



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 63/2020

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Domizia PERRONE

CUSTODE:

MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Reginaldo Fiorentino**

CF:FRNRNL60S02G492D

con studio in CUPRA MARITTIMA (AP) C/so V. Emanuele II

telefono: 3397389771

email: fiorentinoreginaldo@libero.it

PEC: reginaldo.fiorentino@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 63/2020

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a FERMO via Marilungo 18, frazione LIDO TRE ARCHI, della superficie commerciale di **64,00** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala G, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 365 sub. 228 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 62 mq, rendita 169,40 Euro, indirizzo catastale: via UMBERTO MARILUNGO 18, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 2010.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>64,00 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>€. 32.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 31.206,84</b>
Data della valutazione:	<b>14/05/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'appartamento è stato trovato chiuso da staffe e grappe metalliche che sono state rimosse alla presenza del sottoscritto e dell'incaricato alla vendita, dopo l'accesso forzoso è stato constatato che l'appartamento risulta abbandonato da molto tempo e che è stato invaso da uccelli che hanno di fatto reso inagibile l'abitazione; per proseguire le operazioni di rito sarebbe necessario pulire e disinfettare l'appartamento a cura di ditte specializzate.

### 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**, stipulata il 29/01/2009 a firma di CIUCCARELLI FRANCESCO ai nn. 29628/9260 di repertorio, iscritta il 30/01/2009 a Fermo ai nn. 152, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 120000.

Importo capitale: 80000.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 30/05/2003 a firma di CIUCCARELLI FRANCESCO ai nn. 15785 di repertorio, iscritta il 04/06/2003 ai nn. Registro Particolare 964 Registro Generale 4898, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 325 del 03/03/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 11/02/2009. Cancellazione totale eseguita in data 16/03/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 14/07/2020 a firma di Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 746/2020 di repertorio, trascritta il 17/07/2020 ai nn. Registro Particolare 2999 Registro Generale 4210, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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: **€. 793,16**

Ulteriori avvertenze:

**IMPONIBILITA' IVA**

Gli immobili oggetti di stima sono intestati a persone fisiche ed essendo trascorsi oltre 5 anni dalla costruzione del fabbricato, la transazione non sarà soggetta ad imposizione IVA.



## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di COMPRAVENDITA del 30/05/2003 n° 15784, con atto stipulato il 30/05/2003 a firma di CIUCCARELLI FRANCESCO ai nn. 15784 di repertorio

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, con atto stipulato il 30/05/2003 a firma di CIUCCARELLI FRANCESCO ai nn. 15784 di repertorio

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

NULLA OSTA PER ESECUZIONI LAVORI EDILI N. **1450/73**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di EDIFICIO CIVILE ABITAZIONE R4, rilasciata il 09/04/1974 con il n. 1450/74 di protocollo

RINNOVO LICENZE EDILIZIE N. **1610**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di EDIFICI CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 28/07/1977 con il n. 1610 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

TRASFERIMENTO CONCESSIONI EDILIZIE N. **1921**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE EDIFICI , rilasciata il 19/12/1983 con il n. 1921 di protocollo

CONCESSIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI PALAZZINA R4 N. **607**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MODIFICA PALAZZINA DI CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 23/06/1984 con il n. 607 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a PALAZZINA R4

DIA N. **650/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO PALAZZINA RESIDENZIALE ( COMPARTO R4 ), presentata il 03/08/2010 con il n. 31792 di protocollo

SCIA N. **11929**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RECINZIONE CORTE PRIVATA E CANCELLO INGRESSO PARCHEGGIO, presentata il 09/01/2015 con il n. 11929 di protocollo

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' N. **13536**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , agibilità del 05/10/1999 con il n. 13536 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a SUB. 228

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B-PAT Tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi (art. 143 nt). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 143 - Piani urbanistici attuativi scaduti e vigenti I piani particolareggiati di iniziativa pubblica individuati nella "carta uso del suolo", nonché quelli di settore, operanti all'interno di più zone urbanistiche del territorio comunale, non cartograficamente delimitati, che comportano anche interventi di tipo



puntuale, hanno validità decennale. Trascorsi dieci anni dalla data della loro approvazione definitiva il Comune può riadottare, anche con modifiche, il Piano Particolareggiato, mentre tale possibilità non è consentita per i piani di settore, ove specificatamente non previsto.<sup>52</sup> Nel rispetto delle previsioni insediative del PRG'80, nel caso di nuovo piano particolareggiato si definiscono le seguenti quantità minime da rispettarsi nei piani particolareggiati PP5, PP6, PP8 e PP10: denominazione ST (mq) abitanti Vol (mc) P (p.m. e mq) V (mq) PP5 199.400 800 96.000 2.400 21.600 PP6 277.700 1.800 216.000 5.400 48.600 PP8 157.500 1.250 150.000 3.750 33.750 PP10 17.400 300 36.000 900 8.100 I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) ed i Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) hanno efficacia diciotto anni dalla data della loro definitiva approvazione. I piani di lottizzazione per i quali, alla data di adozione del presente PRG, sia stata stipulata la relativa convenzione hanno validità decennale dalla data della stipula della relativa convenzione, trascorsi dieci anni saranno rilasciate concessioni edilizie solo se sulle aree interessate esistono già, nel rispetto della convenzione, le opere di urbanizzazione primaria o con l'impegno garantito da idonea garanzia ad eseguirle contemporaneamente all'edificazione degli edifici; le stesse concessioni dovranno rispettare gli allineamenti e le quantità fissate nei parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal piano attuativo di iniziativa privata; dovranno inoltre, essere tassativamente rispettate le destinazioni d'uso previste nel piano attuativo medesimo che prevarranno rispetto ad ogni e qualsiasi altra indicazione del piano regolatore; Per quanto riguarda la lottizzazione LC2 "Tre Archi" l'indice di densità edilizia è pari all'indice di densità edilizia esistente. L'Amministrazione Comunale può concedere proroghe per il completamento delle opere, o realizzarle direttamente utilizzando i poteri sostitutivi, nel rispetto di quanto previsto dalla convenzione di lottizzazione. Per i nuovi insediamenti di carattere commerciale, nel rispetto delle previsioni di piano attuativo, in rapporto alle superfici destinate alla vendita, si dovranno reperire parcheggi, escluse le sedi viarie, pari a 40 mq ogni 100 mq di Superficie di vendita (SV) (con esclusione quindi di depositi, magazzini, spazi accessori e servizi); per le medie e grandi strutture di vendita è prescritto il rispetto della Legge Regionale n. 26 del 04/10/1999; Nel caso di riadozione anche con modifiche, il perimetro dei Piani attuativi, costituisce ambito unitario di intervento. Si prescrive il rispetto della Legge 64/74 e del D.M. 16.01.1996. Per la L.C. n. 5 – Cugnolo, è vietata ogni nuova edificazione. Piani di recupero Al fine del recupero del patrimonio edilizio esistente, il PRG individua delle zone, contraddistinte con la sigla "PR", dichiarate degradate ai sensi dell'art. 27 della Legge 5/8/1978, n. 457, in cui è possibile intervenire attraverso la redazione e approvazione di un piano di recupero e relativa convenzione, di cui alla citata L. 457/78. Gli indici di cubatura saranno quelli previsti dalle zonizzazioni presenti nell'area, mentre potranno essere derogati distacchi e altezze massime, purché non contrastino con la normativa sovraordinata, posta a tutela degli interessi pubblici coinvolti. <sup>52</sup>Variante parziale al PRG per adeguamenti cartografici e normativi, approvata con delibera di C.C. n. 7 del 12/2/2008.. Microzonazione sismica - Area di studio di secondo livello Piani Attuativi -PAT Limite del tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi (art. 143 nt) Centro Abitato

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



L'immobile risulta **conforme**.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FERMO VIA MARILUNGO 18, FRAZIONE LIDO TRE ARCHI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FERMO via Marilungo 18, frazione LIDO TRE ARCHI, della superficie commerciale di **64,00** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala G, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 365 sub. 228 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 62 mq, rendita 169,40 Euro, indirizzo catastale: viA UMBERTO MARILUNGO 18, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 2010.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono FERMO, CIVITANOVA ). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: SPIAGGIA .

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	al di sotto della media	
luminosità:	al di sotto della media	
panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	molto scarso	
servizi:	al di sotto della media	

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

NON RISULTA ALCUNA CERTIFICAZIONE ENERGETICA ( APE )

### CONSISTENZA:

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



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO	64,00	x	100 %	=	64,00
<b>Totale:</b>	<b>64,00</b>				<b>64,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Descrizione: APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO IN PESSIME CONDIZIONI

Indirizzo: FERMO LIDO TRE ARCHI VIA MARILUNGO

Superfici principali e secondarie: 64

Superfici accessorie:

Prezzo: 32.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valori OMI 2022/2 (27/11/2023)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: Comune FERMO Zona OMI E1/Suburbana/LIDO TRE ARCHI - S.TOMMASO Abitazioni di tipo economico stato conservativo Normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto, tramite una ricerca di mercato locale e considerando sia le caratteristiche proprie degli immobili: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc; che altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi ecc.  
Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile va detto che tutto rientra nella norma dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come più probabili valori di mercato i seguenti:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 64,00 x 500,00 = **32.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 32.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 32.000,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto, tramite una ricerca di mercato locale e considerando sia le caratteristiche proprie degli immobili: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc; che altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi ecc.

Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile va detto che tutto rientra nella norma dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come più probabili valori di mercato i seguenti:

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: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare LOCALI, ed inoltre: IMPRESE ecc.

### 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	64,00	0,00	32.000,00	32.000,00
				<b>32.000,00 €</b>	<b>32.000,00 €</b>

#### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'appartamento in questione sembra derivare dalla fusione di due unità immobiliari più piccole ma dotate entrambe di un bagno ciascuna e di ingressi indipendenti, pertanto si ritiene possibile la divisione in due lotti separati.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 32.000,00**

### 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**





Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	<b>€. 793,16</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>€. 31.206,84</b>

data 14/05/2024

il tecnico incaricato  
Reginaldo Fiorentino

