



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

47/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Lucia Rocchi

CUSTODE:

Marche Servizi Giudiziari

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/09/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Alberto Morici

CF:MRCLRT53S01F697W

con studio in FERMO (AP) Viale G. Speranza n. 16

telefono: 0734225558

email: arch.morici@tin.it

PEC: alberto.morici@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 47/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a PORTO SAN GIORGIO Viale Pian Della Noce 3, della superficie commerciale di **118,05** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un'unità immobiliare facente parte di un edificio con più unità immobiliari, tutte con accesso indipendente, palazzina a schiera, sito a Porto San Giorgio (FM) in viale Pian della Noce n. 3, in zona residenziale urbanizzata.

L'unità immobiliare, posta al primo piano dell'edificio, si accede tramite la scala esterna ad uso esclusivo, è costituita da una abitazione composta da ingresso soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni e un locale studio, della superficie catastale di mq. 105 ed un'altezza utile di ml. 2,72. Fa parte dell'appartamento due balconi di mq. 11,40 e dal locale soffitta al sottotetto che vi si accede disimpegno interno tramite una scala retrattile. L'abitazione inoltre è dotata di un locale cantina posto al piano seminterrato con accesso esterna con una rampa comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2-S1, scala esterna, ha un'altezza interna di 2,72. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 379 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: VIALE PIAN DELLA NOCE, piano: S1-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: ad est Viale della Noce, a nord strada, ad ovest area verde, a sud in aderenza con altra

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	118,05 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 140.479,50
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 132.000,00
Data della valutazione:	14/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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** attiva, stipulata il 30/06/2011 a firma di Notaio Marchetti ai nn. 11472/3908 di repertorio, registrata il 11/07/2011 a FERMO ai nn. 5603/1136, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di Mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 187.500,00.

Importo capitale: 75.000,00.

Durata ipoteca: 15

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/03/2016 a firma di [REDACTED] ai nn. 418/16 di repertorio, registrata il 16/03/2016 a Fermo ai nn. 1512/990, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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**

Ulteriori avvertenze:

Nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto Pubblico, con atto stipulato il 03/12/1998 a firma di Notaio Marchetti ai nn. 3615 di repertorio, trascritto il 12/01/1999 a Fermo ai nn. 5880.1/1998

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 3930 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione edifici a schiera in zona PEEP, presentata il 20/08/1997 con il n. 18089 di protocollo, rilasciata il 02/12/1997 con il n. 3930 di protocollo, agibilità del 24/11/1998 con il n. 25111 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Residenziale "B1.1". Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA art. 68

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: art. 68 NTA)

L'immobile risulta **conforme**.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PORTO SAN GIORGIO VIALE PIAN DELLA NOCE 3

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a PORTO SAN GIORGIO Viale Pian Della Noce 3, della superficie commerciale di **118,05** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un'unità immobiliare facente parte di un edificio con più unità immobiliari, tutte con accesso indipendente, palazzina a schiera, sito a Porto San Giorgio (FM) in viale Pian della Noce n. 3, in zona residenziale urbanizzata.

L'unità immobiliare, posta al primo piano dell'edificio, si accede tramite la scala esterna ad uso esclusivo, è costituita da una abitazione composta da ingresso soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni e un locale studio, della superficie catastale di mq. 105 ed un'altezza utile di ml. 2,72. Fa parte dell'appartamento due balconi di mq. 11,40 e dal locale soffitta al sottotetto che vi si accede disimpegno interno tramite una scala retrattile. L'abitazione inoltre è dotata di un locale cantina posto al piano seminterrato con accesso esterna con una rampa comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2-S1, scala esterna, ha un'altezza interna di 2,72. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 379 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: VIALE PIAN DELLA NOCE, piano: S1-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: ad est Viale della Noce, a nord strada, ad ovest area verde, a sud in aderenza con altra

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono FERMO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottimo	
esposizione:	ottimo	
luminosità:	ottimo	
panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	ottimo	
stato di manutenzione generale:	ottimo	
servizi:	buono	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un'unità immobiliare facente parte di un edificio con più unità immobiliari, tutte con accesso indipendente, palazzina a schiera, sito a Porto San Giorgio (FM) in viale Pian della Noce n. 3, in zona residenziale urbanizzata .

L'unità immobiliare, posta al primo piano dell'edificio, si accede tramite la scala esterna ad uso esclusivo, è costituita da una abitazione composta da ingresso soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni e un locale studio, della superficie catastale di mq. 105 ed un'altezza utile di ml. 2,72. Fa parte dell'appartamento due balconi di mq. 11,40 e dal locale soffitta al sottotetto che vi si accede disimpegno interno tramite una scala retrattile. L'abitazione inoltre è dotata di un locale cantina posto al piano seminterrato con accesso esterna con una rampa comune.

L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione, ha la pavimentazione in ceramica in tutte le stanze, le pareti e i soffitti tinteggiati di bianco, il piccolo bagno con i seguenti sanitari: doccia, wc, bidet e lavabo, è pavimentato e rivestito alle pareti con ceramica smaltata, il bagno più grande ha i seguenti sanitari : lavabo, bidet, wc e vasca con doccia, pavimento e rivestimento alle pareti con ceramica smaltata, le porte interne in legno tamburate. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro con persiane in legno. Portoncino ingresso in legno massello. L'appartamento è provvisto di impianto elettrico sottotraccia con terminali in ottimo stato, impianto termico con caldaia a metano autonoma posta nel sottotetto con terminali a radiatori in ghisa.

L'unità immobiliare è priva di Certificazione Energetica APE.

Nel complesso l'appartamento si trova in ottime condizioni .

La vendita dell'appartamento non è soggetta ad IVA poiché l'attuale proprietaria è un soggetto privato.

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
Abitazione	98,60	x	100 %	=	98,60
balconi e scala esterna	23,40	x	25 %	=	5,85
soffitta non praticabile	98,50	x	10 %	=	9,85
cantina	15,00	x	25 %	=	3,75
Totale:	235,50				118,05



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 05/05/2021

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: appartamento

Superfici principali e secondarie: 101

Superfici accessorie:

Prezzo: 155.000,00 pari a 1.534,65 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: Appartamento

Superfici principali e secondarie: 119

Superfici accessorie:

Prezzo: 163.000,00 pari a 1.369,75 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: Appartamento

Superfici principali e secondarie: 189

Superfici accessorie:

Prezzo: 208.000,00 pari a 1.100,53 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinazione il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto è stato adottato il criterio dell'applicazione del prezzo base unitario determinato mediante il metodo comparativo con immobili simili o analoghi di cui si è rilevato il prezzo di compravendita. I valori sono stati reperiti mediante indagini fra gli operatori del settore e con i valori di stima di alcune procedure esecutive effettuate sullo stesso complesso immobiliare. Il valore medio di mercato ottenuto dai dati reperiti è stato poi rielaborato con dei parametri correttivi desunti da valutazioni estrinseche all'immobile che sono determinati dalla crisi economica in atto, dal continuo deprezzamento degli immobili datati e dalla ridotta richiesta di acquisto.

Il valore medio di mercato di immobili simili costruiti oltre venti anni fa è di euro 1.400,00 al mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Comune di Fermo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	118,05	x	1.400,00	=	165.270,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 165.270,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 165.270,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinazione il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto è stato adottato il criterio dell'applicazione del prezzo base unitario determinato mediante il metodo comparativo con immobili simili o analoghi di cui si è rilevato il prezzo di compravendita. I valori sono stati reperiti mediante indagini fra gli operatori del settore e con i valori di stima di alcune procedure esecutive effettuate sullo stesso complesso immobiliare. Il valore medio di mercato ottenuto dai dati reperiti è stato poi rielaborato con dei parametri correttivi desunti da valutazioni estrinseche all'immobile che sono determinati dalla crisi economica in atto, dal continuo deprezzamento degli immobili datati e dalla ridotta richiesta di acquisto.

Il valore medio di mercato di immobili simili costruiti oltre venti anni fa è di euro 1.400,00 al mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Comune di Fermo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI

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 San Giorgio

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	villetta a schiera laterale	118,05	0,00	165.270,00	165.270,00
				165.270,00 €	165.270,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è divisibile in quote.

Riduzione del 15 % per lo stato di occupazione: **€. 24.790,50**

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: **€. 140.479,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 6 % 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: **€. 8.428,77**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 50,73**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 132.000,00**

data 14/09/2022

il tecnico incaricato
Arch. Alberto Morici