



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

97/2021

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/05/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Daniela Scarpone

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

email: danielascarpone@yahoo.it

PEC: daniela.scarpone@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PEDASO Piazza Giovanni Falcone e Paolo Borsellino n. 10 scala B Interno 4, della superficie commerciale di **77,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento con garage all'interno di un complesso con numerosi immobili che si trova nella zona Ovest di Pedaso denominata quartiere "Val D'aso", ben dotato dei servizi e infrastrutture pubbliche e ben collegato con le principali vie di comunicazione, vicino allo svincolo autostradale della A14.

Appartamento ubicato al piano secondo scala B interno 4 con ingresso su piazza Giovanni Falcone e Paolo Borsellino n.10, con esposizione Nord-Ovest e con altezza ml 2,72.

Dal portoncino blindato di ingresso si entra nel soggiorno con annesso angolo cottura, da cui si accede al balcone; la zona notte è servita da un piccolo corridoio che permette l'accesso alle due camere da letto ed al bagno. Una camera presenta un soppalco con un letto non autorizzato.

Box auto al piano interrato accessibile sia dall'esterno con rampa carrabile che dall'interno, di altezza ml 2,65.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 770 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 299,55 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Spadolini n 10 Scala B Interno 4 Piano 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confini: a nord e a ovest corte comune, a est sub. 31, a sud sub. 29.
- foglio 1 particella 770 sub. 67 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 30,73 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Spadolini n 10 Scala B , piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confini : a nord e a ovest sub. 4 , a est sub.42 a sud sub. 71

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	77,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 113.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 104.373,86



trova:

Data di conclusione della relazione:

23/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

.
Il sopralluogo è stato effettuato in data 12/04/2025 alla presenza del coniuge dell'esecutato.
Sono state richieste copie di eventuali contratti di affitto, comodato all'Agenzia Entrate con protocollo 4740 del 14-02-2025.
E' stato successivamente sollecitato il riscontro all'Agenzia Entrate con protocollo 16176 del 19-05-2025.
Non è ancora stato riscontrato dall'Agenzia delle Entrate alle richieste inerenti l'esistenza di affitti.
Prima della vendita è comunque necessario acquisire in merito il riscontro dall'Agenzia delle Entrate.

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**, iscritta il 29/01/2010 a Fermo ai nn. 699/134, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario .

Importo ipoteca: euro 184.000,00.

Importo capitale: euro 92.000,00

ipoteca **volontaria**, iscritta il 06/10/2010 a Fermo ai nn. 7793/1860, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 250.940,00.

Importo capitale: 62.735,24.

Interviene nell'atto di mutuo quale debitore non datore di ipoteca il coniuge.

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 12/08/2019 a Fermo ai nn. 6459/928, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 6326,00.

Importo capitale: 5641,00



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 22/09/2021 a Fermo ai nn. 7834/6102, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a foglio 1 part. 770 sub. 30 e sub 67.

Pignoramento trascritto per euro 110757,51 oltre interessi

*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:	€. 430,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€. 8.726,14
Millesimi condominiali:	14

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il Mappale 770 ente urbano deriva per tipo mappale del 12/02/2009 prot. n. AP 0034875 dal Mappale 633.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di compravendita , con atto stipulato il 27/01/2010 a firma di notaio D'andrea Maria Elisa ai nn. 4573/3163 di repertorio, trascritto il 29/01/2010 a Fermo ai nn. 698/415

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 20/04/2006 a firma di notaio Barmann Francesco ai nn. 80760/23413 di repertorio, trascritto il 26/04/2006 a Fermo ai nn. 3991/2393

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

Vedi Relazione notarile " divenne proprietario per la quota di 1/1 giusti e legittimi titoli anteriori"

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso a Costruire N. 28, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 07/12/2006 con il n. 28 di protocollo.

con successive serie di proroghe per ultimazione lavori

DIA in variante in corso d'opera N. 1021, presentata il 17/02/2009 con il n. 1021 di protocollo



Agibilità N. 20, rilasciata il 21/01/2010 con il n. prot. 20 di protocollo.

Viene dichiarato il collaudo statico depositato al genio civile di Ascoli Piceno il 09-01-2009 prot. 69936 pratica 126026.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona C1 zona di espansione residenziale art. 28.1 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione di conformità urbanistico-edilizia
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione appartamento : €.1.400,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione di conformità urbanistico edilizia
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- redazione planimetria catastale sub. 30: €.1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione regolarità urbanistico edilizia
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PEDASO PIAZZA GIOVANNI FALCONE E PAOLO BORSELLINO N. 10
SCALA B INTERNO 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PEDASO Piazza Giovanni Falcone e Paolo Borsellino n. 10 scala B Interno 4, della superficie commerciale di **77,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di un appartamento con garage all'interno di un complesso con numerosi immobili che si trova nella zona Ovest di Pedaso denominata quartiere "Val D'aso", ben dotato dei servizi e



infrastrutture pubbliche e ben collegato con le principali vie di comunicazione, vicino allo svincolo autostradale della A14.

Appartamento ubicato al piano secondo scala B interno 4 con ingresso su piazza Giovanni Falcone e Paolo Borsellino n.10, con esposizione Nord-Ovest e con altezza ml 2,72.

Dal portoncino blindato di ingresso si entra nel soggiorno con annesso angolo cottura, da cui si accede al balcone; la zona notte è servita da un piccolo corridoio che permette l'accesso alle due camere da letto ed al bagno. Una camera presenta un soppalco con un letto non autorizzato.

Box auto al piano interrato accessibile sia dall'esterno con rampa carrabile che dall'interno, di altezza ml 2,65.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 770 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 299,55 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Spadolini n 10 Scala B Interno 4 Piano 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confini: a nord e a ovest corte comune, a est sub. 31, a sud sub. 29.
- foglio 1 particella 770 sub. 67 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 30,73 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Spadolini n 10 Scala B , piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confini : a nord e a ovest sub. 4 , a est sub.42 a sud sub. 71

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un appartamento con garage all'interno di un complesso con numerosi immobili che si trova nella zona Ovest di Pedaso denominata quartiere "Val D'aso", ben dotato dei servizi e infrastrutture pubbliche e ben collegato con le principali vie di comunicazione, vicino allo svincolo autostradale della A14.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato con paramento esterno in mattoni a faccia vista e intonaco e dotato di ascensore.

Appartamento ubicato al piano secondo scala B interno 4 con ingresso su piazza Giovanni Falcone e Paolo Borsellino n.10, con esposizione Nord-Ovest e con altezza ml 2,72.

Dal portoncino blindato di ingresso si entra nel soggiorno con annesso angolo cottura, da cui si accede al balcone; la zona notte è servita da un piccolo corridoio che permette l'accesso alle due camere da letto ed al bagno. Una camera presenta un soppalco con un letto non autorizzato.



I pavimenti del soggiorno e del balcone sono in ceramica, mentre quelli della zona notte, corridoio e camere, sono in legno, le porte interne sono in legno, le finestre sono in legno con doppi vetri, protette da serrandine.

Il bagno presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica, ed è dotato di lavabo bidet, water e doccia.

Sono presenti gli impianti elettrici, idrosanitari e di riscaldamento con caldaia autonoma a metano e termosifoni.

Box auto al piano interrato accessibile sia dall'esterno con rampa carrabile che dall'interno, di altezza ml 2,65.

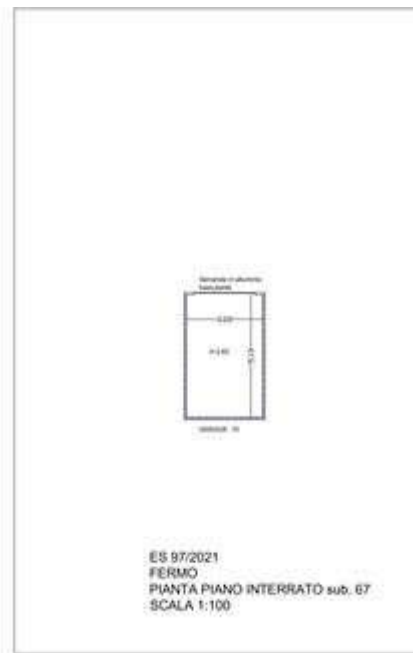
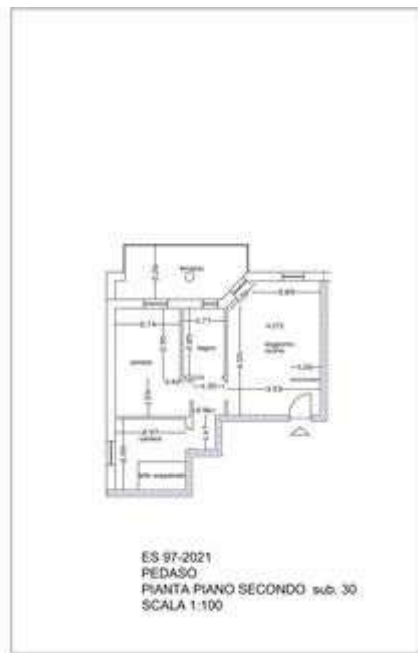
Il pavimento è in cemento e la serranda è in metallo basculante.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento sub. 30	63,00	x	100 %	=	63,00
balcone sub. 30	11,00	x	50 %	=	5,50
box auto sub. 67	17,00	x	50 %	=	8,50
Totale:	91,00				77,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nella zona, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di espropriazione, constatato lo stato di manutenzione e la posizione dell'immobile si ritiene che il più probabile valore di mercato degli immobili è pari a € 1500,00 al mq per l'appartamento, con riduzione al 50 % attraverso correzione della superficie convenzionale per balconi e box auto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 77,00 x 1.500,00 = **115.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 115.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 115.500,00

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 Pedaso, osservatori del mercato immobiliare O.M.I, ed inoltre: varie

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	77,00	0,00	115.500,00	115.500,00
				115.500,00 €	115.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 113.100,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€ 0,00**



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:

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:	€. 8.726,14
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 104.373,86

data 23/05/2025

il tecnico incaricato
Daniela Scarpone

