



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 165/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
DOVALUE S.P.A. (MANDATARIA DI OLYMPIA SPV S.R.L.)

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa Milena Palmisano

CUSTODE:  
Istituto Vendite Giudiziarie Marche

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/08/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Ester Maria Rutili**

CF: RTL SRM72D50D542W  
con studio in FERMO (AP) VIALE TRIESTE 5  
telefono: 3476263642  
email: studiorutili@gmail.com  
PEC: estermaria.rutili@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 165/2023

## LOTTO 1

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

**A** **fabbricato terra-cielo** a SANT'ELPIDIO A MARE Via Dante Alighieri 94, frazione Cascinare, della superficie commerciale di **251,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Immobili ubicati nella frazione Cascinare del Comune di Sant'Elpidio a Mare, lungo la via principale Dante Alighieri, in zona periferica ma ben collegata sia con la fascia costiera sia con l'entroterra, in un'area a prevalente tessuto residenziale ad alta densità, poco distante dalle principali vie di comunicazione quali autostrada e ferrovia nonché dai servizi quali scuole e pubblici uffici.

Fabbricato residenziale cielo-terra ubicato lungo la via principale della frazione Cascinare del Comune di Sant'Elpidio a Mare, è composto da un piano seminterrato, due piani fuori terra oltre un sottotetto.

L'immobile è in aderenza sul lato Ovest con un fabbricato residenziale di altra proprietà, a Nord si affaccia direttamente sulla via pubblica, ad Est confina con una rampa di scale di utilizzo con altre proprietà nonché di accesso al piano seminterrato dello stesso fabbricato mentre sul lato Sud pochi centimetri lo separano dal fabbricato fatiscente della stessa proprietà.

La porzione di immobile posta ad est è coperta con un tetto a padiglione, quella ad ovest oggetto di sopraelevazione nell'anno 1960 presenta una copertura piana inaccessibile.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 209 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 215,10 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI n. 94, piano: S1 - T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 28/04/2000 Pubblico ufficiale NOT. ROSSI Sede PORTO SANT'ELPIDIO (FM) Repertorio n. 132754 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 918 registrato in data 12/05/2000 - COMPRAVENDITA Voltura n. 463.1/2000  
Coerenze: Pubblica via, Recanati, Ciccalè, Zhang, salvo altri
- foglio 18 particella 209 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 164,75 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI, piano: 1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 28/04/2000 Pubblico ufficiale NOT. ROSSI Sede PORTO SANT'ELPIDIO (FM) Repertorio n. 132754 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 918 registrato in data 12/05/2000 - COMPRAVENDITA Voltura n. 463.1/2000  
Coerenze: Pubblica via, Recanati, Ciccalè, Zhang, salvo altri

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | 251,30 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | 0,00 m <sup>2</sup>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 125.891,60         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 123.370,00         |
| Data della valutazione:  | 22/08/2024            |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo.

L'immobile è occupato, come residenza, dai genitori e dal fratello dell'esecutato.

Dal controllo dei documenti presenti nel fascicolo è emerso che il creditore ha proceduto a depositare il certificato e relazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. redatto dal Notaio Niccolò Tiecco, nel quale sono correttamente indicati i dati catastali all'attualità ed è riportata la storia degli immobili pignorati, ai fini della continuità delle provenienze ventennali, la quale risale sino ad un atto di acquisto antecedente i venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

## 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 08/02/2008 a firma di Notaio Sergio Sanangelantoni ai nn. 15698/5692 di repertorio, iscritta il 11/02/2008 a Fermo ai nn. 278, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 310.000,00.

Importo capitale: 155.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 22/07/2010 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 556 di repertorio, iscritta il 30/11/2010 a Fermo ai nn. 2205, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\*

DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 30.000,00.

Importo capitale: 22.546,14

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 09/11/2023 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 1966 di repertorio, trascritta il 14/12/2023 a Fermo ai nn. 8269, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di pignoramento immobiliare

*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:

Il bene non è gravato da vincoli di carattere storico-artistico, da censo, livello o uso civico, non è soggetto a vincoli di natura condominiale.

Come già detto sarebbe da valutare l'esatta posizione catastale della scala esterna di accesso da Via Dante Alighieri alle varie proprietà ed eventualmente regolamentare la servitù di passaggio.

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/04/2000), con atto stipulato il 28/04/2000 a firma di Notaio Alfonso Rossi ai nn. 132754/14782 di repertorio, trascritto il 05/05/2000 a Fermo ai nn. 2062

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Licenza a costruire N. **7220/1953**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di autorimessa, rilasciata il 30/10/1953 con il n. 7220 di protocollo, agibilità del 27/04/1960 con il n. 16/60 di protocollo

Licenza a costruire N. **6750/1958**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di autorizzazione a sopraelevazione casa di civile abitazione, rilasciata il 02/08/1958 con il n. 6750 di

protocollo, agibilità del 27/04/1960 con il n. 15/60 di protocollo

Conessione edilizia N. **103/2000** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche interne e prospettiche, rilasciata il 25/08/2000 con il n. 9923/2000 di protocollo

Permesso di costruire N. **102/2003**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante C.E. n. 103/2000 modifiche interne e prospettiche, rilasciata il 20/10/2003 con il n. 15148/2003 di protocollo

Licenza a costruire N. **2489/1960**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifica progetto approvato in data 1/8/1958, rilasciata il 14/03/1960 con il n. 2489 di protocollo, agibilità del 27/04/1960 con il n. 15/60 di protocollo

## 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. 33 N.d.A.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne realizzate: diversa realizzazione dei divisori al piano seminterrato; diversa disposizione delle porte e realizzazione di un bagno e divisorio al piano terra, non corretta destinazione d'uso "garage" in un locale senza apertura adeguata per l'accesso di un qualsiasi veicolo; mancanza di divisori interni nella cucina-soggiorno al piano primo e modifica prospettica sul fronte est per una finestra anziché porta-finestra nella camera posta a nord est. Si evidenzia la diversa posizione della scala esterna sul lato Est, spostata verso Est (si presume insista sulla particella confinante 198) e non a ridosso del fabbricato, come autorizzata.

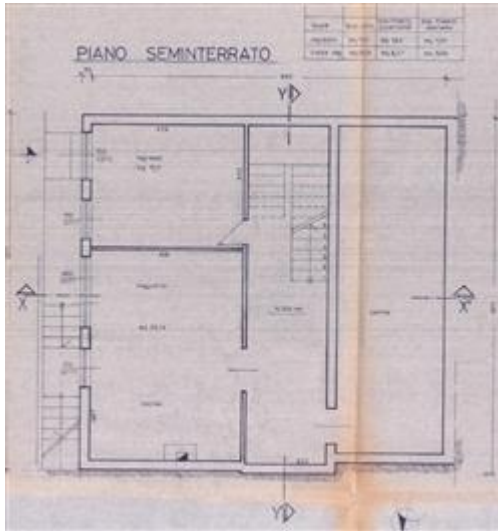
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica edilizia per modifiche prospettiche e diversa distribuzione interna.

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

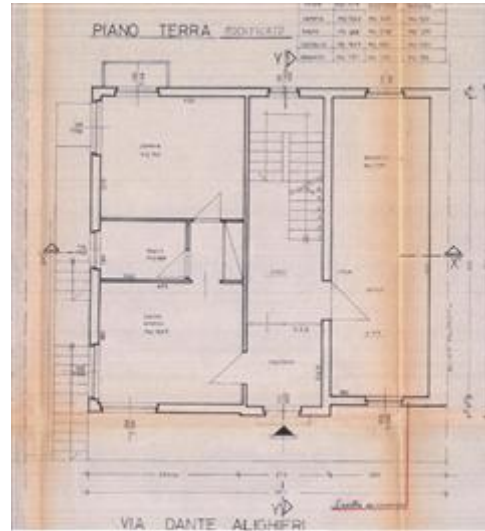
Costi di regolarizzazione:

- Sanzione, oneri e diritti segreteria: €2.000,00
- Pratica edilizia in sanatoria comprensiva di oneri di legge: €3.500,00

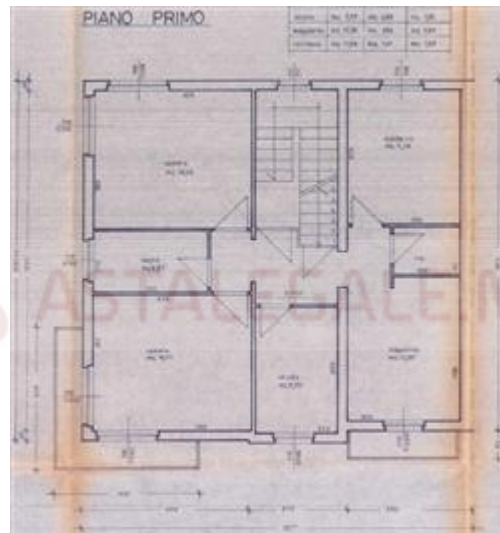
Si puntualizza che la scala esterna sul lato Est necessita, previo accertamento della corretta posizione a livello planimetrico catastale, della regolarizzazione di eventuale servitù di passaggio per l'accesso al piano seminterrato.



*Piano Seminterrato autorizzato CE 103-2000PdC 10*



*Piano Terra autorizzato CE 102-2003*



*Piano Primo autorizzato CE 103-2000*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

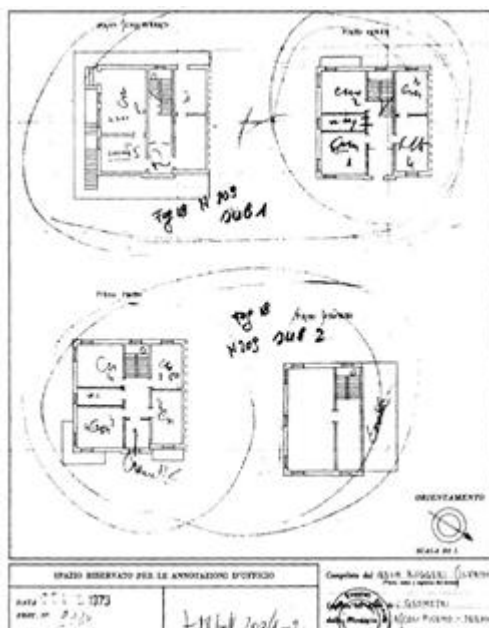
Sono state rilevate le seguenti difformità: Non conforme in quanto, oltre alla non corrispondenza della distribuzione interna e alla posizione della scala esterna spostata verso Est e non a ridosso del fabbricato, è presente agli atti un'unica planimetria nella quale viene rappresentato l'intero fabbricato e la suddivisione in subalterni è avvenuta molto probabilmente d'ufficio con dei segni grafici eseguiti a mano. Risulta necessario il frazionamento dell'unità immobiliare in più unità immobiliari distinte come di fatto presenti sul posto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica Docfa per frazionamento in più unità immobiliari

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa per aggiornamento planimetria catastale, diritti catastali, spese tecniche: €1.800,00



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

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

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non presente l'APE - Attestato di prestazione energetica (normativa di riferimento: D.L. 63/2013))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le difformità sono regolarizzabili mediante: la redazione dell'Attestato di certificazione energetica, obbligatorio in base al D.L. 63/2013 in occasione del trasferimento a titolo oneroso di immobile entro il momento della stipula dell'atto traslativo.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione A.P.E. per appartamento al PT: €250,00
- Redazione A.P.E. per appartamento al P1: €250,00

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIA DANTE ALIGHIERI 94, FRAZIONE  
CASCINARE

**FABBRICATO TERRA-CIELO**

DI CUI AL PUNTO A

**fabbricato terra-cielo** a SANT'ELPIDIO A MARE Via Dante Alighieri 94, frazione Cascinare, della superficie commerciale di **251,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Immobili ubicati nella frazione Cascinare del Comune di Sant'Elpidio a Mare, lungo

la via principale Dante Alighieri, in zona periferica ma ben collegata sia con la fascia costiera sia con l'entroterra, in un'area a prevalente tessuto residenziale ad alta densità, poco distante dalle principali vie di comunicazione quali autostrada e ferrovia nonché dai servizi quali scuole e pubblici uffici.

Fabbricato residenziale cielo-terra ubicato lungo la via principale della frazione Cascinare del Comune di Sant'Elpidio a Mare, è composto da un piano seminterrato, due piani fuori terra oltre un sottotetto.

L'immobile è in aderenza sul lato Ovest con un fabbricato residenziale di altra proprietà, a Nord si affaccia direttamente sulla via pubblica, ad Est confina con una rampa di scale di utilizzo con altre proprietà nonché di accesso al piano seminterrato dello stesso fabbricato mentre sul lato Sud pochi centimetri lo separano dal fabbricato fatiscente della stessa proprietà.

La porzione di immobile posta ad est è coperta con un tetto a padiglione, quella ad ovest oggetto di sopraelevazione nell'anno 1960 presenta una copertura piana inaccessibile.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 209 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 215,10 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI n. 94, piano: S1 - T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 28/04/2000 Pubblico ufficiale NOT. ROSSI Sede PORTO SANT'ELPIDIO (FM) Repertorio n. 132754 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 918 registrato in data 12/05/2000 - COMPRAVENDITA Voltura n. 463.1/2000

Coerenze: Pubblica via, Recanati, Ciccalè, Zhang, salvo altri

- foglio 18 particella 209 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 164,75 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI, piano: 1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 28/04/2000 Pubblico ufficiale NOT. ROSSI Sede PORTO SANT'ELPIDIO (FM) Repertorio n. 132754 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 918 registrato in data 12/05/2000 - COMPRAVENDITA Voltura n. 463.1/2000

Coerenze: Pubblica via, Recanati, Ciccalè, Zhang, salvo altri



Fronte su Via Dante Alighieri



*Scala di accesso dalla via pubblica al piano seminterrato ed altre proprietà confinanti*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Civitanova Marche, Fermo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.



*Sant'Elpidio a Mare*



*Frazione Cascinare*



*Via Dante Alighieri*

## Frazione Cascinare



Via Dante Alighieri



Mappa Catastale

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il piano seminterrato, accessibile sia autonomamente dalla rampa di scala esterna, sia internamente dalle scale di collegamento di tutti i piani, è stato autorizzato come residenziale con ingresso e cucina-soggiorno e di fatto utilizzato come deposito/cantina, presenta pavimenti in parte con piastrelle ceramicate ed in parte con piastrelle, pareti tinteggiate nel vano "ingresso" e prive di ogni finitura negli altri locali.

Il piano terra, oltre all'ingresso ed il vano scale comune è suddiviso in due porzioni: la parte Est ha destinazione residenziale, la parte Ovest viene utilizzata principalmente come deposito seppur la parte prospiciente la strada sia stata autorizzata come "garage" ma di fatto è inaccessibile da un qualsiasi veicolo non avendo una porta di adeguate dimensioni bensì una finestra.

L'abitazione al piano terra è composta da una cucina soggiorno, un bagno ed una camera con balcone, presenta pavimenti in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate e pareti del bagno e della zona cottura rivestite con piastrelle; la porzione ad ovest è suddivisa in due locali oltre un bagno e presenta pavimenti in piastrelle e pareti tinteggiate. Infissi esterni di legno con avvolgibili in plastica.

Il piano primo a destinazione residenziale si compone di un appartamento suddiviso in cucina-soggiorno con un balcone sul fronte nord, due camere di cui una con balcone ad angolo, un bagno ed un locale studio-pluriuso: presenta pavimenti in graniglia di marmo, pareti intonacate e tinteggiate e pareti del bagno e della zona cottura rivestite con piastrelle.

All'interno della cucina-soggiorno sono presenti evidenti e massicce macchie di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura piana soprastante che interessano tutto il soffitto e le pareti nella fascia alta perimetrale con macchie di condensa e distacco della tinteggiatura. Infissi esterni di alluminio rivestito provvisti di avvolgibili in plastica.

Il piano secondo sottotetto ad uso soffitta non presenta finiture.

L'ingresso comune al piano terra ha pavimenti in piastrelle con scaglie di marmo e le scale presentano gradini e sottogradini rivestiti con lastre di marmo.

L'immobile nel complesso si presenta in cattive condizioni dovute all'incuria ed alla mancanza di conservazione e manutenzione, aggravata dall'accumulo di oggetti in ogni locale di ogni piano.

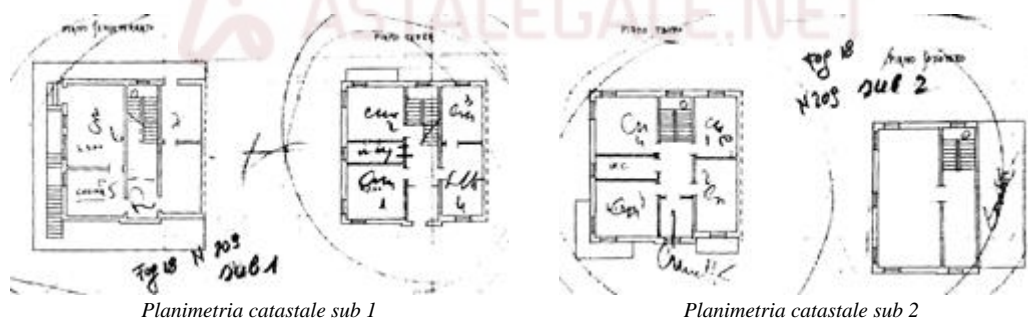
Gli impianti tecnologici, pur non avendo verificata la presenza di manutenzioni recenti, seppur funzionanti necessitano di una revisione per la rispondenza alle vigenti normative in materia.

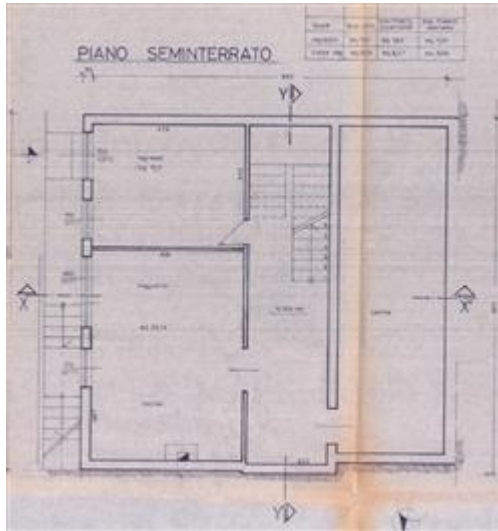
CONSISTENZA:

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

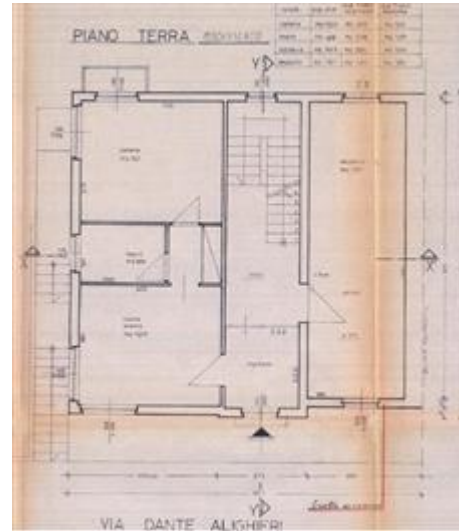
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione                  | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|------------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Piano Terra appartamento     | 48,00         | x | 100 %  | = | 48,00         |
| Balcone Piano Terra Lato Sud | 2,00          | x | 30 %   | = | 0,60          |
| Deposito Piano Terra         | 33,00         | x | 50 %   | = | 16,50         |
| Piano Primo appartamento     | 100,00        | x | 100 %  | = | 100,00        |
| Balconi Piano Primo          | 9,00          | x | 30 %   | = | 2,70          |
| Piano Sottotetto - Soffitta  | 67,00         | x | 50 %   | = | 33,50         |
| Piano seminterrato           | 100,00        | x | 50 %   | = | 50,00         |
| <b>Totale:</b>               | <b>359,00</b> |   |        |   | <b>251,30</b> |





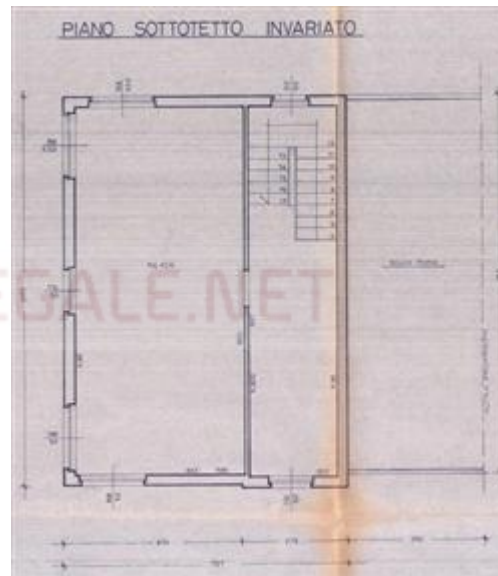
Planimetria seminterrato autorizzata PdC 103/2000



Planimetria autorizzata PdC 102/2003



Planimetria P1 autorizzata PdC 103/2000



Planimetria sottotetto autorizzata PdC 103/2000

## 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 Cardelli srl**

Descrizione: **Appartamento Piano Terra di una palazzina costruita nel 1960**

Indirizzo: **Via Dante Alighieri**

Superfici principali e secondarie: 95  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 85.000,00 pari a 894,74 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: Agenzia fm immobiliare  
Descrizione: Appartamento ampia metratura in piccolo condominio  
Indirizzo: Piazza Cascinare  
Superfici principali e secondarie: 204  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 130.000,00 pari a 637,25 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: avviso vendita asta  
Descrizione: Appartamento  
Indirizzo: Via Dante Alighieri  
Superfici principali e secondarie: 226  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 140.000,00 pari a 619,47 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: Umberto Bigioni IAD Italia  
Descrizione: Appartamento Piano 1  
Indirizzo: Via Petrarca, 19  
Superfici principali e secondarie: 140  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 87.500,00 pari a 625,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: Ab Immobiliare  
Descrizione: Casa indipendente con negozio al piano terra e garage  
Indirizzo: Via Ignazio Silone, 84  
Superfici principali e secondarie: 350  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 280.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (17/07/2024)  
Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.250,00

Note: Fascia Casette D'Ete - Cascinare e dintorni - Anno 2023 - Semestre 2 - Abitazioni civili in stato di conservazione Normale

Borsino Immobiliare (17/07/2024)

Valore minimo: 702,00

Valore massimo: 919,00

Note: Fascia Casette D'Ete - Cascinare e dintorni - Abitazioni in stabili di 2° fascia di qualità inferiori alla media di zona

Borsino Immobiliare (17/07/2024)

Valore minimo: 838,00

Valore massimo: 1.177,00

Note: Fascia Casette D'Ete - Cascinare e dintorni - Abitazioni in stabili di fascia media

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

In base alla valutazione dello stato in cui si trova l'immobile e l'analisi dei prezzi accertati, previa un' accurata indagine di mercato, attraverso la quale si è potuto conoscere i prezzi normalmente applicati nelle libere compravendite di fabbricati assimilabili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche all'incirca similari a quelli oggetto della presente stima; tenuto conto anche dei valori indicati dai vari Osservatori dei valori immobiliari, sembra equo attribuire per mq di superficie commerciale i valori che seguono.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 251,30 x 560,00 = **140.728,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 140.728,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 140.728,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello del metodo sintetico-comparativo, tenendo in considerazione l'ubicazione, le caratteristiche della zona (esposizione, strade di accesso e viabilità generale), le possibilità di utilizzo e disponibilità dei servizi pubblici e privati, la vetustà e lo stato di conservazione e facendo una comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche (tipologiche e costruttive) rilevati sia da agenzie immobiliari che da compravendite private nonché dai valori indicati dagli Osservatori dei Valori Immobiliari.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Sant'Elpidio a Mare, agenzie: siti internet ed agenzie immobiliari del territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate

#### 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  | fabbricato<br>terra-cielo | 251,30      | 0,00            | 140.728,00          | 140.728,00          |
|    |                           |             |                 | <b>140.728,00 €</b> | <b>140.728,00 €</b> |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

I beni non sono stati pignorati per quote.

In merito alla precisazione delle caratteristiche oggettive dell'immobile, in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, non sussiste l'applicabilità dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 7.036,40**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 125.891,60**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **2%** 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: **€. 2.517,83**

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: **€. 3,77**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 123.370,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 165/2023

## LOTTO 2

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

**A** fabbricato fatiscente ed inagibile a SANT'ELPIDIO A MARE Via Dante Alighieri, frazione Cascinare, della superficie commerciale di **130,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Immobile ubicato nella frazione Cascinare del Comune di Sant'Elpidio a Mare, lungo la via principale Dante Alighieri, in zona periferica ma ben collegata sia con la fascia costiera sia con l'entroterra, in un'area a prevalente tessuto residenziale ad alta densità, poco distante dalle principali vie di comunicazione quali autostrada e ferrovia nonché dai servizi quali scuole e pubblici uffici.

Porzione di fabbricato di antica costruzione che si eleva su due piani, realizzato con struttura di mattoni pieni e solai di legno, di cui risulta crollata una porzione, con tetto a capanna e manto di coppi. È costituito da una scala centrale a rampa unica e due stanze per ciascun piano.

L'intero stabile si presenta in uno stato di semi-abbandono, con infissi parzialmente rimossi ed in precarie condizioni statiche. Considerato lo stato di rovina e di abbandono, l'immobile risulta inagibile pertanto, constatata l'impossibilità di accesso per motivi di sicurezza, si è valutata la consistenza planimetrica sulla base della planimetria catastale e delle misurazioni esterne.

Si fa presente che l'immobile risulta quasi in aderenza con il fabbricato confinante, di cui alla particella 209, risultando con quest'ultimo un distacco lungo il lato nord pari a circa 50-60 cm.

Al fabbricato si accede dalla pubblica Via Dante Alighieri attraverso una scala posizionata a confine delle particelle catastali 209 e 198 e per la quale necessita la verifica dell'esatta posizione in mappa nonché l'eventuale costituzione di servitù di passaggio al fine della regolarizzazione.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 186 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 127,82 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI n. 36 , piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 28/04/2000 Pubblico ufficiale NOT. ROSSI Sede PORTO SANT'ELPIDIO (FM) Repertorio n. 132754 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 918 registrato in data 12/05/2000 - COMPRAVENDITA Voltura n. 463.1/2000  
Coerenze: Recanati, Ciccalè, Zhang, Massi, salvo altri

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | 130,00 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | 0,00 m <sup>2</sup>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 32.250,00          |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 31.280,00          |
| Data della valutazione:  | 22/08/2024            |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Dal controllo dei documenti presenti nel fascicolo è emerso che il creditore ha proceduto a depositare il certificato e relazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. redatto dal Notaio Niccolò Tiecco, nel quale sono correttamente indicati i dati catastali all'attualità ed è riportata la storia degli immobili pignorati, ai fini della continuità delle provenienze ventennali, la quale risale sino ad un atto di acquisto antecedente i venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

## 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 08/02/2008 a firma di Notaio Sergio Sanangelantoni ai nn. 15698/5692 di repertorio, iscritta il 11/02/2008 a Fermo ai nn. 278, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 310.000,00.

Importo capitale: 155.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 22/07/2010 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 556 di repertorio, iscritta il 30/11/2010 a Fermo ai nn. 2205, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 30.000,00.

Importo capitale: 22.546,14

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/11/2023 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 1966 di repertorio, trascritta il 14/12/2023 a Fermo ai nn. 8269, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di pignoramento immobiliare

#### 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:

Il bene non è gravato da vincoli di carattere storico-artistico, da censo, livello o uso civico, non è soggetto a vincoli di natura condominiale.

Sarebbe da valutare l'esatta posizione catastale della scala esterna di accesso da Via Dante Alighieri alle varie proprietà ed eventualmente regolamentare la servitù di passaggio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/04/2000), con atto stipulato il 28/04/2000 a firma di Notaio Alfonso Rossi ai nn. 132754/14782 di repertorio, trascritto il 05/05/2000 a Fermo ai nn. 2062

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Sant'Elpidio a Mare non è stato reperito alcun titolo abilitativo, la planimetria catastale risulta datata 25/07/1973 ed in considerazione delle caratteristiche e dello stato dell'immobile di presume la sua epoca di realizzazione possa risalire anteriormente alla data del 2 settembre 1967.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 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. 33 N.d.A.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Si puntualizza che la scala esterna sul lato Est necessita, previo accertamento della corretta posizione a livello planimetrico catastale, della regolarizzazione di eventuale servitù di passaggio per l'accesso al fabbricato altrimenti intercluso.

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

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

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non presente l'APE - Attestato di prestazione energetica (normativa di riferimento: D.L. 63/2013)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le difformità sono regolarizzabili mediante: la redazione dell'Attestato di certificazione energetica, obbligatorio in base al D.L. 63/2013 in occasione del trasferimento a titolo oneroso di immobile entro il momento della stipula dell'atto traslativo.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione A.P.E.: €.250,00

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIA DANTE ALIGHIERI, FRAZIONE CASCINARE

## FABBRICATO FATISCENTE ED INAGIBILE

DI CUI AL PUNTO A

**fabbricato fatiscente ed inagibile** a SANT'ELPIDIO A MARE Via Dante Alighieri, frazione Cascinare, della superficie commerciale di **130,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Immobile ubicato nella frazione Cascinare del Comune di Sant'Elpidio a Mare, lungo la via principale Dante Alighieri, in zona periferica ma ben collegata sia con la fascia costiera sia con l'entroterra, in un'area a prevalente tessuto residenziale ad alta densità, poco distante dalle principali vie di comunicazione quali autostrada e ferrovia nonché dai servizi quali scuole e pubblici uffici.

Porzione di fabbricato di antica costruzione che si eleva su due piani, realizzato con struttura di mattoni pieni e solai di legno, di cui risulta crollata una porzione, con tetto a capanna e manto di coppi. È costituito da una scala centrale a rampa unica e due stanze per ciascun piano.

L'intero stabile si presenta in uno stato di semi-abbandono, con infissi parzialmente rimossi ed in precarie condizioni statiche. Considerato lo stato di rovina e di abbandono, l'immobile risulta inagibile pertanto, constatata l'impossibilità di accesso per motivi di sicurezza, si è valutata la consistenza planimetrica sulla base della planimetria catastale e delle misurazioni esterne.

Si fa presente che l'immobile risulta quasi in aderenza con il fabbricato confinante, di cui alla particella 209, risultando con quest'ultimo un distacco lungo il lato nord pari a circa 50-60 cm.

Al fabbricato si accede dalla pubblica Via Dante Alighieri attraverso una scala posizionata a confine delle particelle catastali 209 e 198 e per la quale necessita la verifica dell'esatta posizione in mappa nonché l'eventuale costituzione di servitù di passaggio al fine della regolarizzazione.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 186 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 127,82 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI n. 36 , piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 28/04/2000 Pubblico ufficiale NOT. ROSSI Sede PORTO SANTELPIDIO (FM) Repertorio n. 132754 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 918 registrato in data 12/05/2000 - COMPRAVENDITA Voltura n. 463.1/2000

Coerenze: Recanati, Ciccalè, Zhang, Massi, salvo altri





*Scala di accesso da Via Dante Alighieri*



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fermo, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.



Sant'Elpidio a Mare - Frazione Cascinare



Frazione Cascinare



Via Dante Alighieri



Via Dante Alighieri



Mappa catastale



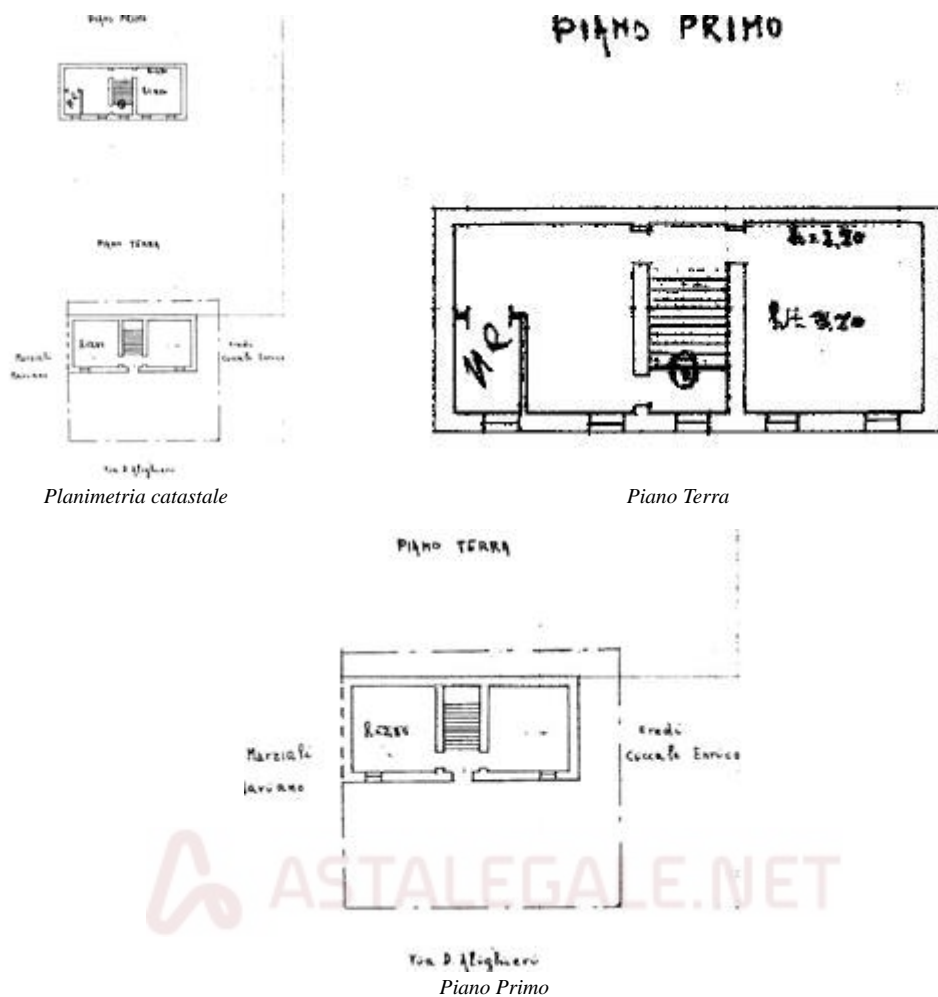
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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   |
|---|---------------|---|--------|---|---------------|
| Fabbricato pericolante su due piani di 65 mq ciascuno | 130,00        | x | 100 %  | = | 130,00        |
| <b>Totale:</b>  | <b>130,00</b> |   |        |   | <b>130,00</b> |



**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: Agenzia fm immobiliare

Descrizione: Appartamento ampia metratura in piccolo condominio

Indirizzo: Piazza Cascinare

Superfici principali e secondarie: 204

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 637,25 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: avviso vendita asta  
Descrizione: Appartamento  
Indirizzo: Via Dante Alighieri  
Superfici principali e secondarie: 226  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 140.000,00 pari a 619,47 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: Umberto Bigioni IAD Italia  
Descrizione: Appartamento Piano 1  
Indirizzo: Via Petrarca, 19  
Superfici principali e secondarie: 140  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 87.500,00 pari a 625,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (17/07/2024)

Valore minimo: 770,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: Fascia Casette D'Ete - Cascinare e dintorni - Anno 2023 - Semestre 2 - Abitazioni di tipo economico in stato di conservazione Normale

Agenzia delle Entrate (17/07/2024)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.250,00

Note: Fascia Casette D'Ete - Cascinare e dintorni - Anno 2023 - Semestre 2 - Abitazioni civili in stato di conservazione Normale

Borsino Immobiliare (17/07/2024)

Valore minimo: 702,00

Valore massimo: 919,00

Note: Fascia Casette D'Ete - Cascinare e dintorni - Abitazioni in stabili di 2° fascia di qualità inferiori alla media di zona

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, del pessimo stato conservativo, dell'impossibilità di totale accesso e rilievo accurato delle strutture, si ritiene quindi congruo decurtare del 60% il valore medio unitario a metro quadro, determinato sulla base delle quotazioni immobiliari degli annunci di vendita della zona paragonabili con gli immobili in oggetto, ottenendo:  $627,24 \times 0,40 = 267,63$  €/mq arrotondato a 250 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 130,00 x 250,00 = 32.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 32.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 32.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella formulazione del valore di mercato al mq applicato si è tenuto conto della posizione e della tipologia dell'immobile nonché delle strutture portanti, finiture, grado di conservazione.

Il criterio di valutazione dell'immobile applicato per la determinazione del valore è quello del confronto con altri immobili, ricadenti nella stessa zona con caratteristiche paragonabili ma trattandosi di un immobile collabente risulta difficoltoso trovare immobili che si trovino in similari condizioni.

Si è valutato il compendio attraverso le informazioniche ricavate tramite l' O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare), gli annunci di vendita ed interviste alle agenzie immobiliari e siti internet dedicati, per immobil nelle zone limitrofe o similari.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Sant'Elpidio a Mare, agenzie: siti internet ed agenzie immobiliari del territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate

### 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  | fabbricato<br>fatiscente<br>ed inagibile | 130,00      | 0,00            | 32.500,00          | 32.500,00          |
|    |  |             |                 | <b>32.500,00 €</b> | <b>32.500,00 €</b> |

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni non sono stati pignorati per quote.

In merito alla precisazione delle caratteristiche oggettive dell'immobile, in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, non sussiste l'applicabilità dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 250,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **32.250,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **3%** 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: €. **967,50**

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: €. **2,50**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **31.280,00**

data 22/08/2024

il tecnico incaricato  
Ester Maria Rutili

