottenuto dai dati reperiti è stato poi rielaborato con dei parametri correttivi desunti da valutazioni estrinseche all'immobile che sono

determinati sia dalla crisi economica in atto che dal continuo deprezzamento degli immobili datati e dalla ridotta richiesta di acquisto .

Il valore medio di mercato di immobili simili desunto dalle tabelle OMI dell'agenzia delle entrate è di Euro 1100,00 al mq.

Le fonti di informazione consultate sono: oltre le rivelazioni del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare anche la consultazione delle aste di beni già esperiti nel Comune.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Torre San Patrizio, agenzie: Fermo e Montegranaro, 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 |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| B | appartamento | 117,52 | 0,00 | 105.768,00 | 105.768,00 |
| | | | | 105.768,00 € | 105.768,00 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Lotto non divisibile

| | |
|---|---------------------|
| Riduzione del 3% per lo stato di occupazione: | €. 3.173,04 |
| Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): | €. 3.200,00 |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 99.394,96 |

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: | €. 1.987,90 |
| 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: | €. 7,06 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello | €. 97.400,00 |

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 11/03/2024

il tecnico incaricato
Alberto Morici