



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

122/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. (MANDATARIA DI SIRIO NPL S.R.L.)

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Milena Palmisano

CUSTODE:
Marche Sevizi Giudiziari

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ester Maria Rutili

CF: RTL SRM72D50D542W
con studio in FERMO (AP) VIALE TRIESTE 5
telefono: 3476263642
email: studiorutili@gmail.com
PEC: estermaria.rutili@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 122/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a FERMO Via Vittorio Bachelet 3, quartiere Lido Tre Archi, della superficie commerciale di **120,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile fa parte di un ampio complesso condominiale nel quartiere di Lido Tre Archi, posto a pochi metri dal mare.

Collocato al Piano quarto, interno 13 della Scala B, della palazzina denominata R13, l'appartamento è diviso in un ingresso su salotto con balcone, cucina, un corridoio che accede alle 3 ampie camere, al bagno e a due ripostigli/lavanderia non finestrati, completa l'appartamento due balconi sul lato Sud ed uno sul lato Nord. I vani hanno altezza interna misurata pari a 2.90 m.

Le finiture di media qualità, sono originarie del periodo di costruzione, così come gli infissi in legno e dotati di tapparelle in pvc, i pavimenti ed i rivestimenti sono costituiti da piastrelle in gres porcellanato. Tutti gli impianti tecnologici presenti, seppur datati e bisognosi di essere revisionati, sono funzionanti.

Lo stato di conservazione è complessivamente discreto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, interno 13, scala B, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 330 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 520,33 Euro, indirizzo catastale: VIA VITTORIO BACHELET n. 3, piano: Scala B Interno 13 Piano 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 25/03/1988 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 48988 Registrazione n. 597 registrato in data 18/04/1988 - Voltura n. 2135.1/1988 in atti dal 15/05/1991
Coerenze: Beni condominiali, Chiaramoni, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 7 piani, . Immobile costruito nel 1974.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	120,85 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.001,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 89.500,00



trova:

Data della valutazione:

24/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Dal controllo dei documenti presenti nel fascicolo risulta depositata la certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., redatta dal Notaio Giulia Barbagallo, nella quale sono indicati i dati catastali ed è riportata la storia degli immobili pignorati per i vent'anni precedenti alla data del pignoramento ovvero 08/10/2021.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, si è provveduto all'acquisizione dello stesso.

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 03/12/2009 a firma di Notaio Francesco Ciuccarelli ai nn. 30681/9960 di repertorio, iscritta il 04/12/2009 a Fermo ai nn. 10459/2349, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 140000,00.

Importo capitale: 70000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/10/2021 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 1430 di repertorio, trascritta il 11/11/2021 a Fermo ai nn. 9329/7233, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale 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:	€. 873,44
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.588,23
Millesimi condominiali:	35,5

Ulteriori avvertenze:

Il bene non è gravato da vincoli di carattere storico-artistico, da censo, livello o uso civico.

Il bene è soggetto a vincoli di natura condominiale in quanto facente parte del **Condominio denominato "COMPARTO R13"** - Cod. Fisc. 90005070447 con **quota millesimale di 35,3/1000** che risulta, ad oggi, amministrato da Bianca Maria Brillantini con studio a Porto Sant'Elpidio.

Si fa presente che con delibera condominiale del 26-08-2024 sono stati approvati lavori di manutenzione straordinaria che sono in fase di valutazione preventivi, in allegato verbale della seduta.

L'immobile deve intendersi comprensivo di tutti i diritti, servitù, pertinenze, relative accessioni e frutti come per legge.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/03/1988), con atto stipulato il 25/03/1988 a firma di Notaio Lorenzo Ciuccarelli ai nn. 48988 di repertorio, trascritto il 15/04/1988 a Fermo ai nn. 2120/1522

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per esecuzione lavori edili **N. 272/1973** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di edificio civile abitazione R13, rilasciata il 09/04/1974 con il n. 1656/73 di protocollo, agibilità del 26/09/1983 con il n. 98 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a palazzina civile abitazione R 13 Scala B

Concessione per esecuzione lavori edili **N. 272/1973** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante edificio R13, rilasciata il 31/10/1979 con il n. 1050 di protocollo, agibilità del 26/09/1983 con il n. 98 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a palazzina civile abitazione R 13 Scala B

Concessione per esecuzione lavori edili **N. 272/1973** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante fabbricato denominato R13, rilasciata il 28/07/1983 con il n.



1693 di protocollo, agibilità del 26/09/1983 con il n. 98 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a palazzina civile abitazione R 13 Scala B

Rinnovo licenze edilizie N. **1610-1629** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di edificio civile abitazione , rilasciata il 16/12/1977 con il n. 1610-1629 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **681/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria Condominio R13 Scala B - sostituzione impianto ascensore per adeguamento L. 13/89, rilasciata il 01/12/2009 con il n. 43560 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **254/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria e risanamento conservativo Comaprto R13 , rilasciata il 16/03/2010 con il n. 10957 di protocollo

CILA N. **54384/2020** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria della copertura, rilasciata il 08/10/2020 con il n. 54384 di protocollo

Concessione in sanatoria N. **C/4877/1** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche prospettiche su palazzina R13 (mod. C tip 7 anno 1981), rilasciata il 13/04/2023 con il n. 22349 di protocollo

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 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità della posizione delle porte di ingresso ai vani e realizzazione di un tramezzo per dividere il wc cieco in due (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica edilizia in sanatoria per modifiche interne.

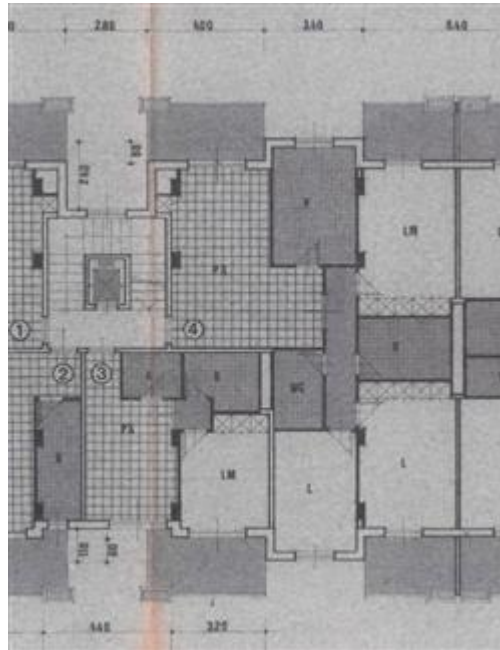
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica edilizia per sanatoria comprensiva di oneri di legge: €2.400,00

Non si entra nel merito delle eventuali difformità che potrebbero interessare l'intero fabbricato in quanto sono presenti varie unità immobiliari appartenenti ad altri proprietari, oltrechè estranei alla procedura.





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

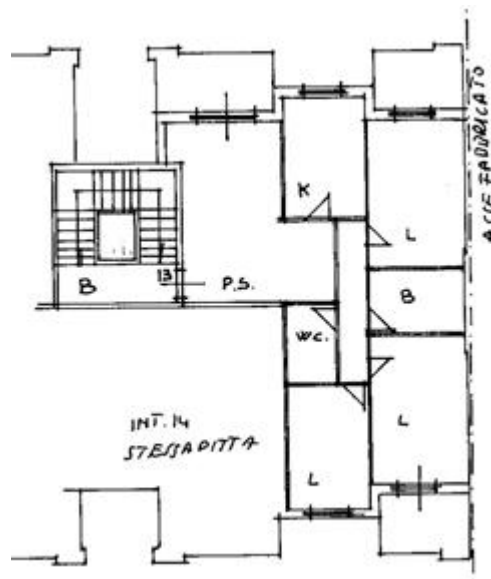
Sono state rilevate le seguenti difformità: differente posizione delle porte di ingresso ai vani realizzazione di un tramezzo per dividere il wc cieco in due. Rappresentazione errata dell'altezza utile interna riportata 2.75m anzichè 2.90m misurata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica Docfa per aggiornamento planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa per aggiornamento planimetria catastale, diritti catastali, spese tecniche: €1.000,00



planimetria catastale Fg 4 part 330 Sub 36



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:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non presente l'APE - Attestato di prestazione energetica (normativa di riferimento: D.L. 63/2013))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la redazione dell'Attestato di certificazione energetica, obbligatorio in base al D.L. 63/2013 in occasione del trasferimento a titolo oneroso di immobile entro il momento della stipula dell'atto traslativo

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione A.P.E.: €300,00

BENI IN FERMO VIA VITTORIO BACHELET 3, QUARTIERE LIDO TRE ARCHI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FERMO Via Vittorio Bachelet 3, quartiere Lido Tre Archi, della superficie commerciale di **120,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile fa parte di un ampio complesso condominiale nel quartiere di Lido Tre Archi, posto a pochi metri dal mare.

Collocato al Piano quarto, interno 13 della Scala B, della palazzina denominata R13, l'appartamento è diviso in un ingresso su salotto con balcone, cucina, un corridoio che accede alle 3 ampie camere, al bagno e a due ripostigli/lavanderia non finestrati, completa l'appartamento due balconi sul lato Sud ed uno sul lato Nord. I vani hanno altezza interna misurata pari a 2.90 m.

Le finiture di media qualità, sono originarie del periodo di costruzione, così come gli infissi in legno e dotati di tapparelle in pvc, i pavimenti ed i rivestimenti sono costituiti da piastrelle in gres porcellanato. Tutti gli impianti tecnologici presenti, seppur datati e bisognosi di essere revisionati, sono funzionanti.

Lo stato di conservazione è complessivamente discreto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, interno 13, scala B, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 330 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 520,33 Euro, indirizzo catastale: VIA VITTORIO BACHELET n. 3, piano: Scala B Interno 13 Piano 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del



25/03/1988 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 48988 Registrazione n. 597 registrato in data 18/04/1988 - Voltura n. 2135.1/1988 in atti dal 15/05/1991

Coerenze: Beni condominiali, Chiaramoni, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 7 piani, . Immobile costruito nel 1974.



Ingresso - soggiorno



Ingresso - soggiorno



Cucina



Cucina





Camera 1



Camera 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fermo, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Camera 3



Bagno



Ripostiglio/wc 1



Ripostiglio/wc 2





Balcone lato sud



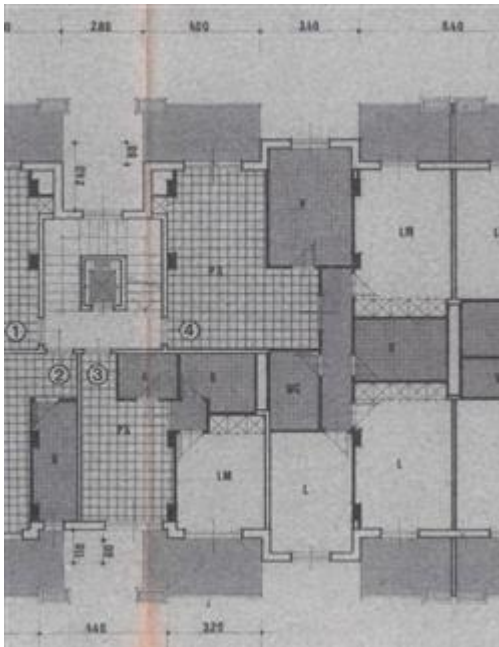
Ingresso condominiale

CONSISTENZA:

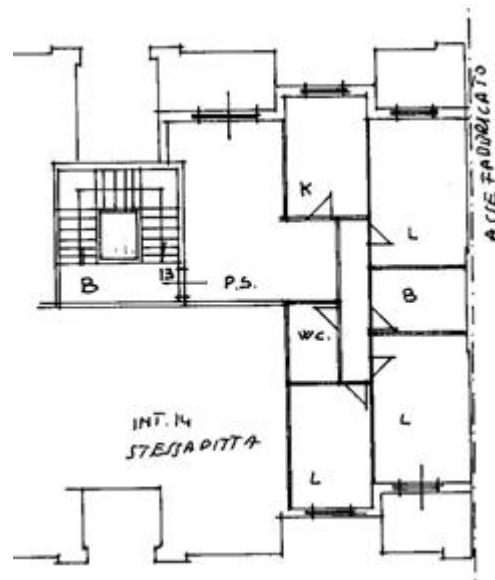
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	115,00	x	100 %	=	115,00
Balconi	19,50	x	30 %	=	5,85
Totale:	134,50				120,85



Planimetria piano tipo autorizzata Concessione n. 272_1973



Planimetria catastale Piano 4 scala B





Estratto mappa catastale Foglio 4 Particella 330

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Homepal RE

Descrizione: Quadrilocale a Fermo

Indirizzo: Lido San tommaso - R16

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie: 21

Prezzo: 130.000,00 pari a 955,88 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Unika Immobiliare

Descrizione: Quadrilocale a Fermo

Indirizzo: Lido San tommaso

Superfici principali e secondarie: 113

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 752,21 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Idealista - annuncio privato

Descrizione: Trilocale a Fermo

Indirizzo: Via Vittorio Bechelet, 1

Superfici principali e secondarie: 117

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 1.239,32 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: Abitazioni civili - Normale - Fascia/Zona: Suburbana/LIDO TRE ARCHI - S.TOMMASO - Anno 2023 - Semestre 2

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 822,00

Valore massimo: 1.113,00

Note: Abitazioni in stabili di fascia media

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella stima si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare con particolare riferimento al quartiere dove è ubicato l'immobile in esame, attraverso un'indagine di mercato, si è potuto risalire ai prezzi normalmente utilizzati nelle libere compravendite e contrattazioni di immobili simili nella zona, tenendo in considerazione la peculiarità del quartiere e che nello specifico territorio risultano immobili invenduti da tempo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 120,85 x 825,00 = **99.701,25**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 99.701,25**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 99.701,25**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è determinato il più probabile valore di mercato dell'immobile dopo una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate (OMI), le principali agenzie immobiliari, consultazione banche dati di annunci internet in riferimento agli immobili nella zona, paragonando l'immobile in oggetto con altri di pari requisiti e caratteristiche apportando le detrazioni e/o aggiunte opportune del caso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Fermo, agenzie: siti internet ed agenzie immobiliari del territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate

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	120,85	0,00	99.701,25	99.701,25
				99.701,25 €	99.701,25 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni non sono stati pignorati per quote.

In merito alla precisazione delle caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, trattandosi di vendita di immobile abitativo di proprietà di soggetti privati, non sussiste l'applicabilità dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 96.001,25**

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: **€. 1.920,03**

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: **€. 4.588,23**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 89.500,00**

data 24/10/2024

il tecnico incaricato
Ester Maria Rutili

