



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 101/2017

DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/12/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**GIOVANNI DI STEFANO**

CF:DSTGNN65H26D760D

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

telefono: 0734966273

email: archgiovannidistefano65@gmail.com

PEC: giovanni.distefano@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 101/2017

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a PORTO SANT'ELPIDIO VIA UMBERTO I 73 , della superficie commerciale di **173,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'abitazione è costituita da un edificio in muratura con solai in legno di epoca remota che si sviluppa su quattro livelli fuori terra.

Al piano terra sono presenti una cucina e un soggiorno con sottoscala.

Al piano primo sono presenti una camera, una stanza più piccola ed un bagno con: lavandino, bidet, water e vasca da bagno. E' presente anche un terrazzo che non è agibile in quanto non presenta parapetti su alcuni lati.

Al piano secondo ci sono due camere, al piano terzo vi e' il sottotetto.

La superficie lorda dell'immobile compresa la scala del pt,p1,p2 è pari a mq 160 il sottotetto è stato ragguagliato a lordi mq 13,25 commerciali.

L'immobile necessita di un intervento di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT-P1-P2-P3. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 140 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 165 mq, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: via Umberto I n. 31, piano: pt-p1-p2-p3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: confini: a Nord con particella 22, a Sud con particella 23, Ad est con strada statale 16, ad Ovest con particella 229

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, .

**B** laboratorio artigianale a PORTO SANT'ELPIDIO VIA UMBERTO I 73 , della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il laboratorio è localizzato al piano terra l'accesso avviene da un cancello su strada e da una corte comune.

L'immobile necessita di manutenzione in generale, inoltre presenta umidità e vetri rotti.

La superficie lorda è pari a mq 65.00.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 140 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 55 mq, rendita 241,44 Euro, indirizzo catastale: via Umberto I n.31, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: confini: a Nord con particella 22, a Sud con particella 23, a Est con strada statale n.16, a Ovest con particella 229.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**238,25 m<sup>2</sup>**



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>€. 140.475,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 140.475,00</b>
Data della valutazione:	<b>29/12/2022</b>

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

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

Primo sopralluogo a vuoto il 29/09/2002.

Secondo sopralluogo con il custode e con esecutato in data 20/12/2022.

### 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 21/11/2012 a Fermo ai nn. 8962/1355, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 45000.

Importo capitale: 30000.

La formalità è riferita solamente a foglio 21part 140 sub 2 e sub 3

ipoteca **volontaria**, iscritta il 28/11/2013 a Fermo ai nn. 8049/1236, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 137500.

Importo capitale: 55000.

La formalità è riferita solamente a foglio 21 part 140 sub 2 e sub 3

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 24/10/2016 a Fermo ai nn. 6775/1165, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 10000,00.

Importo capitale: 2950,86.

La formalità è riferita solamente a foglio 21 part 140 sub 2 e sub 3

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

pignoramento, registrata il 05/05/2017 a Fermo ai nn. 998/2017, trascritta il 01/06/2017 a Fermo ai nn. 4625/3441, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a foglio 21 part 140 sub 2 e sub 3.

Quota 23/24



pignoramento, registrata il 12/10/2017 a Fermo ai nn. 2087/2017, trascritta il 23/10/2017 a Fermo ai nn. 8097/5810, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .  
Quote rispettivamente 23/24+1/24

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>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 6/12, in forza di denuncia di successione (dal 12/08/1964), trascritto il 21/10/1974 a Fermo ai nn. 4993/3729.

Il titolo è riferito solamente a su Casa particelle 23-71 via Umberto I n 31 ( PT-P1-P2-P3)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 6/12, in forza di denuncia di successione (dal 12/08/1964), trascritto il 21/10/1974 a Fermo ai nn. 4993/3729.

Il titolo è riferito solamente a casa particelle 23-71 via Umberto I n 31 cat A/3

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di denuncia di successione (dal 12/11/1968), trascritto il 21/10/1974 a Fermo ai nn. 4992/3728.

Il titolo è riferito solamente a casa part 23-71 foglio 21 cat A/3.

Successione di [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita (dal 20/09/1982), con atto stipulato il 20/09/1982 a firma di Notaio Carrioli ai nn. rep 203584/12729 di repertorio, trascritto il 11/10/1982 a Fermo ai nn. 5112/3607.

Il titolo è riferito solamente a Casa particelle 23-71 cat A/3.

Acquisto da [REDACTED] del 1906

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di denuncia di successione (dal 23/04/1992), registrato il 17/03/1994 a Fermo ai nn. n 70 vol 159, trascritto il 22/10/1996 a Fermo ai nn. 5777/4086.

Il titolo è riferito solamente a foglio 21 part 140 sub 2 e 3.

Successione [REDACTED] del 1937 . Rettifica con denuncia 60 vol 293 presentata a uff. reg. Fermo il 22/06/2005 trascritta a Fermo il 24/09/2005 n 8298/5169 per rinuncia [REDACTED] e [REDACTED] con atto rep n 158709 rac, n 18260 registrato a Fermo il 18-04-2002 al n. 835 serie I in base alla quale risulta [REDACTED] con quota 4/12

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/12, in forza di atto di donazione (dal 18/12/2002), con atto stipulato il 18/12/2002 a firma di Notaio Rossi ai nn. 167571/19448 di repertorio, trascritto il 14/01/2003 a Fermo ai nn. 223/239.

Acquisito da [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/12 (dal 22/06/2005), con atto stipulato il 22/06/2005 a firma di notaio Rossi ai nn. 198385 di repertorio, trascritto il 23/06/2005 a Fermo ai nn. 5456/3314.



Il titolo è riferito solamente a foglio 21 part 140sub 2 e sub 3.

Acquiatato da [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di denuncia di successione (dal 25/03/2008), con atto stipulato il 20/11/2012 a firma di notaio Ciuccarelli ai nn. 34527/12706 di repertorio, trascritto il 21/12/2012 a Fermo ai nn. r.p. 6013.

Il titolo è riferito solamente a foglio 21 part 140 sub 2 e sub 3.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 05/04/2018), registrato il 15/04/2019 a Fermo ai nn. 76126/88888/19, trascritto il 18/04/2019 a Fermo ai nn. R.P.2073.

Il titolo è riferito solamente a foglio 21 part 140 sub 2 e sub 3

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE IN SANATORIA L 47/85 N. **2081**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AMPLIAMENTO PIANO TERRA AD USO LABORATORIO, rilasciata il 04/12/2003.

Il titolo è riferito solamente a LABORATORIO SUB 2 PART 140

RIESAMENE CONDONO L 47/85 N. **2937**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di LABORATORIO, rilasciata il 24/09/2020.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 21 PART 140 SUB 2.

Realizzazione immobile in data 1945 ( autocertificazione allegata alla domanda di condono)

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR2 Tessuto prevalentemente residenziale a media densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 37 N. d. A.. Il titolo è riferito solamente al foglio 21 particella 140 sub 2 e sub 3

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: VEDI ALLEGATO N.3

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30g

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: VEDI ALLEGATO N. 3

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento accatastamento: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30g

Questa situazione è riferita solamente a altezze di alcuni locali

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: VEDI ALLEGATO N. 3

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



Costi di regolarizzazione:

- demolizione tettoia : €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30g

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60g

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è presente l'impianto di riscaldamento, sono presenti solo radiatori in alcune stanze, non è presente la caldaia, l'impianto deve essere sistemato in sede di ristrutturazione dell'immobile

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

Costi di regolarizzazione:

- sistemazione a corpo impianto riscaldamento: €5.000,00

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA UMBERTO I 73

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PORTO SANT'ELPIDIO VIA UMBERTO I 73 , della superficie commerciale di **173,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

L'abitazione è costituita da un edificio in muratura con solai in legno di epoca remota che si sviluppa su quattro livelli fuori terra.

Al piano terra sono presenti una cucina e un soggiorno con sottoscala.

Al piano primo sono presenti una camera, una stanza più piccola ed un bagno con: lavandino, bidet, water e vasca da bagno. E' presente anche un terrazzo che non è agibile in quanto non presenta parapetti su alcuni lati.

Al piano secondo ci sono due camere, al piano terzo vi è il sottotetto.

La superficie lorda dell'immobile compresa la scala del pt,p1,p2 è pari a mq 160 il sottotetto è stato ragguagliato a lordi mq 13,25 commerciali.

L'immobile necessita di un intervento di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT-P1-P2-P3. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 140 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 165 mq, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: via Umberto I n. 31, piano: pt-p1-p2-p3, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Coerenze: confini: a Nord con particella 22, a Sud con particella 23, Ad est con strada statale 16, ad Ovest con particella 229

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, .

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale.



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	
esposizione:	al di sotto della media	
panoramicità:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	scarso	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione è costituita da un edificio in muratura con solai in legno di epoca remota che si sviluppa su quattro livelli fuori terra.

Il piano terra presenta una pavimentazione in ceramica con decorazioni, Il portoncino d'ingresso dalla strada è in alluminio.

Al centro è posizionata una scala interna di proprietà esclusiva dell'appartamento che collega i vari livelli.

Al piano terra sono presenti una cucina e un soggiorno con sottoscala.

Al piano primo sono presenti una camera, una stanza più piccola ed un bagno con: lavandino, bidet, water e vasca da bagno. E' presente anche un terrazzo che non è agibile in quanto non presenta parapetti su alcuni lati.

Al piano secondo ci sono due camere, al piano terzo vi è il sottotetto.

La superficie lorda dell'immobile compresa la scala del pt,p1,p2 è pari a mq 160 il sottotetto è stato ragguagliato a lordi mq 13,25 commerciali.

L'immobile necessita di un intervento di manutenzione, inoltre è presente umidità su alcuni locali.

L'impianto elettrico non è allacciato all'ened, la caldaia non è presente, anche se sono presenti radiatori su alcuni locali e sul bagno.

Le porte interne e le finestre sono in legno.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione pt-p1-p2 compresa scala interna SUL	160,00	x	100 %	=	160,00
abitazione sottotetto SUL compresa scala interna	53,00	x	25 %	=	13,25
terrazzo non agibile p1	0,00	x	0 %	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>213,00</b>				<b>173,25</b>

## 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 vicino al centro del comune di Porto Sant'Elpidio, si ritiene equo applicare all'abitazione in oggetto, un prezzo medio di mercato pari a € 800,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 173,25 x 700,00 = **121.275,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 121.275,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 121.275,00**

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA UMBERTO I 73

## LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

**laboratorio artigianale** a PORTO SANT'ELPIDIO VIA UMBERTO I 73, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il laboratorio è localizzato al piano terra l'accesso avviene da un cancello su strada e da una corte comune.

L'immobile necessita di manutenzione in generale, inoltre presenta umidità e vetri rotti.

La superficie lorda è pari a mq 65.00.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 140 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 55 mq, rendita 241,44 Euro, indirizzo catastale: via Umberto I n.31, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: confini: a Nord con particella 22, a Sud con particella 23, a Est con strada statale n.16, a Ovest con particella 229.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il laboratorio è localizzato al piano terra l'accesso avviene da un cancello su strada e da una corte comune.

La porta di accesso è in ferro e vetro, le finestre sono in ferro e vetro e alcune in legno

Le porte secondarie sono in legno.

L'immobile necessita di manutenzione in generale, inoltre presenta umidità e vetri rotti.

La superficie lorda è pari a mq 65.00.



## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
laboratorio	65,00	x	100 %	=	65,00
<b>Totale:</b>	<b>65,00</b>				<b>65,00</b>

## 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 vicino al centro del comune di Porto Sant'Elpidio, si ritiene equo applicare all'abitazione in oggetto, un prezzo medio di mercato pari a € 400,00 al mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 65,00 x 400,00 = **26.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 26.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 26.000,00**

**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 PORTO SANT'ELPIDIO, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: fonti 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	173,25	0,00	121.275,00	121.275,00
B	laboratorio artigianale	65,00	0,00	26.000,00	26.000,00
				<b>147.275,00 €</b>	<b>147.275,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Si è ritenuto necessario procedere alla vendita degli immobili in un unico corpo in quanto presentano corte di accesso comune e il laboratorio può essere in futuro adibito a cantina di pertinenza dell'abitazione ( previa acquisizione dei relativi permessi).

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 140.475,00**

**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: **€. 140.475,00**

data 29/12/2022

il tecnico incaricato  
GIOVANNI DI STEFANO

