



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

83/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. (MANDATARIA DI GROGU SPV S.R.L.)

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Milena Palmisano

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Cinzia Guarnieri

CF:GRNCNZ73E64G920R

con studio in PORTO SAN GIORGIO (AP) Corso G. Garibaldi 211

telefono: 0734340101

fax: 0734340101

email: arch.cinziaguarnieri@gmail.com

PEC: cinzia.guarnieri@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 83/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box doppio a FERMO Via Andreottino Girardi 9, quartiere Casabianca di Fermo, della superficie commerciale di **70,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è localizzato al piano seminterrato di un ampio stabile condominiale situato in zona periferica del comune di Fermo ovvero in quartiere Casabianca lungo la zona costiera

Ha accesso carrabile da una rampa laterale lato sud e pedonale dal portone condominiale lato nord dove è presente la scala che conduce ai livelli superiori e da un'altra apertura posta sulla corte lato nord. Internamente presenta due vani di cui uno più ampio con due aperture a serranza in alluminio e l'altro più piccolo con altra apertura a serranda. E attualmente usato come deposito di beni senza alcun valore. Presenta qualche punto luce a soffitto senza copro illuminante e si trova in uno stato di manutenzione scarso nonché in cattive condizioni igienico-sanitarie. Non presenta pavimento

L'intero condominio è ad oggi interessato da un cantiere per interventi di efficientamento energetico e presenta un ponteggio montato su tutti i lati pertanto l'accesso al garage risulta ad oggi poco visibile e non si conoscono i tempi di conclusione degli interventi.

CONFINI: LATO SUD con rampa di accesso condominiale, LATO EST con altro garage sub 37 proprietà Tomassini e con altro garage di cui non si è riusciti a risalire alla proprietà, LATO OVEST con altro garage di cui non si è riusciti a risalire alla proprietà e LATO NORD con corte condominiale. Il ctu non essendo presente l'elenco dei subalterni e l'elaborato planimetrico relativi alla particella catastale non è riuscito a reperire i nominativi delle suddette proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 235. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 251 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 62 mq, rendita 115,27 Euro, indirizzo catastale: Via Andreottino Girardi, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale el 02/09/2024

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	70,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 31.380,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 31.000,00

Data della valutazione:

11/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
il bene è ingombro di immondizia e beni materiali senza nessun valore commerciale. Il fabbricato ove è ubicato il bene pignorato ha formalmente costituito un condominio amministrato dalla Omnia Casa

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ALTRE FORMALITA'

TRASCRIZIONE del 30/07/2005 - Registro Particolare 4268 Registro Generale 6996
Pubblico ufficiale GIUDICE DELLE ESECUZIONI DEL TRIBUNALE Repertorio 206/2005 del 06/07/2005

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 23/01/2024 - Registro Particolare 579 Registro Generale 764
Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 234197/39258 del 30/12/2023
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Relativamente alla procedura il Creditore Procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile in data 03/07/2023

Le certificazioni risalgono sino ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Gli atti risultano dalla certificazione notarile relativa alla procedura e dalle successive ispezioni fatte dal ctu dove vengono evidenziati e allegati ulteriori gravami utili alla compilazione della perizia

I dati catastali sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva. Ad essa non sono state allegate le visure catastali storiche del beni alla data del pignoramento e neanche l'estratto di mappa. Altresì non sono state depositate la planimetrie catastali dei beni. Il ctu allega tutto alla perizia

Trattandosi di immobile ad uso abitativo di proprietà di soggetti privati e non appartenente ai gruppi catastali descritti dall'art. 10 DPR 633/72 non è soggetto ad applicazione IVA in caso di vendita immobiliare.

Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata

Il ctu ha richiesto il certificato di matrimonio dell'esecutata e il certificato di residenza storico al comune di Fermo. Si allega certificato di residenza ma non quello di stato civile del quale si è in attesa di riscontro da parte dell'ufficio di Fermo. L'esecutata risulta risiedere all'indirizzo come da certificato allegato ma dalle informazioni ricevute risulta trovarsi in Francia

I beni ad oggetto non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità

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 01/12/2006 a firma di notaio Luciano Varriale ai nn. rep 6984078179 di repertorio, iscritta il 07/12/2006 a Fermo ai nn. 12441/2741, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 67500,00.

Importo capitale: 45000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/05/2023 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. rep 748 di repertorio, trascritta il 19/06/2023 a Fermo ai nn. 3952/5490, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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 insolte alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Il CTU precisa che ha richiesto all'amministrazione di condominio (OMNIA CASA) il prospetto delle spese insolte relative al garage e che la stessa ha in prospetto solo le spese relative all'appartamento, altro bene di proprietà dell'esecutata e che risulta difficile risalire ai millesimi del garage in quanto si era soliti accorpate i beni per il calcolo. Comunque il CTU fa presente che l'esecutata non ha saldato le rate del 2023 e non sta saldando le rate del 2024 relativamente al prospetto inviato dal condominio quindi sussistono delle spese insolte ma non si riesce a quantificarle. Si allega alla perizia comunque il prospetto relativo all'appartamento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il CTU fa presente che a seguito di ispezione ipocatastale sel 02/09/2024 il bene pignorato è stato venduto con atto di compravendita del 30/12/2023 come da trascrizione sopra e che tale atto viene allegato alla perizia

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/2023), con atto stipulato il 30/12/2023 a firma di notaio Rossi ai nn. rep 234197/39258 di repertorio, trascritto il 23/01/2024 a Fermo ai nn. 579/764

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di nuda proprietà per Amadio Guancarlo e 1/2

Usufrutto i restanti intestatari, in forza di Atto tra vivi (dal 18/02/1978 fino al 06/07/2005), con atto stipulato il 18/02/1978 a firma di Notaio Danielli, trascritto il 17/03/1978 a Fermo

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 06/07/2005 fino al 30/12/2023), con atto stipulato il 06/07/2005 a firma di giudice esecuzioni immobiliari ai nn. rep 206/2005 di repertorio, trascritto il 30/07/2005 a Fermo ai nn. 4268/6996

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **36/1974** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione casa di civile abitazione, presentata il 19/02/1974, rilasciata il 15/03/1974 con il n. 36/74 di protocollo, agibilità del 30/12/1976 con il n. registro 63 di protocollo.

Variante prot. 1989/74

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONING C-PAT Tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi (art. 143 nt)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità interne per diversa distribuzione tramezzature. Dal titolo edilizio risultano tre vani garage

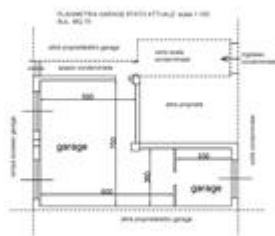
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica scia in sanatoria (art 37 DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica scia: €2.000,00
- diritti di segreteria: €120,00
- oblazione: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 g



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

Sono state rilevate le seguenti difformità: planimetria non conforme per diversa posizione tramezzi interni

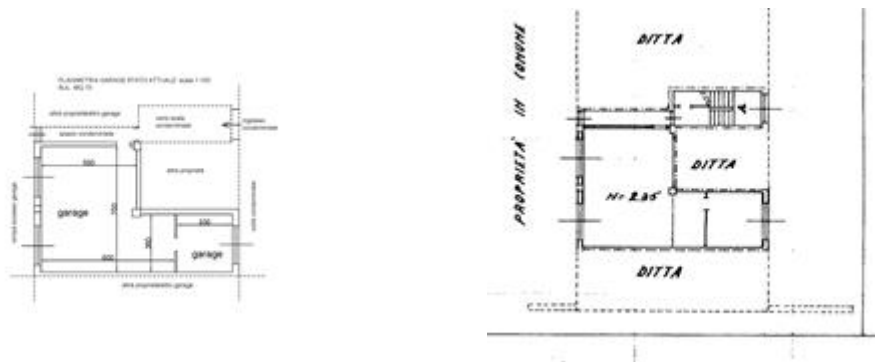
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica docfa : €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 g

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:****CRITICITÀ: NESSUNA**

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FERMO VIA ANDREOTTINO GIRARDI 9, QUARTIERE CASABIANCA DI FERMO

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a FERMO Via Andreottino Girardi 9, quartiere Casabianca di Fermo, della superficie commerciale di **70,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è localizzato al piano seminterrato di un ampio stabile condominiale situato in zona periferica del comune di Fermo ovvero in quartiere Casabianca lungo la zona costiera

Ha accesso carrabile da una rampa laterale lato sud e pedonale dal portone condominiale lato nord dove è presente la scala che conduce ai livelli superiori e da un'altra apertura posta sulla corte lato nord. Internamente presenta due vani di cui uno più ampio con due aperture a serranza in alluminio e l'altro più piccolo con altra apertura a serranda. E attualmente usato come deposito di beni senza alcun valore. Presenta qualche punto luce a soffitto senza copro illuminante e si trova in uno stato di manutenzione scarso nonché in cattive condizioni igienico-sanitarie. Non presenta pavimento

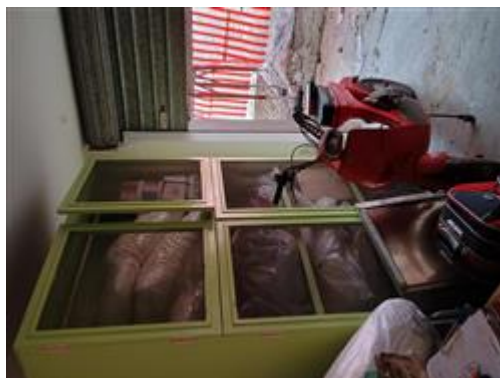
L'intero condominio è ad oggi interessato da un cantiere per interventi di efficientamento energetico e presenta un ponteggio montato su tutti i lati pertanto l'accesso al garage risulta ad oggi poco visibile e non si conoscono i tempi di conclusione degli interventi.

CONFINI: LATO SUD con rampa di accesso condominiale, LATO EST con altro garage sub 37 proprietà Tomassini e con altro garage di cui non si è riusciti a risalire alla proprietà, LATO OVEST con altro garage di cui non si è riusciti a risalire alla proprietà e LATO NORD con corte condominiale. Il ctu non essendo presente l'elenco dei subalterni e l'elaborato planimetrico relativi alla particella catastale non è riuscito a reperire i nominativi delle suddette proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 235. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 251 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 62 mq, rendita 115,27 Euro, indirizzo catastale: Via Andreottino Girardi, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale el 02/09/2024

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.



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, Porto San Giorgio, Civitanova Marche, Porto Sant'Elpidio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: litorale marino.

SERVIZI

farmacie

nella media 

palestra

nella media 

spazi verde

nella media 

supermercato

nella media 

piscina

nella media 

COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 km

nella media 

autobus distante 500 m

nella media 

ferrovia distante 3 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre 

esposizione:

mediocre 

luminosità:

mediocre 

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

scarso 

stato di manutenzione generale:

scarso 

servizi:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

i dati sono stati dedotti il suddetto certificato è allagato all'atto di compravendita di cui nota RP 579 RG 764 DEL 23/01/2024 successivo alla procedura

CLASSE ENERGETICA:

[142,19 KWh/m²/anno]

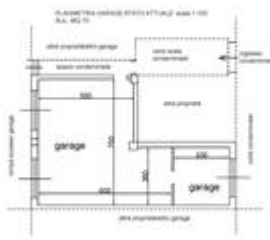
Certificazione APE N. 20231 224-109006-01899 registrata in data 24/12/2023

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage	70,00	x	100 %	=	70,00
Totale:	70,00				70,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: GARAGE

Indirizzo: VIA GASPARE PAZZI - lido di fermo

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.820,00 pari a 588,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALORI OMI

Comune: FERMO

Fascia/zona: Suburbana/CASA BIANCA - S.MICHELE - LIDO DI FERMO

MINIMO € 1.100,00/MQ MASSIMO € 1.500,00/MQ MEDIO 1.300,00/mq (prezzo sul nuovo)

PREZZI MEDI DI VENDITA GARAGE COMUNI LIMITROFI € 500,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	70,00	x	500,00	=	35.000,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 35.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 35.000,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

In tal caso il valore di mercato di acquisto o vendita di immobili rappresenta il criterio più idoneo e di maggiore interesse nei casi in cui siano in gioco finalità come le compravendite, le divisioni ereditarie, i contenziosi o quant'altro riconducibili ad esse.

La metodologia utilizzata per l'individuazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima è stata essenzialmente basata sulla comparazione con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive e ubicati in zone simili e in comuni limitrofi, sulla conoscenza del mercato immobiliare di acquisto e vendita risalente al secondo semestre dell'anno 2023 tenendo poi conto di fattori correttivi in diminuzione o in aumento del prezzo stesso relativi alle caratteristiche, alla localizzazione e allo stato di conservazione dei beni, all'andamento del mercato e ad eventuali difformità rilevate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Fermo, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: immobiliare.it, web, idealista.it, agenzie immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box doppio	70,00	0,00	35.000,00	35.000,00
				35.000,00 €	35.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.620,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 31.380,00**

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 insolite 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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 380,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 31.000,00**

data 11/09/2024

il tecnico incaricato
Cinzia Guarnieri