



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 107/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. (SUB-MANDATARIA DI JULIET S.P.A.)

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/10/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Marco Pompei**

CF: PMPMRC71H11D542X  
con studio in GROTTAZZOLINA (AP) C.so Vittorio Emanuele II, 53  
telefono: 0734631644  
email: ma.pompei@awn.it  
PEC: marco.pompei@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 107/2021

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a FALERONE Via Virgil Grissom n.4, della superficie commerciale di **92,00** mq per la quota di:

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

Porzione di fabbricato pluripiano, confinate con parti comuni, e altre unità immobiliari. costituita da abitazione al piano primo di circa 63.50 mq e secondo di circa 28,50 mq per complessivi circa mq. 92 lordi. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene tramite scala condominiale.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 56 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 120,85 Euro, indirizzo catastale: VIA GRISSOM n. 4, piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>92,00 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>€. 55.900,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 53.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>22/10/2023</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** attiva, iscritta il 23/02/2007 a Agenzia del Territorio di Fermo ai nn. 2323/464, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo.

Importo ipoteca: 120000.

Importo capitale: 60000

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 27/09/2021 a Agenzia del territorio di Fermo ai nn. 7945/6191, 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: **€. 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**

Ulteriori avvertenze:

Non risulta la costituzione di un condominio ne vi è una suddivisione con attribuzione di quote millesimali.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/02/2007), con atto stipulato il 22/02/2007 a firma di Notaio Alessandro Mori ai nn. 6697/2197 di repertorio, trascritto il 22/02/2007 a Fermo ai nn. 2322/1454

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/02/2007), con atto stipulato il 22/02/2007 a firma di Notaio Alessandro Mori ai nn. 6697/2197 di repertorio, trascritto il 22/02/2007 a Fermo ai nn. 2322/1454

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 30/01/1969 fino al 22/02/2007), trascritto il 20/02/1969 a Fermo ai nn. 933

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 30/01/1969 fino al 22/02/2007), trascritto il 20/02/1969 a Fermo ai nn. 933

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

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

DIA art. 22 e 23 del DPR n.380 del 06/06/2001 **N. prot. 417 del 16/01/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Divisione di una porzione di fabbricato, presentata il 16/01/2007 con il n. prot.417 di protocollo

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

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n.61 del 15/12/2004 - D.G.P n.81 del 15/12/2009, l'immobile ricade in zona B2 Residenziale di Completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 23 delle N.T.A.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di nuovo collegamento verticale tra il piano primo e secondo non assentito nell'ultima pratica edilizia. (normativa di riferimento: D.P.R. 06/06/2001 N.380 e s.m.i.)

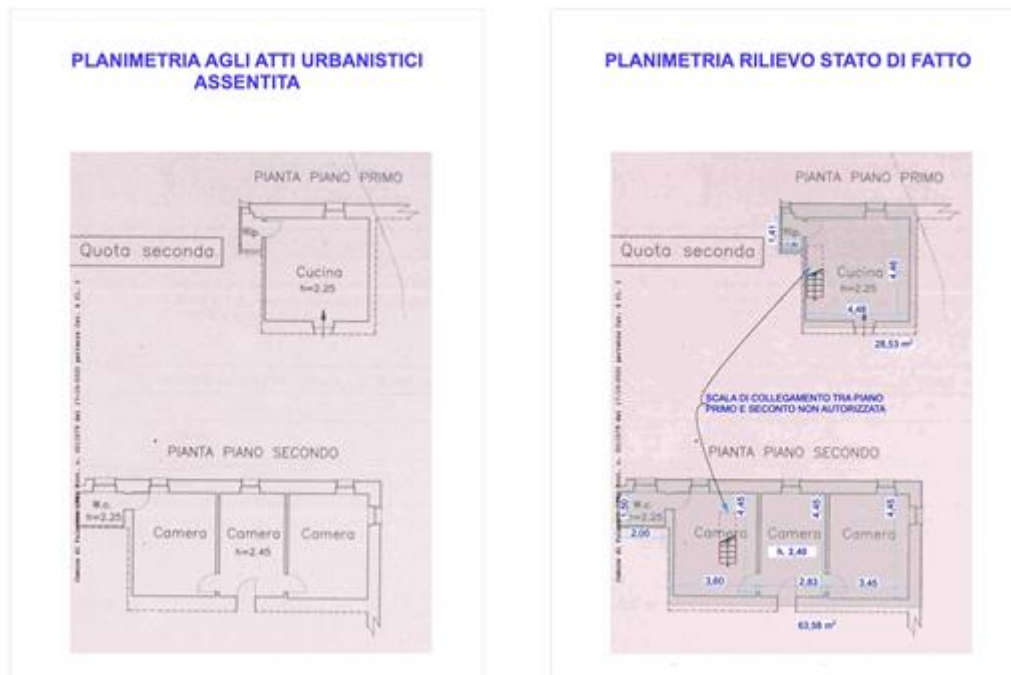
Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino stato dei luoghi

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

Costi di regolarizzazione:

- Valore opere di rimozione scala e ripristino chiusura solaio a corpo: €.6.000,00
- spese tecniche: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Planimetria Docfa non presente agli atti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento delle planimetrie tramite procedura Docfa al Catasto dei fabbricati

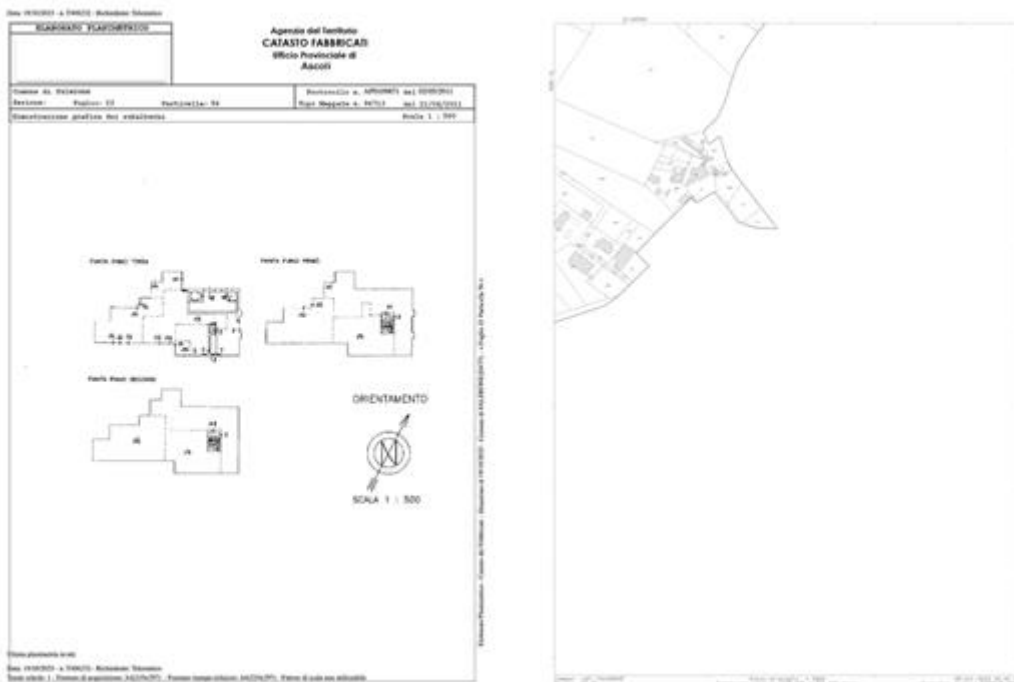
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche ed oneri catastali: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg.

Le planimetrie Docfa può essere denunciata all'Agenzia del Territorio indicando la situazione dello stato di fatto che risulta ad oggi urbanisticamente non conforme agli atti urbanistici assentiti.



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN FALERONE VIA VIRGIL GRISSOM N.4

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FALERONE Via Virgil Grissom n.4, della superficie commerciale di **92,00** mq per la quota di:

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

Porzione di fabbricato pluripiano, confinate con parti comuni, e altre unita` immobiliari. costituita da abitazione al piano primo di circa 63,50 mq e secondo di circa 28,50 mq per complessivi circa mq. 92 lordi. L'accesso all'unita` immobiliare in oggetto avviene tramite scala condominiale.

Identificazione catastale:

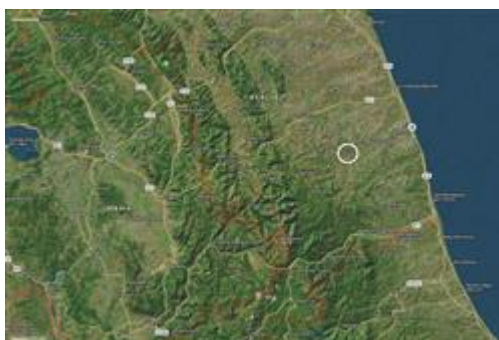
- foglio 23 particella 56 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 120,85 Euro, indirizzo catastale: VIA GRISSOM n. 4, piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola

(i più importanti centri limitrofi sono Capoluogo di Provincia Comune di Fermo). 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:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La scala condominiale, avente ingresso dalla corte del fabbricato sul lato sud, permette di accedere sia al piano primo che al piano secondo, in pratica, attenendosi al progetto approvato, la scala conominiale ha funzione di unico collegamento verticale dei vani componenti l'unità immobiliare oggetto di esecuzione. Al piano primo si trova un soggiorno con annesso rip. in cui è stato ricavato un box doccia, i pavimenti sono in gres. Al piano secondo sono presenti un soggiorno, una camera da letto, una cucina ed un bagno con accesso dal locale cucina. le pavimentazioni sono in gres e i soffitti con travatura in legno a vista. Gli infissi per entrambi i piani sono del tipo in legno con oscuranti in legno del tipo persiana. All'interno è stato realizzato, senza autorizzazioni edilizie, un collegamento verticale costituito da una scala in ferro alloggiata all'interno di una una apertura praticata sul solaio di calpestio del locale cucina. In merito agli impianti non è stato possibile verificare la rispondenza dglì stessi alle normative vigenti in quanto non è stata rintracciata alcuna documentazione in merito.



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
Piano Primo	28,50	x	100 %	=	28,50
Piano Secondo	63,50	x	100 %	=	63,50
<b>Totale:</b>	<b>92,00</b>				<b>92,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 92,00 x 700,00 = **64.400,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 64.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 64.400,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di stima dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni. Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto oltre a tener conto del valore medio unitario presente nella banca dati delle Quotazioni Immobiliari per la zona di riferimento.

Relativamente ai beni oggetto del pignoramento si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, in maniera tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile, in special modo l'attuale situazione economica che ha provocato notevoli squilibri nel mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del territorio di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Comune di Falerone, agenzie: Siti di pubblicità on line, osservatori del mercato immobiliare osservatori del

mercato immobiliare OMI Ag. Entrate

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	92,00	0,00	64.400,00	64.400,00
				<b>64.400,00 €</b>	<b>64.400,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

In merito al lotto individuato si esprime un giudizio di NON comoda divisibilità. Tale valutazione scaturisce dal fatto che la divisione comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione, quali ad esempio separazione di impiantistica, e la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.500,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 55.900,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 2.795,00**

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: **€. 105,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 53.000,00**

data 22/10/2023

il tecnico incaricato  
Marco Pompei