



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

90/2002

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/10/2018

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Daniela Scarpone

CF: SCRDNL69B47E989Z

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

telefono: 0734956273

email: danielascarpone@yahoo.it

PEC: daniela.scarpone@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2002

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a SANT'ELPIDIO A MARE via Rosolino Pilo 2, frazione Casette d'Ete, della superficie commerciale di 80,87 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento di mq 72 lordi al piano terzo di una palazzina plurifamiliare costituito da: ingresso, pranzo- soggiorno, cucinino, bagno, due camere e due balconi di mq 15,40.

All'unità abitativa è annesso un sottotetto non abitabile al piano quinto di circa 17 mq lordi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di ml 2,94. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 859 sub. 13 (catasto fabbricati), classe A/2, consistenza 5 vani, rendita 196,25 Euro, indirizzo catastale: via Rosolino Pilo 2, piano: terzo e quinto, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di divisione giudiziale 22/2007 Tribunale di Fermo del 06/02/2007

Coerenze: l'appartamento al piano terzo confina a Nord-Est con via Rosolino Pilo, a Nord-Ovest con via XXV Aprile, a Sud Est con vano scala comune, a Sud-Ovest con sub 23 proprietà

Il locale sottotetto al piano quinto confina a Nord-Est con sub 17 di l , a Nord-Ovest con via XXV Aprile, a Sud Est con vano scala comune, a Sud-Ovest con sub 22 di

L'intero edificio sviluppa su 6 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1971.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,87 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 58.276,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 57.000,00
Data della valutazione:	11/10/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile è utilizzato da terzi, anche se non ci sono contratti di affitto registrati.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **legale** annotata, stipulata il 06/02/2007 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 22 di repertorio, iscritta il 31/07/2007 a FERMO ai nn. RG8435, RP2018, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE A STRALCIO SENTENZA.

Importo ipoteca: Euro 9500.

Importo capitale: Euro 9035,33.

La formalità è riferita solamente a unità negoziale n 1: foglio 25 part. 333 sub17-18, part 859 sub 8. ANNOTAZIONE DEL 05/11/2012 cancellazione totale RG 8415 RP 1537.

Trattasi di conguaglio sentenza n. 22 del 06-02-2007 di Euro 10284,92 a favore di : a disposizione della procedura esecutiva 90/2002 versando il denaro su libretto intestato al debitore ma vincolato all'ordine del giudice,(è stato depositato in cancelleria un assegno circolare).

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 15/07/2008 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 1392 di repertorio, iscritta il 24/02/2009 a FERMO ai nn. RG 1517, RP 283, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 7500.

Importo capitale: 2500.

La formalità è riferita solamente a foglio 25 part. 298 sub 1-2, part. 387, part 859 sub 4,5,8,12,13,16,17,18,9,.

Riferito inoltre anche a foglio 25 part 333 sub 14-15-16-17-18-19-20-21, part. 340 sub 3-4-5-6,part. 557 are2 centiare60,

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 02/08/2002 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 638 di repertorio, trascritta il 12/08/2002 a FERMO ai nn. RG 6475, RP 4411, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERMO (pignoramento per Euro 5551.40).

La formalità è riferita solamente a foglio 25 particella298 sub 1-2-are250,part.387,part.340,part. 859 sub.4-5-8-9-12-13-16-17-18.

Riferito inoltre a part.336,part. 340 sub 1-2,part 333 sub 7-8-9-10-11-12-13-are447,part.557 (PIGNORAMENTO BENI PER QUOTA 2/54)

pignoramento, stipulata il 13/04/2006 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 327 di repertorio, trascritta il 21/04/2006 a FERMO ai nn. RG 3868, RP 2308, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERMO (pignoramento per Euro 7500).

La formalità è riferita solamente a foglio25 particella 298 sub1-2,part387,part 333 sub8-9-10-11-7-12, part. 340 sub 1-2.

Inoltre riferito anche a part.333 sub 13,part. 859 sub 4-5-8-9-12-13-16-17-18

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

DOMANDA DI DIVISIONE GIUDIZIALE, stipulata il 11/02/2002 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 305 di repertorio, trascritta il 12/03/2002 a FERMO ai nn. RG 1835, RP1261, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da TRIBUNALE DI FERMO.
Riferita anche all'immobile distinto al foglio 25 part 859 sub 13

SENTENZA PER DIVISIONE, stipulata il 06/02/2007 a firma di tribunale di fermo ai nn. 22 di repertorio, trascritta il 31/07/2007 a FERMO ai nn. RG8432, RP 4867, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI FERMO.

La formalità è riferita solamente a l' unità negoziale n. 8 consiste nell'immobile distinto al foglio 25 part. 859 sub 13 .

La sentenza è riferita anche ad altre unità negoziali(in totale 9 unità negoziali).

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: € 1.209,71

Millesimi condominiali: 52,06

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: L'ascensore non è attualmente funzionante.

Ulteriori avvertenze:

Per quanto riguarda le spese condominiali vedi allegato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di SENTENZA PER DIVISIONE (dal 06/02/2007), con atto stipulato il 06/02/2007 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 22 di repertorio, trascritto il 31/07/2007 a FERMO ai nn. RG8432, RP4867, in forza di SENTENZA PER DIVISIONE .

Il titolo è riferito solamente a unità negoziale n 8: immobile distinto al foglio 25 part 859 sub 13.

Appello alla Corte di Ancona,sentenza del 16/02/2010 con appello respinto(vedi allegato) con attestazione che verso il provvedimento notificato il 12/10/2010 non è stato proposto ricorso per cassazione ne istanza di revocazione di cui all'art. 395 c.p.c.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/54, in forza di denuncia di successione (dal 29/10/2000 fino al 06/02/2007), con atto stipulato il 27/04/2001 a firma di UFFICIO REGISTRO ai nn. 82/252 di repertorio, trascritto il 22/08/2001 a FERMO ai nn. RG 6013,RP 4200, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a foglio 25 part.298 sub 1-2,centiare 250, part 340 sub -1-2-centiare 275,sub 387,.

Part. 859 sub 4-5-8-9-12-13-16-17-18,part 336,part 333 sub 11-7-10-8-12-13-9-centiare447,part 557 centiare 260,

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **4197**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di casa di civile abitazione, rilasciata il 27/04/1964, agibilità del 05/06/1971

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **1577**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SANATORIA OPERE ABUSIVE, presentata il 30/04/1986 con il n. 5689 di protocollo, rilasciata il 11/01/2006 con il n. 01/06 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 28 del 30/06/2008, l'immobile ricade in zona ZTR1 - "TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA'". Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 33 N.T.A. di P.R.G. (per i dettagli vedi allegato)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi differenze nelle tramezzature interne, lievi differenze con le metrature rilevate che non incidono nella rendita, in quanto non vi sono modifiche al numero di vani . Si rilevano anche misure difformi al vano comune adibito a locale contatori Enel al Piano Terra.
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifica prospetti, modifica tramezzature interne
Le difformità sono regolarizzabili mediante: SANATORIA art. 36 del DPR 380/2001 e art.6 bis DPR 380/2001 (VEDI ALLEGATO)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- oneri sanatoria+oneri per presentazione pratica : €3.420,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono stati rintracciati in Comune i certificati di conformità degli impianti.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica degli impianti esistenti e ottenimento dei



certificati di rispondenza elettrico e sanitario.

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

Costi di regolarizzazione:

- : €3.000,00

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIA ROSOLINO PILO 2, FRAZIONE CASSETTE D'ETE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANT'ELPIDIO A MARE via Rosolino Pilo 2, frazione Casette d'Ete, della superficie commerciale di 80,87 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento di mq 72 lordi al piano terzo di una palazzina plurifamiliare costituito da: ingresso, pranzo- soggiorno, cucinino, bagno, due camere e due balconi di mq 15,40.

All'unità abitativa è annesso un sottotetto non abitabile al piano quinto di circa 17 mq lordi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di ml 2,94. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 859 sub. 13 (catasto fabbricati), classe A/2, consistenza 5 vani, rendita 196,25 Euro, indirizzo catastale: via Rosolino Pilo 2, piano: terzo e quinto, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di divisione giudiziale 22/2007 Tribunale di Fermo del 06/02/2007

Coerenze: l'appartamento al piano terzo confina a Nord-Est con via Rosolino Pilo, a Nord-Ovest con via XXV Aprile, a Sud Est con vano scala comune, a Sud-Ovest con sub 23 proprietà (

Il locale sottotetto al piano quinto confina a Nord-Est con sub 17 di , a Nord-Ovest con via XXV Aprile, a Sud Est con vano scala comune, a Sud-Ovest con sub 22 di -

L'intero edificio sviluppa su 6 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1971.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Civitanova Marche, Porto Sant'Elpidio.).

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento in oggetto è una porzione di una palazzina costituita da più unità immobiliari che si sviluppa su 6 livelli fuori terra.

Lo stesso è localizzato al piano terzo ed è pari a mq 72 lordi, presenta inoltre due balconi di circa mq 15,40.

La scala interna condominiale presenta un ascensore che non è utilizzabile perchè guasto.

La palazzina è stata realizzata nel 1971, presenta una struttura portante in cemento armato, esternamente la stessa necessita di manutenzione.

L'appartamento presenta i seguenti locali: un ingresso-corridoio di mq 6,89 netti (con leggera lesione su un tramezzo) , un soggiorno-pranzo di mq 12,99, un cucinino di mq 3,87, un bagno di mq 4,59 e una camera di mq 17,44 e una seconda camera di mq 16,43.

Lo stesso presenta a Nord-Ovest e Nord Est due balconi li larghezza di ml 0,80.

L'altezza utile è ml 2.94.

Il pavimento sia nella zona giorno che nella zona notte è in piastrelle in graniglia, le porte sono in legno, le finestre sono in legno con vetro singolo (un vetro è rotto sul sogg.-pranzo e deve essere sostituito), con serrandine in materiale plastico (diverse non funzionanti), il bagno presenta lavabo, bidet, wc, doccia, ed è rivestito con piastrelle in ceramica.

Non è presente l'impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico deve essere controllato e revisionato.

Al subalterno 13 è annesso un locale soffitta al piano quinto di circa mq 17 lordi, che si presenta pieno di oggetti.

Inoltre si segnala che al piano terra il locale condominiale accatastato come centrale termica non è accessibile perchè ostruito da una parete, è utilizzabile a livello condominiale solo la stanza adibita a contatori Enel di dimensioni ml 1,95 per ml 1,73.

Delle Componenti Edilizie

infissi esterni: finestre realizzati in legno. con vetro singolo

infissi interni: porte realizzati in legno

protezioni infissi esterni: serrandine realizzate in plastica

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in graniglia

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. rivestimento bagno

rivestimento esterno: realizzato in parapetto balconi esterni in metallo . da manutenzionare o sostituire.

CLASSE ENERGETICA



[149.76 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1125495 registrata in data 06/10/2018

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	72,00	x	100 %	=	72,00



balconi	15,40	x	30 %	=	4,62
soffitta al piano quinto	17,00	x	25 %	=	4,25
Totale:	104,40				30,87

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del mercato immobiliare, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di espropriazione, acquisiti elementi dalle agenzie immobiliari locali, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, è stato formulato un prezzo unitario a mq/lordo di stima per l'appartamento pari ad Euro 300/mq.

Lo stesso prezzo è utilizzato anche per la stima delle pertinenze, ragguagliate con riduzione delle superfici in base ai seguenti coefficienti: balconi 30%, soffitta 25%.

Il valore finale di vendita come sotto indicato deve comunque intendersi fissato a corpo.

Le spese di acquisto notarili, di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni sono a carico dell'acquirente, pur non essendo inserite all'interno della presente relazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 30,87 x 300,00 = **64.696,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 64.696,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 64.696,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Sant'Elpidio a Mare, agenzie: varie, osservatori del mercato immobiliare valori OMI

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	80,87	0,00	64.696,00	64.696,00
				64.696,00 €	64.696,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile è un unico appartamento con pertinenze e quindi non divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.420,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 58.276,00**

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: **€. 1.209,71**

Riduzione per arrotondamento: **€. 66,29**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 57.000,00**

data 11/10/2018

il tecnico incaricato
Daniela Scarpone

VALORE DI MERCATO (OMV)

III - descrizione	conservazione	conservazione	valore netto	valore netto
A - appartamento	65,83	0,00	61.036,00	61.036,00
			61.036,00	61.036,00

Qualità di comodo derivanti dalla qualità
L'immobile è un unico appartamento con pertinenze e quindi non divisibile.

Spese di regolamentazione delle differenze (vedi cap. 8):
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 61.036,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (VIV)

Riduzione del valore del 6% per difficoltà da non trarsi in base catastale e
reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali
spese condominiali insorte nel periodo anteriore alla vendita e per
l'immediata vendita giudiziarie:

Costi notariali e provvisori mediatori carico dell'acquirente:
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:
Spese condominiali insorte ai sensi dell'art. 108 cpc:
Riduzione per arrotondamento:
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato
di fatto e di diritto in cui si trova: € 57.089,00

data 11/10/2018

Il tecnico incaricato
Dante Scarpone

