



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

64/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA GIORGIA CECCHINI

CUSTODE:

MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/09/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

REGINALDO FIORENTINO

CF:FRNRNL60S02G492D

con studio in CUPRA MARITTIMA (AP) C/so V. Emanuele II

telefono: 3397389771

email: fiorentinoreginaldo@libero.it

PEC: reginaldo.fiorentino@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 64/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PORTO SANT'ELPIDIO Via Solferino 35, della superficie commerciale di **232,08** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità abitativa composta da tre piani e collegati fra loro da una scala interna in cemento. Internamente in corso di costruzione ed esternamente rifinita. E' presente un giardino esterno ad uso esclusivo dell'appartamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Primo, Secondo, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 1558 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Solferino, piano: Terra, Primo, Secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina ad est con via solferino e altra proprietà per più lati
La Sig.ra [REDACTED] è deceduta in assenza di successione di morte

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

B box singolo a PORTO SANT'ELPIDIO Via Solferino 35, della superficie commerciale di **75,90** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

unità immobiliare al piano interrato adibito a garage, ultimato nel 2010 con scala interna che collga il subalterno 3 (appartamento facente parte del Lotto Unico)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 1558 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 80 mq, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: via Solferino, piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
La Sig.ra [REDACTED] è deceduta in assenza di successione di morte

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	307,98 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.291,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.291,50
Data della valutazione:	26/09/2022

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 **giudiziale**, iscritta il 05/08/2009 a conservatoria dei registri immobiliari di Fermo ai nn. 6793/1531, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

ipoteca **legale** annotata, stipulata il 05/07/2010 a firma di Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. ai nn. 1324/5329 di repertorio, iscritta il 01/07/2010 ai nn. 45023, derivante da IPOTECA LEGALE A MEZZO RUOLO EX ART 77 DPR 602/73.

1. Annotazione n. 987 del 20/08/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 07/04/2016 a conservatoria dei registri immobiliari di Fermo ai nn. 2056/1333, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritta il 03/03/2011 a conservatoria dei registri immobiliari di Fermo ai nn. 952/1673, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Si menziona detta trascrizione in quanto erroneamente gravante sul diritto reale di usufrutto che si indica essere intestato al Sig. [REDACTED], ma lo stesso è invece titolare solo del diritto reale di abitazione ex art. 1022, diritti che non possono essere oggetti di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

1. Annotazione n. 848 del 22/07/2022 (CANCELLAZIONE)

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:

L'unità immobiliare non è oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità.

- IMPONIBILITA' IVA

La proprietà dell'appartamento è privata ed essendo trascorsi oltre 5 anni dalla costruzione del fabbricato, la transazione non sarà soggetta ad imposizione IVA.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Oneri diritti abitazione ex art 1022 c.c.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 16/07/2005), con atto stipulato il 16/07/2005 a firma di notaio Alfonso Rossi Porto Sant'Elpidio ai nn. 199325/23643 di repertorio, trascritto il 29/07/2005 a Fermo ai nn. 6953/4243

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 12/06/1989 fino al 16/07/2005), con atto stipulato il 12/06/1989 a firma di notaio Giorgio Sabatini Ancona ai nn. 122021/32604 di repertorio, registrato il 26/06/1989 a Ancona, trascritto il 17/06/1989 a Fermo ai nn. 3538/2568

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire in sanatoria N. 313, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di aumento di superficie ai piani s1, terra, primo e secondo, aumento di volume al piano sottotetto - modifiche interne ed ai prospetti non valutabili in termini di superfici e volumi, presentata il 10/12/2004 con il n. 32617 pos 563 di protocollo, rilasciata il 30/03/2011

Concessione edilizia N. 4198, per lavori di costruzione fabbricato, rilasciata il 16/12/1995 con il n. 4198 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR1-Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 36 – Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (ZTR1) Tessuto esistente di recente formazione, con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzata da edifici pluripiano. a) Normativa funzionale: Usi previsti: U1/1 Abitazioni U4/1 Commercio al dettaglio U4/5 Pubblici esercizi U4/6 Uffici e studi professionali U4/9 Artigianato di servizio U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura U5/3 Sedi istituzionali e amministrative U5/4 Attrezzature d'interesse comune civili e religiose U5/6 Attrezzature per il verde U5/9 Attrezzature culturali, sociali e assistenziali U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati U7/1 Attrezzature ricettive. Usi regolati: U1/1 = min. 60% Su; U4/1, U4/5, U4/6 , U4/9 = max. 40% Su b) Parametri urbanistici ed edilizi: 1) In caso di nuova costruzione su lotto non edificato: $U_f = 1,00$ mq/mq $H = \max 13$ ml 2) – In caso di ristrutturazione di edifici con Superficie utile lorda eccedente la massima consentita, è ammessa la ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione, mantenendo inalterata la volumetria esistente ($V=V_e$), purché rimangano inalterate la sagoma, l'area di sedime e le caratteristiche dei materiali, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. 3) In caso di edificio esistente con SUL inferiore alla massima consentita ($U_f=1,00$ mq/mq), è permesso l'adeguamento all'indice fondiario previsto; in caso di sopraelevazione, questa può avvenire a filo dell'edificio esistente nel rispetto delle normative vigenti in materia di distacchi. c) Modalità di attuazione: E' previsto l'intervento edilizio diretto. I tessuti esistenti potranno essere soggetti ad intervento edilizio diretto solo se ricadono in aree definite come zone B e D di completamento nel precedente PRG, oppure siano ricompresi in piani attuativi completamente esauriti con i requisiti del completamento, ovvero facciano parte di un



nucleo di fabbricati contenenti un discreto numero di corpi di fabbrica e comunque superiore alle cinque unità sempre che sulla zona siano rispettati i citati requisiti del completamento. L'Amministrazione comunale, con proprio atto, potrà individuare zone di recupero ai sensi della Legge 457/78 o della Legge Regionale 23 novembre 2011 n. 22 e stabilire, con i relativi piani attuativi, specifici criteri d'intervento. d) Prescrizioni specifiche: Per gli edifici esistenti è, comunque sempre consentita la modalità di intervento di ristrutturazione. E' previsto il potenziamento della dotazione a verde privato, con le modalità di cui al precedente Art.15, Capo IV, Titolo I, subordinando il titolo abilitativo anche se relativo a parte dell'edificio interessato, alla presentazione e alla attuazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza.. PRG_lottizzazioni_convenzionate LOTT_CONV-Perimetro dei Piani di Lottizzazione Convenzionata vigenti (art.27 N.d.A)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Si evidenzia che nell'Elaborato planimetrico al piano interrato c'è un errore grafico, ovvero viene riportata la scala ruotata di 90 gradi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA SOLFERINO 35

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PORTO SANT'ELPIDIO Via Solferino 35, della superficie commerciale di **232,08** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità abitativa composta da tre piani e collegati fra loro da una scala interna in cemento. Internamente in corso di costruzione ed esternamente rifinita. E' presente un giardino esterno ad uso esclusivo dell'appartamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Primo, Secondo, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 1558 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via



Solferino, piano: Terra, Primo, Secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina ad est con via solferino e altra proprietà per più lati
La Sig.ra [REDACTED] è deceduta in assenza di successione di morte

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 KM

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Costruita nel 2007 in struttura di cemento armato portante, tamponature in blocchetti, infissi in alluminio.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento piano terra	82,46	x	100 %	=	82,46
appartamento piano primo	72,50	x	100 %	=	72,50
appartamento piano sottotetto (soffitta)	45,30	x	100 %	=	45,30
Balcone piano primo	12,98	x	25 %	=	3,25
Porticato piano terra	9,30	x	25 %	=	2,33
Giardino piano terra	105,00	x	25 %	=	26,25
Totale:	327,54				232,08

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE (20/09/2022)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Fascia/zona: Periferica/FASCIA ATTORNO AL CAPOLUOGO Codice zona: D1 destinazione: Residenziale
Abitazioni civili STATO CONSERVAZIONE NORMALE

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto, tramite una ricerca di mercato locale e considerando sia le caratteristiche proprie degli immobili: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc; che altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi ecc. Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile va detto che tutto rientra nella norma dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come più probabili valori di mercato i seguenti:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 232,08 x 600,00 = 139.248,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 139.248,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 69.624,00

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA SOLFERINO 35

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a PORTO SANT'ELPIDIO Via Solferino 35, della superficie commerciale di **75,90** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
unità immobiliare al piano interrato adibito a garage, ultimato nel 2010 con scala interna che collga il subalterno 3 (appartamento facente parte del Lotto Unico)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 1558 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 80 mq, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: via Solferino, piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

La Sig.ra [REDACTED] è deceduta in assenza di successione di morte

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 KM

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage interrato	75,90	x	100 %	=	75,90
Totale:	75,90				75,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE (22/09/2022)

Valore minimo: 540,00

Valore massimo: 730,00

Note: Fascia/zona: Periferica/FASCIA ATTORNO AL CAPOLUOGO Codice zona: D1 destinazione: Residenziale Autorimesse STATO CONSERVAZIONE NORMALE

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto, tramite una ricerca di mercato locale e considerando sia le caratteristiche proprie degli immobili: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc; che altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi ecc. Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile va detto che tutto rientra nella norma dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come più probabili valori di mercato i seguenti:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 75,90 x 650,00 = **49.335,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 49.335,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 24.667,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto, tramite una ricerca di mercato locale e considerando sia le caratteristiche proprie degli immobili: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc; che altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi ecc. Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile va detto che tutto rientra nella norma dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come più probabili valori di mercato i seguenti:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO - FERMO, ufficio del registro di ASCOLI PICENO - FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di ASCOLI PICENO - FERMO, ufficio tecnico di SANT'ELPIDIO A MARE, agenzie: SANT'ELPIDIO A MARE, osservatori del mercato immobiliare Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

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	232,08	0,00	139.248,00	69.624,00
B	box singolo	75,90	0,00	49.335,00	24.667,50
				188.583,00 €	94.291,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'appartamento e il garage sopra descritti già costituiscono lotti individuali e per le loro caratteristiche non si ritengono ulteriormente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 94.291,50**

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 **€. 0,00**



l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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:	€ 94.291,50

data 26/09/2022

il tecnico incaricato
REGINALDO FIORENTINO

