TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

208/2012

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[redacted]

DEBITORE:

[redacted]

GIUDICE:

Dott.ssa DOMIZIA PERRONE

CUSTODE:

[redacted] S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/08/2021

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

MASSIMO ROCCHI

CF: [redacted]
con studio in PORTO SANT'ELPIDIO (AP) VIA DELLA MONTAGNOLA 98
telefono: 0734901913
email: [redacted]
PEC: [redacted]

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 914519d7a214c4ccc583ce58636e9ea

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

OMISSIS

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 208/2012

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PORTO SANT'ELPIDIO VIA CRISTOFORO COLOMBO 131, quartiere FALERIENSE, della superficie commerciale di **109,00** mq [redacted]

Appartamento posto al piano terzo con accesso dal vano scale condominiali. L'unità immobiliare è composta da: ingresso, ampio salone e cucina, camera da letto, bagno e disimpegno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di H max = 3,00ml H min= 1,35ml.Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 650 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 indirizzo catastale: via C. Colombo n 131, piano: Terzo, intestato a [redacted]
  Coerenze: vano scale, prospetto su via C. Colombo, p[redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

B **sottotetto non abitabile** a PORTO SANT'ELPIDIO VIA CRISTOFORO COLOMBO 131, quartiere FALERIENSE, della superficie commerciale di **12,00** mq [redacted]

Trattasi di un locale ad uso di soffitta posta al piano terzo con accesso dal vano scale condominiali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di H media = 2,50ml.Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 650 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 10 mq, zzo catastale: via C. Colombo n 131, piano: Terzo, intestato a [redacted]
  Coerenze: vano scale, propr. [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**121,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 38.452,95**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 38.452,95**
Data della valutazione:	**05/08/2021**

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 914519d7a214c4ccc583ce58636e9ea

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile ri[redacted] da [redacted] senza alcun titolo.
Vedi Certificato di residenza storico di [redacted]

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 **giudiziale** att[redacted] il 03/08/2012 a firma di [redacted] n. 931
favore di Banca delle [redacted] con sede in Ancona C.F. [redacted], contro [redacted],
derivante da decreto i
Importo ipoteca: € 320.000,00.
Importo capitale: € 311.254,93.
Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 1593 del 31/07/2012

ASTALEGALE.NET

ipoteca **volontaria** att[redacted] il 30/01/2008 a firma di [redacted] n. 188
favore di Banca delle [redacted] con sede in Ancona C.F. [redacted], contro [redacted],
derivante da concessi ia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € 1.400.000,00.
Importo capitale: € 700.000,00.
Annotazione n 426 del 25/03/2010 (modifica contratto di mutuo)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramen[redacted]il 10/07/2015 a firma di [redacted] n. 3325[redacted] a favore di
Banca delle [redacted] con sede in Ancona C.F. [redacted], contro [redacted]

pignorament[redacted]l 30/12/2012 a firma di 8[redacted] n. 5565 [redacted] a favore di
Banca delle [redacted] con sede in Ancona C. F. [redacted], contro [redacted]

4.2.3. Altre trascrizioni:

[redacted]ep[redacted]
[redacted] e [redacted](nato a
[redacted] derivante da revoca atto sogge

[redacted]a il 11/0[redacted]88[redacted]n. 5564 R.P. di repertorio, a favore di
[redacted], contro [redacted] e [redacted], derivante da compravendita rep. n

Annotazione n 352 del 06/04/2018(inefficacia parziale)

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 914519d7a214c4ccc583ce58636e9ea

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] PER 1/2

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA **N. 526 DEL 17/05/1994**, intestata a [redacted], per lavori di cambio di destinazione d'uso da Magazzino a Laboratorio, presentata i n. prot. 16027 di protocollo, rilasciata il 17/05/1994

[redacted]ione di Abitabilità **N. 5129/9044 del 15/04/1981**, intestata a [redacted] e [redacted], per lavori di Nuova Costruzione Edificio Civile Abitazione

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR1 (tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 36 Nta

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

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 914519d7a214c4ccc583ce58636e9ea

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA CRISTOFORO COLOMBO 131, QUARTIERE FALERIENSE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PORTO SANT'ELPIDIO VIA CRISTOFORO COLOMBO 131, quartiere FALERIENSE, della superficie commerciale di **109,00** mq [redacted]

Appartamento posto al piano terzo con accesso dal vano scale condominiali. L'unità immobiliare è composta da: ingresso, ampio salone e cucina, camera da letto, bagno e disimpegno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di H max = 3,00ml H min= 1,35ml.Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 650 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 indirizzo catastale: via C. Colombo n 131, piano: Terzo, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.



bagno



camera da letto



zona giorno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 914519d7a214c4ccc583ce58636e9ea

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. 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:	scarso
esposizione:	mediocre
panoramicità:	scarso
impianti tecnici:	al di sotto della media
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media
servizi:	mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	109,00	x	100 %	=	109,00
Totale:	**109,00**				**109,00**

ASTALEGALE.NET

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Quotazioni OMI 2° semestre 2020 - **ABITAZIONE** riferito al Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) valore medio **€ 1.125,00/mq**

Coefficiente di riduzione **K= 0,65**

valore al mq = € 1.125,00 x 0,65= **€ 731,00**

Valore Immobile = mq 109 x € 731,00 = **€ 79.679,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	109,00	x	731,00	=	**79.679,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 79.679,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 39.839,50**

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA CRISTOFORO COLOMBO 131, QUARTIERE FALERIENSE

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: NG CA 3 Serial#: 914519d7a214c4ccc583ce58636e9ea

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO B

sottotetto non abitabile a PORTO SANT'ELPIDIO VIA CRISTOFORO COLOMBO 131, quartiere FALERIENSE, della superficie commerciale di **12,00** mq [redacted]

Trattasi di un locale ad uso di soffitta posta al piano terzo con accesso dal vano scale condominiali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di H media = 2,50ml.Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 650 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 10 mq, zzo catastale: via C. Colombo n 131, piano: Terzo, intestato a [redacted] rospetto su corte comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. 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:	molto scarso
esposizione:	molto scarso
luminosità:	scarso
panoramicità:	pessimo
impianti tecnici:	pessimo
stato di manutenzione generale:	molto scarso
servizi:	pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
soffitta	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	**12,00**				**12,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 914519d7a214c4ccc583ce58636e9ea

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Quotazioni OMI 2° semestre 2020 - **MAGAZZINI** riferito al Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) valore medio **€ 740,00/mq**

Coefficiente di riduzione **K= 0,65**

valore al mq = € 740,00 x 0,65= **€ 481,00**

Valore Immobile = mq 12,00 x € 481,00 = **€ 5.772,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	12,00	x	481,00	=	**5.772,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.772,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.886,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari [redacted] di PORTO SANT'ELPIDIO, osservatori del mercato immobiliare OMI [redacted]

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	109,00	0,00	79.679,00	39.839,50
B	sottotetto non abitabile	12,00	0,00	5.772,00	2.886,00
				85.451,00 €	**42.725,50 €**

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 4.272,55**

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 914519d7a214c4ccc583ce58636e9ea

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

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:	**€. 38.452,95**

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:	**€. 38.452,95**

ASTALEGALE.NET

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 914519d7a214c4ccc583ce58636e9ea

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

OMISSIS

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

data 05/08/2021

il tecnico incaricato
MASSIMO ROCCHI

ASTALEGALE.NET

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 914519d7a214c4ccc583ce58636e9ea

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019