



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

149/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Milena Palmisano

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/05/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Massimiliano Rocchi

CF:RCCMSM72M28G920J

con studio in ALTIDONA (AP) VIA MICHELANGELO 32

telefono: 0734937185

email: ms.rocchi@gmail.com

PEC: massimiliano.rocchi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 149/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FERMO Via Giovanni Pier Luigi da Palestrina 78, della superficie commerciale di **138,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano terra di un fabbricato trifamiliare, con corte esclusiva antistante e corte comune nella zona posteriore del fabbricato (part. 269 -170), con ingresso indipendente su corte, sito lungo la via pubblica Giovanni Pier Luigi da Palestrina, in zona semicentrale, a nord della centralissima viale Trento del comune di Fermo. Internamente è suddiviso in: ingresso, cucina con angolo cottura, soggiorno, n. 4 camere, disimpegno, bagno/lavanderia. Le finiture interne dell'appartamento sono: pavimenti in marmo, porte in legno tamburato, rivestimento bagno in gress. L'intero fabbricato, esternamente è interamente tinteggiato, avvolgibili in pvc, portoni ingresso in alluminio e vetro, finestre in legno. Nel complesso, l'immobile è in discreto stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 169 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 386,05 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Pier Luigi da Palestrina n. 78, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: l'intera proprietà confina a nord con fabbricati e corte di altra propr. (part. 854) - a sud con la via pubblica - a est corte e fabbricato di altra propr. (sub. 350) - a ovest fabbricato in aderenza con corte di altra propr. (part. 268)

Alla part. 169 sub 9 sono graffiati part. 170 sub 2 e part. 269 sub 2. (corte esterna comune all'intero fabbricato) E' necessario rettificare l'intestazione del debitore e togliere il titolo di usufrutto, poiché l'usufruttuario risulta defunto.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	138,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 148.729,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 144.000,00
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.
L'immobile è occupato dal debitore e dal figlio.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Lo scrivente, rilevando la difformità tra l'attuale intestazione catastale ed i dati anagrafici riportati nell'atto di pignoramento, (sia del codice fiscale che del nominativo), ha provveduto ad effettuare visure ipotecarie su entrambi i nomi e codici fiscali, verificando che il pignoramento è stato eseguito sull'effettivo nome dell'esecutato e non sulla base di quanto indicato catastalmente, fermo restando che trattasi sempre della stessa persona, come risultante in tutti gli atti ufficiali allegati.

In sede di sopralluogo è stato poi verificato, (tramite visione della carta d'identità e dalla tessera sanitaria), che il nome e il codice fiscale dell'esecutato corretto è quello riportato nell'atto di pignoramento. Si allegano copia dei documenti di identità, tessera sanitaria e certificato di nascita.

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**, stipulata il 25/11/2011 ai nn. rep. 824 di repertorio, iscritta il 30/11/2011 ai nn. r.g. 9329 - r.p. 1810, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca giudiziale - Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 50.000,00.

Importo capitale: 40.964,04

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/07/1970 a firma di notaio Rossetti , iscritta il 27/07/1970 ai nn. r.p. 2842- r.g. 3998, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a terreno di acquisto prima edificazione (part. 133/e -134/h-134/1).

Variata in data 11/08/2023

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/09/2022 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Fermo ai nn. 1654 di repertorio, trascritta il 20/10/2022 ai nn. r.g. 9048- r.p. 6813, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Immobili catastalmente a nome Screpante Olimpia Jole trattasi della stessa persona. ** Nella nota di trascrizione è stato erroneamente indicato part. 149 sub. 9 invece di part. 169 sub. 9

pignoramento, stipulata il 15/06/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Fermo ai nn. 1052

di repertorio, trascritta il 30/06/2023 ai nn. r.g. 5950 - r.p.4273, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili.

Immobili intestati catastalmente a Screpante Olimpia Jole, trattasi stessa persona

pignoramento, stipulata il 04/10/2024 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Fermo ai nn. 1553 di repertorio, trascritta il 28/10/2024 ai nn. r.g. 9836 - r.p.7345, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Immobili intestati catastalmente a Screpante Olimpia Jole trattasi della stessa persona.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 21/03/1985), con atto stipulato il 13/03/1985 ai nn. rep n. 2341/249 di repertorio, trascritto il 21/03/1985 ai nn. 1512/1125.

Nell'atto di divisione (che si allega alla presente relazione) il nominativo corrisponde con quello catastale che a sua volta non corrisponde a quello attuale. Inoltre nell'atto è riportato che la corte rimane comune a tutti i proprietari.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Sopraelevazione casa civile abitazione N. **167/1968**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 04/09/1968 con il n. prot. 1112 di protocollo

Concessione Edilizia N. **97/1991**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Varianti prospettiche, rilasciata il 28/08/1981 con il n. prot. 406 di protocollo

Concessione in Sanatoria N. **8/97**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria per chiusura balcone lato est, rilasciata il 10/01/1997 con il n. prot. n. 47 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità - Rischio Archeologico Aree a rischio archeologico- Microzonazione sismica - Area di studio di secondo livello - Vincolo Idrogeologico Vincolo Idrogeologico (R.D. 30/12/1923 - n. 3267). Norme tecniche di attuazione ed indici:
artt. 34 e 62 NT

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per l'immobile oggetto di pignoramento, non è presente il certificato di abitabilità.

Si segnalano due anomalie riscontrate in fase di sopralluogo:

- presenza di un piccolo manufatto amovibile nella corte comune lato nord
- errata rappresentazione grafica del nord, nelle planimetrie catastali

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

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

Costi di regolarizzazione:

- Compenso per redazione e presentazione voltura per rettifica intestazione (compenso e diritti): €250,00

Questa situazione è riferita solamente a indicazione del Nord errato

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

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

BENI IN FERMO VIA GIOVANNI PIER LUIGI DA PALESTRINA 78

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FERMO Via Giovanni Pier Luigi da Palestrina 78, della superficie commerciale di

138,20 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano terra di un fabbricato trifamiliare, con corte esclusiva antistante e corte comune nella zona posteriore del fabbricato (part. 269 -170), con ingresso indipendente su corte, sito lungo la via pubblica Giovanni Pier Luigi da Palestrina, in zona semicentrale, a nord della centralissima viale Trento del comune di Fermo. Internamente è suddiviso in: ingresso, cucina con angolo cottura, soggiorno, n. 4 camere, disimpegno, bagno/lavanderia. Le finiture interne dell'appartamento sono: pavimenti in marmo, porte in legno tamburato, rivestimento bagno in gress. L'intero fabbricato, esternamente è interamente tinteggiato, avvolgibili in pvc, portoni ingresso in alluminio e vetro, finestre in legno. Nel complesso, l'immobile è in discreto stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 169 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 386,05 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Pier Luigi da Palestrina n. 78, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: l'intera proprietà confina a nord con fabbricati e corte di altra propr. (part. 854) - a sud con la via pubblica - a est corte e fabbricato di altra propr. (sub. 350) - a ovest fabbricato in aderenza con corte di altra propr. (part. 268)

Alla part. 169 sub 9 sono graffiati part. 170 sub 2 e part. 269 sub 2. (corte esterna comune all'intero fabbricato) E' necessario rettificare l'intestazione del debitore e togliere il titolo di usufrutto, poiché l'usufruttuario risulta defunto.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

campo da calcio

ospedale

farmacie

palestra

negozi al dettaglio

scuola elementare

scuola media superiore

polizia

biblioteca

municipio

università

vigili del fuoco

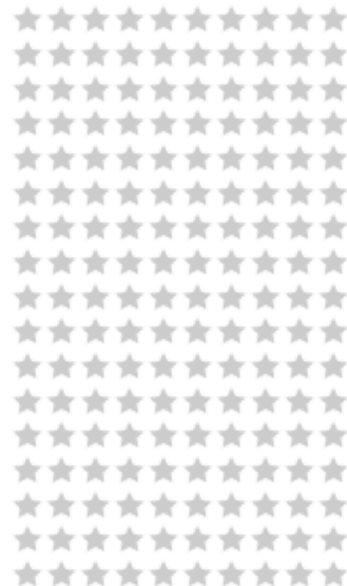
asilo nido

supermercato

teatro

scuola per l'infanzia

piscina



COLLEGAMENTI

ferrovia distante dalla stazione di Porto San
Giorgio 6 km
autostrada distante dal casello autostradale a 7 km
autobus distante fermate autobus sulla via
parallela v.le Trento



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

nella media

luminosità:

nella media

qualità degli impianti:

nella media

qualità dei servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Appartamento	125,00	x	100 %	=	125,00
Ripostiglio esterno (balcone chiuso)	6,30	x	75 %	=	4,72
Balcone a nord	23,40	x	30 %	=	7,02
corte antistante l'ingresso	29,10	x	5 %	=	1,46
Totale:	183,80				138,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del prezzo al metro quadro, deriva dalla comparazione dei valori OMI e del Borsino Immobiliare con le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, tenendo conto sia stato di manutenzione e vetustà che della posizione geografica.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 138,20 x 1.100,00 = **152.020,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 152.020,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 152.020,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). 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.

Relativamente al bene pignorato 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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, ufficio tecnico di Fermo, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino immobiliare

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	138,20	0,00	152.020,00	152.020,00
				152.020,00 €	152.020,00 €

Riduzione del 2% per lo stato di occupazione:	€. 3.040,40
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 250,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 148.729,60

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 3% 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:	€. 4.461,89
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 267,71
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello	€. 144.000,00

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 149/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a FERMO Via Giovanni Pier Luigi da Palestrina 86, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al Piano Sottostrada, facente parte di un fabbricato trifamiliare, sito lungo la via Giovanni Pierluigi da Palestrina, in zona semicentrale, a nord della centralissima viale Trento del comune di Fermo, con accesso indipendente tramite scale esterne nella corte comune anche se di fatto è ad uso esclusivo dell'attuale proprietà. Internamente è suddiviso in soggiorno, locale cucina, bagno, due camere, una cabina armadio. Le rifiniture interne sono: pavimento in gress, rivestimento bagno in gress, controsoffitto nell'area soggiorno. Gli infissi esterni sono in legno per le finestre e portone in pvc per le persiane. A ridosso del fabbricato, c'è un deposito esterno (incendiato) non autorizzato che dovrà essere demolito in quanto non sanabile (allegato documentazione fotografica). Strutturalmente, le condizioni dell'appartamento sono discrete, ma necessitano di straordinaria manutenzione e completamento nella zona cucina e nel bagno, mentre sono abitabili i restanti spazi interni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 (Sottostrada), ha un'altezza interna di media 2,59 ml. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 169 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 296,96 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Pier Luigi da Palestrina, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'intera proprietà confina a nord con fabbricati e corte di altra propr. (part. 854) - a sud con la via pubblica - a est corte e fabbricato di altra propr. (sub. 350) - a ovest fabbricato in aderenza con corte di altra propr. (part. 268)

Da rettificare intestazione sia per il nominativo del debitore che per la riunione di usufrutto.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	95,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 83.992,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.000,00
Data di conclusione della relazione:	08/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Lo scrivente, rilevando la difformità tra l'attuale intestazione catastale ed i dati anagrafici riportati nell'atto di pignoramento, (sia del codice fiscale che del nominativo), ha provveduto ad effettuare visure ipotecarie su entrambi i nomi e codici fiscali, verificando che il pignoramento è stato eseguito sull'effettivo nome dell'esecutato e non sulla base di quanto indicato catastalmente, fermo restando che trattasi sempre della stessa persona, come risultante in tutti gli atti ufficiali allegati.

In sede di sopralluogo è stato poi verificato, (tramite visione della carta d'identità e dalla tessera sanitaria), che il nome e il codice fiscale dell'esecutato corretto è quello riportato nell'atto di pignoramento. Si allegano copia dei documenti di identità, tessera sanitaria e certificato di nascita.

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**, stipulata il 25/11/2011 ai nn. rep. 824 di repertorio, iscritta il 30/11/2011 ai nn. r.g. 9329 - r.p. 1810, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca giudiziale - Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 50.000,00.

Importo capitale: 40.964,04

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/07/1970 a firma di notaio Rossetti , iscritta il 27/07/1970 ai nn. r.p. 2842- r.g. 3998, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a terreno di acquisto prima edificazione (part. 133/e -134/h-134/1).

Variata in data 11/08/2023

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 29/09/2022 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Fermo ai nn. 1654 di repertorio, trascritta il 20/10/2022 ai nn. r.g. 9048- r.p. 6813, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Immobili catastalmente a nome Screpante Olimpia Jole trattasi della stessa persona. ** Nella nota di trascrizione è stato erroneamente indicato part. 149 sub. 9 invece di part. 169 sub. 9

pignoramento, stipulata il 15/06/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Fermo ai nn. 1052 di repertorio, trascritta il 30/06/2023 ai nn. r.g. 5950 - r.p.4273, a favore di *** DATO OSCURATO

*** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili.

Immobili intestati catastalmente a Screpante Olimpia Jole, trattasi stessa persona

pignoramento, stipulata il 04/10/2024 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Fermo ai nn. 1553 di repertorio, trascritta il 28/10/2024 ai nn. r.g. 9836 - r.p.7345, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Immobili intestati catastalmente a Screpante Olimpia Jole trattasi della stessa persona.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 21/03/1985), con atto stipulato il 13/03/1985 ai nn. rep n. 2341/249 di repertorio, trascritto il 21/03/1985 ai nn. 1512/1125.

Nell'atto di divisione (che si allega alla presente relazione) il nominativo corrisponde con quello catastale che a sua volta non corrisponde a quello attuale. Inoltre nell'atto è riportato che la corte rimane comune a tutti i proprietari.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile in oggetto, con la pratica 1002/98, è stato fatto il cambio di destinazione da magazzino ad abitazione, con difformità dello stato tra lo di fatto e lo stato di progetto, oltre alla non presentazione della dichiarazione di fine lavori e della richiesta di agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Sopraelevazione casa civile abitazione N. **167/1968**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 04/09/1968 con il n. prot. 1112 di protocollo

Concessione Edilizia N. **97/1991**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Varianti prospettiche, rilasciata il 28/08/1981 con il n. prot. 406 di protocollo

Concessione per esecuzione lavori edili N. **1002/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per

lavori di cambio di destinazione del piano S1, rilasciata il 30/03/1999 con il n. prot. 3844 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità - Rischio Archeologico Aree a rischio archeologico- Microzonazione sismica - Area di studio di secondo livello - Vincolo Idrogeologico Vincolo Idrogeologico (R.D. 30/12/1923 - n. 3267). Norme tecniche di attuazione ed indici:
artt. 34 e 62 NT

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per rendere conforme l'immobile pignorato si dovrà procedere:

- Demolizione del deposito esterno (incendiato), in quanto non sanabile, con relativa presentazione della pratica edilizia per demolizione;
- Presentazione di una CILA in Sanatoria (art. 37 DPR 380/2001 e succ. modifiche) per le scale esterne di collegamento dei piani terra e sottostrada e accesso all'appartamento in oggetto (SI FA PRESENTE CHE LE SCALE E LA PORZIONE DI CORTE ANTISTANTE ALL'INGRESSO E' ALLO STATO DI FATTO ESCLUSIVO MA RICADE NELLA CORTE COMUNE ALL'INTERO FABBRICATO) ;
- CILA in Sanatoria per la diversa distribuzione interna e prospettiva dell'abitazione, oltre all'indicazione delle altezze interne che differiscono dall'ultimo progetto approvato, ma che rientrano nelle tolleranze secondo l'art. 34 bis DPR 380/2001 e successive modifiche;
- Redazione delle variazioni catastali per aggiornamento della planimetria con lo stato di fatto;
- Voltura per rettifica di intestazione (per il nome e per riunione di usufrutto);
- Presentazione dell'agibilità tardiva con relativa richiesta delle attestazioni di conformità degli impianti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per quanto riguarda l'appartamento al PS1, la disposizione interna e le aperture non corrispondono al progetto presentato. Inoltre nella pratica di cambio di destinazione non sono state rappresentate le scale di collegamento tra il piano terra e il piano sotto strada, (tali scale e corte antistante all'ingresso dell'unità anche se ad uso esclusivo ricadono nella corte comune), si dovrà quindi mediante CILA in Sanatoria regolarizzarle. Il locale ripostiglio a est del fabbricato è abusivo e non sanabile.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione del deposito esterno non sanabile, compreso il trasporto e l'analisi dei rifiuti. Onere stimato: €3.000,00
- Compenso per professionista per presentazione della pratica di demolizione: €500,00
- Compenso professionista per presentazione della pratica di CILA in Sanatoria art. 37 per la regolarizzazione delle scale, della diversa distribuzione dell'appartamento e presentazione dell'agibilità: €2.000,00
- Sanzione pecuniaria art. 37 (1.032,00 €) e diritti segreteria (150,00 €) per presentazione CILA in sanatoria per l'appartamento: €1.182,00
- Sanzione amministrativa per presentazione della agibilità tardiva e diritti di segreteria (

464,00€ + 50,00 €): €.494,00

- Diritti e oblazione (sanzione art. 37 € 1.032,00 e diritti segret. € 150,00) per la presentazione della CILA in Sanatoria per regolarizzazione delle scale esterne : €.1.182,00

Questa situazione è riferita solamente a NON REGOLARIZZABILE PER IL DEPOSITO ESTERNO E QUINDI DA DEMOLIRE. REGOLARIZZABILE E SANABILE CON CILA IN SANTORIA LE SCALE ESTERNE E LA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA DELL'APPARTAMENTO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna, orientamento del nord errato
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione denuncia di variazione (DOCF) aggiornamento della planimetria (compenso al professionista e diritti catastali): €.500,00
- Voltura rettifica intestazione (compenso professionista e diritti): €.250,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

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

Descritto nella conformità urbanistica

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

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

BENI IN FERMO VIA GIOVANNI PIER LUIGI DA PALESTRINA 86

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FERMO Via Giovanni Pier Luigi da Palestrina 86, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al Piano Sottotrada, facente parte di un fabbricato trifamiliare, sito lungo la via Giovanni Pierluigi da Palestrina, in zona semicentrale, a nord della centralissima viale Trento del comune di Fermo, con accesso indipendente tramite scale esterne nella corte comune anche se di fatto è ad uso esclusivo dell'attuale proprietà. Internamente è suddiviso in soggiorno, locale cucina, bagno, due camere, una cabina armadio. Le rifiniture interne sono: pavimento in gress, rivestimento bagno in gress, controsoffitto nell'area soggiorno. Gli infissi esterni sono in legno per le finestre e portone, in pvc per le persiane. A ridosso del fabbricato, c'è un deposito esterno (incendiato) non autorizzato che dovrà essere demolito in quanto non sanabile (allegato documentazione fotografica). Strutturalmente, le condizioni dell'appartamento sono discrete, ma necessitano di straordinaria manutenzione e

completamento nella zona cucina e nel bagno, mentre sono abitabili i restanti spazi interni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 (Sottostrada), ha un'altezza interna di media 2,59 ml. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 169 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 296,96 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Pier Luigi da Palestrina, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'intera proprietà confina a nord con fabbricati e corte di altra propr. (part. 854) - a sud con la via pubblica - a est corte e fabbricato di altra propr. (sub. 350) - a ovest fabbricato in aderenza con corte di altra propr. (part. 268)

Da rettificare intestazione sia per il nominativo del debitore che per la riunione di usufrutto.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

campo da calcio



ospedale



farmacie



palestra



negozi al dettaglio



scuola elementare



scuola per l'infanzia



scuola media inferiore



scuola media superiore



polizia



vigili del fuoco



biblioteca



municipio



asilo nido



piscina



supermercato



biblioteca



università



teatro



COLLEGAMENTI

ferrovia distante dalla stazione di Porto San Giorgio 6 km



autostrada distante dal casello autostradale 7 km



autobus distante fermate autobus via parallela v.le Trento



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Appartamento	100,00	x	95 %	=	95,00
Totale:	100,00				95,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del prezzo al metro quadro, deriva dalla comparazione dei valori OMI e del Borsino Immobiliare con le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, tenendo conto sia stato di manutenzione e vetustà che della posizione geografica. E' stata inoltre applicata una riduzione dato che alcuni locali hanno altezza minore a 2,70 ml

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 95,00 x 1.000,00 = **95.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 95.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 95.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). 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. Relativamente al bene pignorato 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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, ufficio tecnico di Fermo, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino Immobiliare

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	95,00	0,00	95.000,00	95.000,00
				95.000,00 €	95.000,00 €

Riduzione del **2%** per lo stato di occupazione: **€. 1.900,00**
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.108,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 83.992,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** 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: **€. 1.679,84**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Arrotondamento del valore finale: **€. 312,16**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 82.000,00**

data 08/05/2025

il tecnico incaricato
Massimiliano Rocchi