



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 97/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. (MANDATARIA DI GROGU SPV S.R.L.)

DEBITORI

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/11/2023

creata con Tribu Office 6



TECNICO INCARICATO

**Massimo Rocchi**

CF:RCCMSM61P30G920A

con studio in PORTO SANTELPIDIO (AP) VIA DELLA MONTAGNOIA 98

telefono: 0734901913

email: massimo.rocchi@tiscali.it

PEC: massimo.rocchi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2022

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A CASA DI CIVILE ABITAZIONE CON GARAGE a FERMO VIA INDIPENDENZA 42,** frazione CAPODARCO DI FERMO, quartiere CAPOLUOGO, della superficie commerciale di **202,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**CASA DA CIELO A TERRA CON ANNESSO GARAGE (legge 122/89 Tognoli) a FERMO (Capodarco di Fermo)** via Indipendenza n 42, della superficie complessiva commerciale di 202,00 mq per la quota di 1/1 di Usufrutto ( ) e 1/1 di Nuda Proprietà ( )

Trattasi di un Immobile cielo terra con annesso Garage al Piano 1 Sottostrada nella zona ad est della Città di Fermo in località Capodarco di Fermo. L'edificio ha accesso da via Indipendenza n 42, e l'unità immobiliare è composta da: al piano terra abbiamo la zona giorno, ivi insistono l'ingresso con sala, cucina-pranzo, locale dispensa, stanza da lavoro, e un ripostiglio a sud dietro scala, per una superficie complessiva lorda di mq 73,00, ed avente l'altezza utile di piano di ml 2,45. Il piano primo raggiungibile da una scala in muratura interna abbiamo la zona notte con quattro camere e un bagno posto intermedio tra i due piani, per una superficie complessiva lorda di mq 75,00 ed avente l'altezza utile di piano di ml 2,80. Salendo le scale troviamo la soffitta al piano secondo (sottotetto) suddivisa da due vani lati est e ovest e da un wc nella parte centrale del piano, per una superficie complessiva lorda di mq 62,00, ed avente l'altezza media utile di piano di ml 1,80. Nell'immobile oggetto di Perizia non sono presenti balconi o terrazzi. Le tramezzature interne sono in laterizio intonacate a civile. La pavimentazione è in marmo, nel bagno e cucina il rivestimento in piastrelle di ceramica. Il servizio igienico-sanitario sono del tipo normale. Gli infissi interni sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in legno con vetri semplici con persiane in legno. Il Portone d'ingresso è in metallo del tipo Alluminio. Esternamente l'edificio risulta tinteggiato con intonaco a graffiato, la copertura è a capanna con sovrastante manto di copertura in tegole. L'Unità immobiliare è dotata di impianto termico di riscaldamento autonomo con caldaia a gas-metano di città, e terminali in radiatori di ghisa. Inoltre l'Abitazione è dotata di: impianto di energia elettrica, impianto di acqua potabile di acquedotto comunale, impianto fognario collegato alla fognatura comunale di via Indipendenza, impianto televisivo e telefono. Al Piano 1 sottostrada lato sud insiste nella corte esclusiva un garage interrato pertinenziale realizzato in c.a. Il locale si presenta in buone condizioni con pavimentazione in massetto al quarzo, e vi è anche un wc realizzato con elementi di calcestruzzo cellulare. Nell'unità immobiliare sono presenti gli impianti di energia elettrica e acqua, il portone d'ingresso in metallo con vetri. La copertura del manufatto è piana avente funzione da lastrico solare con accesso dalla zona giorno dell'unità abitativa passante dalla corte pertinenziale dell'immobile residenziale. L'altezza utile del garage è di ml 3,00.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-S1. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 127 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 001, categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, rendita 653,32 Euro, indirizzo catastale: VIALE INDIPENDENZA N 42, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: confini con : via Indipendenza, cond. complesso da più lati, e proprietà
- foglio 23 particella 127 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 001, categoria C/6, classe 3.



consistenza 51 mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: VIALE INDIPENDENZA N 42, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: confini con : via Indipendenza, cond. complesso ! Srl da più lati, e proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

**AI** albergo.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>202,00 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>€. 111.611,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 111.611,50</b>
Data della valutazione:	<b>02/11/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

-	nato a Fermo il	duo proprietario per 1/1
-	ata a Fermo il	Usufruttuaria per 1/1

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

*4.1.1. Domande giudiziali o altre iscrizioni pregiudizievoli*

superficie, stipulata il 12/11/2008 a firma di notaio L.Varriale di Fermo ai nn. 72611/9570 di repertorio, trascritta il 18/11/2008 a FERMO ai nn. 6959/11046, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da scrittura privata autenticata dal notaio L.Varriale di Fermo in data 12/11/2008 di Rep.72611/9570 - già atto notaio L.Varriale del 12/11/2008 Rep.72610/9569.

La formalità è riferita solamente a Costituzione di Vincolo pertinenziale

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale* Nessuno.

*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. Ipoteca**

ipoteca **volontaria**, stipulata il 21/01/2008 a firma di notaio A.Rossi ai nn. REP.214494/28519 di repertorio, iscritta il 24/01/2008 a FERMO ai nn. 142/875, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 210.000,00.

Importo capitale: 105.000,00.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Fermo NCEU F.23 P. 127 sub 2 via Indipendenza n 42

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/08/2009 a firma di notaio A.Rossi ai nn. REP.218337/30331 di repertorio, iscritta il 07/08/2009 a FERMO ai nn. 1563/6898, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: 450.000,00.

Importo capitale: 225.000,00.

Durata ipoteca: 30anni.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI IN FERMO - NCEU F. 23 P. 127 sub 2 via Indipendenza n 42

**4.2.2. Pignoramento volontario e fallimentare**

pignoramento, stipulata il 18/08/2022 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. REP.1493 di repertorio, trascritta il 29/09/2022 a FERMO ai nn. 6312/8380, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI IN FERMO NCEU - F.23 P. 127 sub 7 via Indipendenza n42 e F. 23 P. 127 sub 8 via Indipendenza n 42

**4.2.3. Ipo assicurativa Negativa****4.2.4. Ipo assicurativa Positiva****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 insolte alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto Cessione dei diritti notaio A.Rossi del 07/03/2012, con atto stipulato il 07/03/2012 a firma di Notaio A. ROSSI ai nn. 222743/32614 di repertorio, trascritto il 06/04/2012 a Fermo ai nn. 1695/2516.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN FERMO (FM) NCEU F.23 P. 127 SUB 7 E 8.

riceveva dalla signora

(quale piena ed esclusiva proprietaria,





## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche prospettiche - altezze di piano - lievi modifiche interne in genere

Le difformità sono regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE (DOCFA)

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

Costi di regolarizzazione:

- tributi catastali + costi per pratica di variazione docfa = € 650,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10gg

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN FERMO VIA INDIPENDENZA 42, FRAZIONE CAPODARCO DI FERMO,  
QUARTIERE CAPOLUOGO

### CASA DI CIVILE ABITAZIONE CON GARAGE

DI CUI AL PUNTO A

**CASA DI CIVILE ABITAZIONE CON GARAGE** a FERMO VIA INDIPENDENZA 42, frazione CAPODARCO DI FERMO, quartiere CAPOLUOGO, della superficie commerciale di **202,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**CASA DA CIELO A TERRA CON ANNESSO GARAGE (legge 122/89 Tognoli) a FERMO (Capodarco di Fermo)** via Indipendenza n 42, della superficie complessiva commerciale di 202,00 mq per la quota di 1/1 di Usufrutto ( ) e 1/1 di Nuda Proprietà ( )

Trattasi di un Immobile cielo terra con annesso Garage al Piano 1 Sottostrada nella zona ad est della Città di Fermo in località Capodarco di Fermo. L'edificio ha accesso da via Indipendenza n 42, e l'unità immobiliare è composta da: al piano terra abbiamo la zona giorno, ivi insistono l'ingresso con sala, cucina-pranzo, locale dispensa, stanza da lavoro, e un ripostiglio a sud dietro scala, per una superficie complessiva lorda di mq 73,00, ed avente l'altezza utile di piano di ml 2,45. Il piano primo raggiungibile da una scala in muratura interna abbiamo la zona notte con quattro camere e un bagno posto intermedio tra i due piani, per una superficie complessiva lorda di mq 75,00 ed avente l'altezza utile di piano di ml 2,80. Salendo le scale troviamo la soffitta al piano secondo (sottotetto) suddivisa da due vani lati est e ovest e da un wc nella parte centrale del piano, per una superficie complessiva lorda di mq 62,00, ed avente l'altezza media utile di piano di ml 1,80. Nell'immobile oggetto di Perizia non sono presenti balconi o terrazzi. Le tramezzature interne sono in laterizio intonacate a civile. La pavimentazione è in marmo, nel bagno e cucina il rivestimento in piastrelle di ceramica. Il servizio igienico-sanitario sono del tipo normale. Gli infissi interni sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in legno con vetri semplici con persiane in legno. Il Portone d'ingresso è in metallo del tipo Alluminio. Esternamente l'edificio risulta tinteggiato con intonaco a graffiato. la copertura è a capanna con sovrastante manto di copertura in tegole. L'Unità immobiliare è dotata di impianto termico di riscaldamento autonomo con caldaia a gas-metano di città, e terminali in radiatori



di ghisa. Inoltre l'Abitazione è dotata di: impianto di energia elettrica, impianto di acqua potabile di acquedotto comunale, impianto fognario collegato alla fognatura comunale di via Indipendenza, impianto televisivo e telefono. Al Piano 1 sottostrada lato sud insiste nella corte esclusiva un garage interrato pertinenziale realizzato in c.a. Il locale si presenta in buone condizioni con pavimentazione in massetto al quarzo, e vi è anche un wc realizzato con elementi di calcestruzzo cellulare. Nell'unità immobiliare sono presenti gli impianti di energia elettrica e acqua, il portone d'ingresso in metallo con vetri. La copertura del manufatto è piana avente funzione da lastrico solare con accesso dalla zona giorno dell'unità abitativa passante dalla corte pertinenziale dell'immobile residenziale. L'altezza utile del garage è di ml 3,00.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-S1. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 127 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 001, categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, rendita 653,32 Euro, indirizzo catastale: VIALE INDIPENDENZA N 42, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: confini con : via Indipendenza, cond. complesso da più lati, e proprietà
- foglio 23 particella 127 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 001, categoria C/6, classe 3, consistenza 51 mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: VIALE INDIPENDENZA N 42, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: confini con : via Indipendenza, cond. complesso da più lati, e proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.





#### DESCRIZIONE DELL'AZIENDA

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





QUALITÀ PAVIMENTO (SISTEMI IMMOBILIARI)

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE dell'immobile

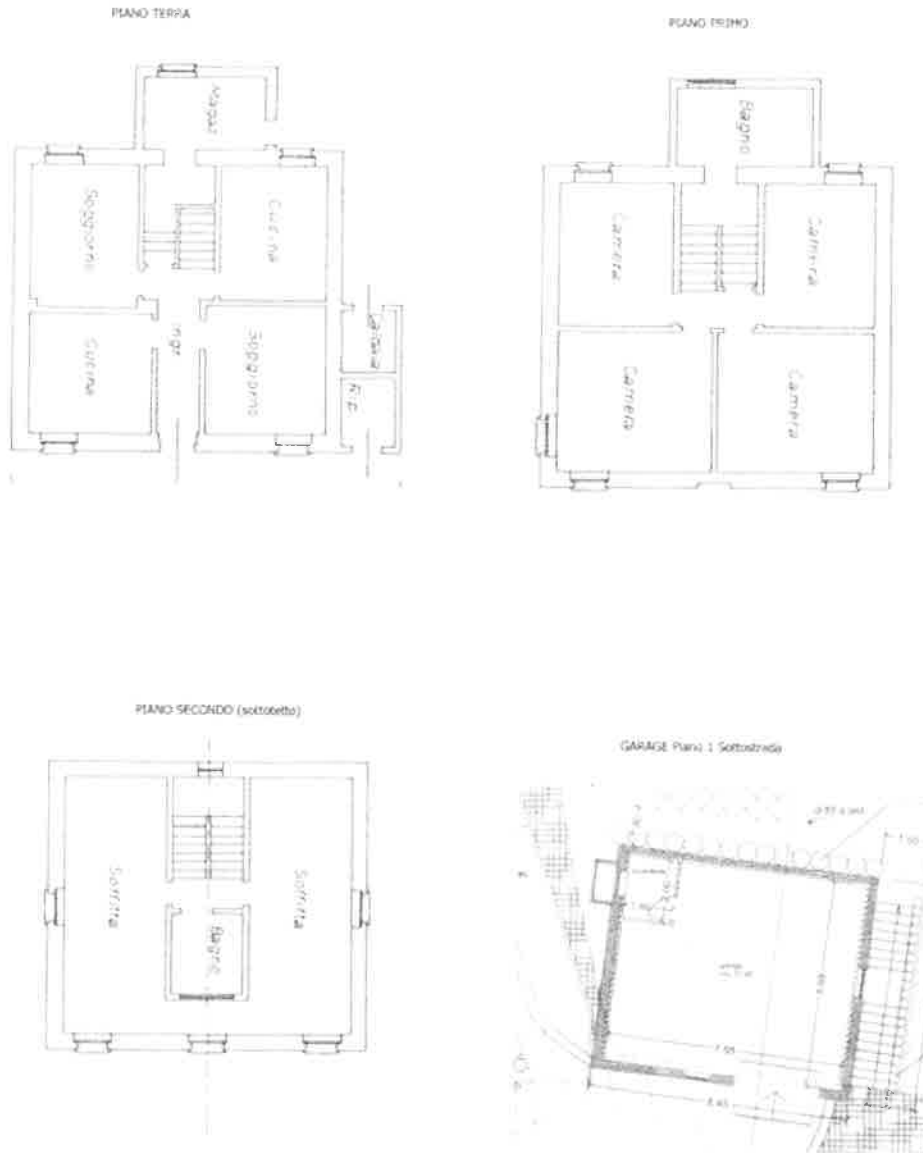
CONSISTENZA

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
CASA CIVILE ABITAZIONE CON GARAGE PERTINENZIALE	202,00	x	100 <sup>na</sup>	=	202,00
<b>Totale:</b>	<b>202,00</b>				<b>202,00</b>





**ACCESSORI:**

albergo.

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONE



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

#### SVILUPPO DI VALORI

**BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI O.M.I.** DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DELLA PROVINCIA DI FERMO DEL COMUNE DI FERMO (FM) RIFERITE AL 1° SEMESTRE 2023 ZONA PERIFERICA/PORZIONE DI TERRITORIO AD EST DEL CENTRO STORICO - CODICE DI ZONA D1 - MICROZONA CATASTALE N 2 -TIPOLOGIA PREVALENTE: ABITAZIONI CIVILI DESTINAZIONE

RESIDENZIALE. ALL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA SI PUO' ATTRIBUIRE IL SEGUENTE VALORE: COMMERCIALE DI MERCATO - € 192.000,00

(centonovantaduemilaeuro). KTOTALE DI RIDUZIONE -

0,76 - VALORE DI MERCATO = € 1250,00 X 0,76= € 950,00/MQ. IL CALCOLO DEI VALORI DETERMINATI INDIVIDUA IL VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE IN ESAME € 950,00X MQ 202,00 = € 191.900,00 (centonovantunoovecentoeuro).

**PARAMETRI E COEFFICIENTI CORRETTIVI:** [K1]=1,00 stima in funzione alla tipologia dell'edificio - K2=0,95 stima in funzione allo stato di conservazione esterno- K3=0,90 stima in funzioni allo stato di conservazione interno - K4=0,99 stima in funzione alla recinzione del lotto- K5=0,99 stima in funzione all'altezza dei soffitti - K6=0,93 stima in funzione al livello di finitura dell'unità - K7= 1,00

stima in funzione ai prospetti - K8=0,99 stima in funzione alla vista -K9=0,98 stima in funzione all'esposizione - K10= 1,00 dotazioni condominiali -]

#### Calcolo del Valore di Mercato

Valore superficie principale:	202,00	x	950,00	=	<b>191.900,00</b>
Valore superficie accessori:	0,00	x	950,00	=	<b>0,00</b>
					<b>191.900,00</b>

#### Valore di Mercato (1000/1000 di piena proprietà)

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 191.900,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 124.735,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

IL PROCEDIMENTO DI STIMA CHE LO SCRIVENTE ADOTTA E' QUELLO DELLA STIMA SINTETICA CONSISTENTE NEL DETERMINARE IL VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA ATTRAVERSO LA COMPARAZIONE CON IMMOBILI AVENTI ANALOGHE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE VISTO L'ANDAMENTO DI MERCATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI, E VISTI I PREZZI DI MERCATO O.M.I. DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DELLA PROVINCIA DI FERMO DEL COMUNE DI FERMO (FM) RIFERITE AL 1° SEMESTRE 2023 ZONA PERIFERICA/PORZIONE DI TERRITORIO AD EST DEL CENTRO STORICO - CODICE DI ZONA D1 - MICROZONA CATASTALE N 2 -TIPOLOGIA PREVALENTE: ABITAZIONI CIVILI DESTINAZIONE RESIDENZIALE. ALL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA SI PUO' ATTRIBUIRE IL SEGUENTE VALORE COMMERCIALE DI MERCATO - € 192.000,00 (centonovantaduemilaeuro).

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: AGENZIE IMMOBILIARI SETTORIALI, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA



## DELLE ENTRATE

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AI STANDARD INTERNAZIONALI DE 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):

## REPERIBILI VALUTAZIONE DI MERCATO DELLORE

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	CASA DI CIVILE				
A	ABITAZIONE CON GARAGE	202,00	0,00	191.900,00	124.735,00
				<b>191.900,00 €</b>	<b>124.735,00 €</b>

Riduzione del <b>10%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 12.473,50</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 650,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 111.611,50</b>

## VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 111.611,50</b>

data 02/11/2023

il tecnico incaricato



Massimo Rocchi

