



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

23/2022

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/08/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Daniela Scarpone

CF:SCRDNL69B47E989Z

con studio in FRANCAVILLA D'ETE (AP) ARCHITETTO, via Umberto I, 15

telefono: 0734966273

email: danielascarpone@yahoo.it

PEC: daniela.scarpone@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PORTO SANT'ELPIDIO via Norvegia 5, della superficie commerciale di **121,25** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L' appartamento è localizzato al piano secondo e terzo di un fabbricato.

La porzione abitabile al piano secondo è formata da un ingresso, soggiorno, retrocucina, un corridoio nella zona notte con due camere, un ripostiglio e un bagno con lavello, bidet, wc e doccia.

La porzione di appartamento al piano terzo è costituita da un sottotetto non abitabile.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 335 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: via Norvegia 5 , piano: P2 e P3, Coerenze: confini a nord ed est con corte indicata con sub 19, a sud con corte distinta al sub 17.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	121,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 214.450,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 214.450,00
Data della valutazione:	16/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. Sopralluogo effettuato il 17/05/2023 con custode.

Prima della vendita è necessario verificare esistenza di atti di affitto dell'immobile.

L'agenzia delle entrate non ha riscontrato alla seconda richiesta di contratti di affitti prot. 14889 del 24-05-2023 e al relativo sollecito prot. 22079 del 24-07-2023, entrambe in allegato alla presente perizia.



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**, registrata il 20/03/2019 a Fermo ai nn. rep. 170, iscritta il 09/04/2019 a Fermo ai nn. 2615/429, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: euro 1.100.000,00.

Importo capitale: euro 600.000,00.

La formalità è riferita solamente a foglio 4 part. 335 sub. 35

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 03/02/2022 a Fermo ai nn. rep. n. 113, trascritta il 16/02/2022 a Fermo ai nn. 1195/873, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto dell'Ufficiale Giudiziario di Fermo .

La formalità è riferita solamente a foglio 4 part. 335 sub 35

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:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 15/07/1978), con atto stipulato il 15/07/1978 a firma di Notaio Carrioli Giuseppe ai nn. 198249/10613 di repertorio, trascritto il 04/08/1978 a Fermo ai nn. 3704/3038.

Il titolo è riferito solamente a part 335 sub 26(ex 16 ex10).

(l'immobile è pervenuto per atto di compravendita del 15/07/1978 e e divisione del 04/08/1978



*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di divisione (dal 05/03/1979), con atto stipulato il 05/03/1979 a firma di Notaio Carrioli ai nn. 196540/10968 di repertorio, trascritto il 29/03/1979 a Fermo ai nn. 1724/1365.

Il titolo è riferito solamente a part. 335sub.26 (ex 16 ex10).

Atto di divisione stralcio

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di divisione (dal 24/12/1991), con atto stipulato il 24/12/1991 a firma di Notaio Rossetti, trascritto il 17/01/1992 a Fermo ai nn. 731/633.

Il titolo è riferito solamente a piena proprietà part 335 sub 9 .

Piena proprietà della part 335 sub 9 in parte per atto di donazione del 24-12-1991 e in parte per atto di divisione del 24-12-1991, donazione con riserva di usufrutto per i sig.ri Bernardini Gino e Consorti Nazzarena (deceduti il 26-11-1996 e il 07-08-2003).

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di divisione (dal 24/12/1991), con atto stipulato il 24/12/1991 a firma di Notaio Rossetti, trascritto il 17/01/1992 a Fermo ai nn. 732/634.

Il titolo è riferito solamente a part 335 sub 9.

Piena proprietà della part 335 sub 9 in parte per atto di donazione del 24-12-1991 e in parte per atto di divisione del 24-12-1991, atto di divisione .

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione (dal 26/11/1996), registrato il 15/07/1997 a Fermo ai nn. den. n. 5 vol. 208, trascritto il 04/04/1998 a Fermo ai nn. 1973/1427.

Il titolo è riferito solamente a part. 335 sub 26.

Successione Bernardini Gino deceduto il 26-11-1996. Quota di 1/5 in parte per successione Bernardini Gino e in parte per successione Consorti Nazzarena

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione (dal 07/08/2003), registrato il 16/10/2003 a Fermo ai nn. den. n. 43 vol 279, trascritto il 22/11/2003 a Fermo ai nn. 10394/6788.

Il titolo è riferito solamente a part. 335 sub 26(ex16 ex10).

Successione Consorti Nazzarena deceduta il 07/08/2003

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di divisione (dal 21/05/2014), con atto stipulato il 21/05/2014 a firma di Notaio Moschetta ai nn. rep 106702/14347 di repertorio, trascritto il 09/06/2014 a Fermo ai nn. 4087/2994.

Nella divisione si sono attribuiti la proprietà fino ad 1/3 ciascuno

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di divisione (dal 21/05/2014), con atto stipulato il 21/05/2014 a firma di notaio Moschetta ai nn. rep 106702/14347 di repertorio, trascritto il 09/06/2014 a Fermo ai nn. 4087/2994.

Divisione nella quale insieme alla successione di DATO OSCURATO i sig.ri DATO OSCURATO si sono attribuiti per la quota di 1/3 ciascuno la proprietà dell'immobile part. 335 sub 26

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 411**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edificio, rilasciata il 24/07/1978 con il n. 411 di protocollo

DIA N. 16842, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio destinazione piano seminterrato e rampa , presentata il 20/12/1991 con il n. 16842 di protocollo

Sanatoria L 47/85 **N. 3103**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica esterna e interna (anche piano secondo) , rilasciata il 20/12/1991 con il n. 3103 di protocollo

DIA N. 9203, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio destinazione piano seminterrato e rampa, presentata il 08/06/1992 con il n. 9203 di protocollo



Concessione edilizia N. **15525**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio destinazione pt e scivolo, rilasciata il 24/11/1995 con il n. 15525 di protocollo

DIA N. **5414**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento sottostrada, presentata il 21/03/1996 con il n. 5414 di protocollo

DIA N. **10202**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di frazionamento soffitta (oggetto della presente), presentata il 31/03/2009 con il n. 10202 di protocollo

CILA N. **19278**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione facciate, presentata il 01/06/2017 con il n. 19278 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR1-Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità art 36 N.d.A.. Vedi allegato stralcio PRG

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile distinto al foglio 4 part. 335 **sub. 35** è costituito dalla fusione delle particelle 335 **sub 9** e 335 **sub 26** giusta fusione del 01/08/2014 n 27311.1/2014 pratica n. AP089663; a sua volta la particella 335 sub. 26 deriva dalla particella 335 **sub 16** per frazionamento e trasferimento di diritti del 10/07/2009 n. 10911.1/2009 pratica AP0167721; a sua volta la part. 335 sub.16 deriva dalla part. 335 **sub 10** per frazionamento per trasferimento di diritti del 11-06-2002 n. 1860.1/2002 pratica 89128.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: VEDI RELAZIONE ALLEGATA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- SANATORIA DIFFORMITA': €3.500,00

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: manca la certificazione della conformità degli impianti
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- acquisizione certificazioni impianti: €300,00

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA NORVEGIA 5



APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PORTO SANT'ELPIDIO via Norvegia 5, della superficie commerciale di **121,25** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è localizzato al piano secondo e terzo di un fabbricato.

La porzione abitabile al piano secondo è formata da un ingresso, soggiorno, retrocucina, un corridoio nella zona notte con due camere, un ripostiglio e un bagno con lavello, bidet, wc e doccia.

La porzione di appartamento al piano terzo è costituita da un sottotetto non abitabile.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 335 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: via Norvegia 5 , piano: P2 e P3, Coerenze: confini a nord ed est con corte indicata con sub 19, a sud con corte distinta al sub 17.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è localizzato al piano secondo e terzo di un fabbricato.

L'accesso avviene dalla scala condominiale.

La porzione abitabile al piano secondo è formata da un ingresso, soggiorno, retrocucina, un corridoio nella zona notte con due camere, un ripostiglio e un bagno con lavello, bidet, wc e doccia.

La pavimentazione e il rivestimento del bagno sono in ceramica, la pavimentazione delle stanze è in ceramica.

Sono presenti due balconi . Le finestre sono in metallo con serrandine.

L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia autonoma a gas metano e radiatori.

Lo stesso è dotato di impianto elettrico e impianto idrosanitario.

L'altezza è circa ml 2.75

La porzione di appartamento al piano terzo è costituita da un sottotetto non abitabile di altezza variabile.

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	97,00	x	100 %	=	97,00



balcone	22,00	x	50 %	=	11,00
sottotetto	53,00	x	25 %	=	13,25
Totale:	172,00				121,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile è localizzato tra la Strada Statale n.16 e la ferrovia .

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 equo applicare all'abitazione in oggetto, un prezzo medio di mercato pari a € 1800,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 121,25 x 1.800,00 = **218.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 218.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 218.250,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Monoparametrico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Porto Sant'Elpidio, 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	121,25	0,00	218.250,00	218.250,00
				218.250,00 €	218.250,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattasi di unico immobile non divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 214.450,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 214.450,00**

data 16/08/2023

il tecnico incaricato
Daniela Scarpone

