



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 117/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Milena Palmisano

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/05/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Antonio Caporaletti**

CF:CPRNTN60L08C770D

con studio in SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) VIA PONTIDA 6

telefono: 3482284324

email: antoniocaporaletti@libero.it

PEC: antonio.caporaletti1@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 117/2024

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a MONTE URANO VIA FOSCOLO 2/E, della superficie commerciale di **110,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento sito al piano terreno di una palazzina in prossimità del centro storico, dotato di corte esterna esclusiva. L'appartamento, in buono stato di conservazione, è composto da ingresso- soggiorno, cucina e zona notte con una camera da letto, due camerette e un bagno. L'appartamento presenta infissi esterni in legno e vetro camera dotati di persiane, pavimenti in ceramica nel bagno e nella cucina, in parquet nella zona notte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 771 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 Euro, indirizzo catastale: VIA UGO FOSCOLO, 2/E, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DATO OSCURATO

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

**B** box singolo a MONTE URANO VIA FOSCOLO 2/E, della superficie commerciale di **39,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Garage posto al piano seminterrato, accessibile dalla rampa condominiale e dalla corte esclusiva, dotato di un piccolo ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 771 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 39 mq, indirizzo catastale: VIA UGO FOSCOLO 2/E, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: BCNC, DATO OSCURATO

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>149,00 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>€. 144.400,00</b>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 144.097,00

Data di conclusione della relazione: 08/05/2025

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 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 17/10/2005 a firma di NOTAIO DI TUORO ai nn. 2557/266 di repertorio, registrata il 20/10/2005 a FERMO ai nn. 2204/9096, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 240.000,00.

Importo capitale: € 160.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/05/2015 a firma di NOTAIO DAMIANI ai nn. 35117/15699 di repertorio, registrata il 27/05/2015 a FERMO ai nn. 3459/526, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 200.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00.

Durata ipoteca: 20 ANNI

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/07/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1194 di repertorio, trascritta il 21/08/2024 a FERMO ai nn. 7879/5916, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 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:	<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>€. 302,86</b>

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE, con atto stipulato il 17/10/2005 a firma di NOTAIO DI TUORO ai nn. 2556/265 di repertorio, registrato il 20/10/2005 a FERMO ai nn. 562

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

AUTORIZZAZIONE N. 47, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di DEMOLIZIONE EDIFICIO EX RURALE, presentata il 16/11/1994 con il n. 14376 di protocollo, rilasciata il 02/12/1994 con il n. 15339 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. 1/2002 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE, presentata il 28/09/2001 con il n. 12912 di protocollo, rilasciata il 03/01/2002 con il n. 154/2001 di protocollo

VARIANTE C.E. N° 1 N. 15/2005, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 21/02/2005 con il n. 2201 di protocollo, rilasciata il 11/05/2005 con il n. 15 di protocollo

RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 12820, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 11/10/2005, rilasciata il 12/10/2005 con il n. 12820 di protocollo

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

PRG - piano regolatore generale vigente

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 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 MONTE URANO VIA FOSCOLO 2/E

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTE URANO VIA FOSCOLO 2/E, della superficie commerciale di **110,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento sito al piano terreno di una palazzina in prossimità del centro storico, dotato di corte esterna esclusiva. L'appartamento, in buono stato di conservazione, è composto da ingresso- soggiorno, cucina e zona notte con una camera da letto, due camerette e un bagno. L'appartamento presenta infissi esterni in legno e vetro camera dotati di persiane, pavimenti in ceramica nel bagno e nella cucina, in parquet nella zona notte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 771 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 Euro, indirizzo catastale: VIA UGO FOSCOLO, 2/E, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DATO OSCURATO

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.



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 FERMO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 11 KM

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA NON REDATTO

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	110,00	x	100 %	=	110,00
<b>Totale:</b>	<b>110,00</b>				<b>110,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 110,00 x 1.100,00 = **121.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 121.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 121.000,00**

BENI IN MONTE URANO VIA FOSCOLO 2/E

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a MONTE URANO VIA FOSCOLO 2/E, della superficie commerciale di **39,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )  
 Garage posto al piano seminterrato, accessibile dalla rampa condominiale e dalla corte esclusiva, dotato di un piccolo ripostiglio.  
 L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 39,00 x 600,00 = **23.400,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 23.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 23.400,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEURANO, agenzie: EFFECASA IMMOBILIARE, osservatori del mercato immobiliare OMI, COMPARABILITALIA, ed inoltre: CONOSCENZA DIRETTA MERCATO

### 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	110,00	0,00	121.000,00	121.000,00
B	box singolo	39,00	0,00	23.400,00	23.400,00
				<b>144.400,00 €</b>	<b>144.400,00 €</b>

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: **€. 144.400,00**

**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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 302,86**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,14**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 144.097,00**

data 08/05/2025

il tecnico incaricato  
Antonio Caporaletti