



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 58/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
INTRUM ITALY S.P.A. (MANDATARIA DI GROGU SPV S.R.L.)

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/06/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Massimo Rocchi**

CF:RCCMSM61P30G920A  
con studio in PORTO SANTELPIDIO (AP) VIA DELLA MONTAGNOLA 98  
telefono: 0734901913  
email: massimo.rocchi@tiscali.it  
PEC: massimo.rocchi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 58/2020

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a MONTEGRANARO VIA BUONARROTI 15, frazione CAPOLUOGO, quartiere SEMICENTRALE, della superficie commerciale di **168,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\* DATO OSCURATO \*\*)

Appartamento a MONTEGRANARO (FM) VIA M.BUONARROTI N 15, quartiere SEMICENTRALE, della superficie commerciale di 168,48 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (RESCHINI SERAFINA)

Trattasi di un appartamento posto al piano primo con accesso da scale condominiali. L'abitazione è composta da ingresso-corridoio di mq 9,79, sala di mq 26,00, stanza da letto di servizio di mq 4,96, cucina-pranzo di mq 18,36, con balcone di mq 7,39, camera da letto sud-est con balcone di mq 17,98 + balcone di mq 6,20, un bagno di mq 7,18, una camera da letto sud-ovest con balcone di mq 19,55 + balcone di mq 2,66. L'abitazione ha un'altezza utile interna di ml 3,00. Salendo le scale arriviamo al piano secondo sottotetto e troviamo un locale adibito a cucina pranzo di mq 24,85, con un'altezza media utile di ml 2,20. Il piano secondo sottotetto è composto anche da due locali ad uso soffitta di mq 13,60 e mq 15,92 avente un'altezza utile media di ml 1,50 circa. Infine il piano sottotetto è corredato anche da un terrazzo posto a sud del piano di mq circa 60,14.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO E SECONDO(sottotetto), ha un'altezza interna di ml 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 507 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 339,83 Euro, indirizzo catastale: VIA MICHELANGELO BUONARROTI N 15, piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: confini: vano scale comune sub 6, prospetto su via M.Buonarroti, prospetto su proprietà Asur Marche, prospetto su proprietà DATO OSCURATO ed altri, salvi altri.

L'Unità Immobiliare è stata variata in Catasto il 24/04/1997 per diversa distribuzione di spazi interni, fraz., fusione e variazione toponomastica n E00910 sub 1 -2 e 3, tali già dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1963.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>168,48 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 110.200,90</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 110.200,90</b>
Data della valutazione:	<b>23/06/2023</b>

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



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Si dichiara che, l'immobile oggetto di pignoramento è abitato dall'esecutato DATO OSCURATO.

#### **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 12/03/2008 a firma di notaio Vocaturo Cesare ai nn. REP.7716/2198 di repertorio, iscritta il 14/03/2008 a FERMO ai nn. RP612 RG3112, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO.

Importo ipoteca: 240.000,00.

Importo capitale: 120.000,00.

Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGRANARO F.19 P.507 SUB 5

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

pignoramento, stipulata il 10/06/2020 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. REP.710/2020 di repertorio, trascritta il 17/06/2020 a FERMO ai nn. RP2368 RG3365, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGRANARO F.19 P.507 SUB 5

*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

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

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



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DIV. NOTAIO ROSSI DEL 21/10/2002, con atto stipulato il 21/10/2002 a firma di Notaio A. ROSSI ai nn. REP.165226/19136 di repertorio, trascritto il 14/11/2002 a Fermo ai nn. RP5998 RG9029.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGRANARO F.19 P.507 SUB 5.

Immobile già pervenuto a DATO OSCURATO con atto di Compravendita a rogito di M.Iacopini notaio in Fermo del 23/06/1963 trascritto all'Ufficio Registro di Fermo al n 1174/2035 del 28/06/1963.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 147/1996 PROT.009695/96, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA

LICENZA EDILIZIA N. L.E. 40/63 PROT.964 DEL 11/05/1963, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUIRE UNA CASA AD USO CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 11/05/1963 con il n. 40/63 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. C.E. 1203/2004 PRAT.1147 prot.3888, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CAMBIO DI DEST. D'USO PORZIONE PIANO SOTTOTETTO DA SOFFITTA A ABITAZIONE, rilasciata il 29/03/2004 con il n. 1203/2004 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGRANARO F. 19 P.507 SUB 5

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' N. 964/1966, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di come rif. L.E. 40/63, agibilità del 21/02/1966 con il n. 964 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a PS1, PT,

RICHIESTA DICERTIFICATO DI ABITABILITA' N. 4664/2008, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di N.O. 40/63; C.E. 1203/2004, presentata il 10/03/2008 con il n. 4664 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGRANARO AL F.19 P.507 SUB 5

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA "B" - ZONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di un porticato in elementi prefabbricati in metallo su terrazzo piano secondo(sottotetto) posto in aderenza alla parete sud del fabbricato principale.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione porticato in metallo su terrazzo piano secondo(sottotetto): €5.000,00



Questa situazione è riferita solamente a Porticato su terrazzo piano secondo(sottotetto)



**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

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

BENI IN MONTEGRANARO VIA BUONARROTI 15, FRAZIONE CAPOLUOGO,  
QUARTIERE SEMICENTRALE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTEGRANARO VIA BUONARROTI 15, frazione CAPOLUOGO, quartiere SEMICENTRALE, della superficie commerciale di **168,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\* DATO OSCURATO \*\*)

**Appartamento a MONTEGRANARO (FM) VIA M.BUONARROTI N 15**, quartiere SEMICENTRALE , della superficie commerciale di 168,48 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (DATO OSCURATO)

Trattasi di un appartamento posto al piano primo con accesso da scale condominiali. L'abitazione è composta da ingresso-corridoio di mq 9,79, sala di mq 26,00, stanza da letto di servizio di mq 4,96, cucina-pranzo di mq 18,36, con balcone di mq 7,39, camera da letto sud-est con balcone di mq 17,98 + balcone di mq 6,20, un bagno di mq 7,18, una camera da letto sud-ovest con balcone di mq 19,55 + balcone di mq 2,66. L'Abitazione ha un'altezza utile interna di ml 3,00. Salendo le scale arriviamo al piano secondo sottotetto e troviamo un locale adibito a cucina pranzo di mq 24,85, con un altezza media utile di ml 2,20. Il piano secondo sottotetto è composto anche da due locali ad uso soffitta di mq 13,60 e mq 15,92 avente un altezza utile media di ml 1,50 circa. Infine il piano sottotetto è corredato anche da un terrazzo posto a sud del piano di mq circa 60,14.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO E SECONDO(sottotetto), ha un'altezza interna di ml 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 507 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 339,83 Euro, indirizzo catastale: VIA MICHELANGELO BUONARROTI N 15, piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: confini: vano scale comune sub 6, prospetto su via M.Buonarroti, prospetto su proprietà Asur Marche, prospetto su proprietà DATO OSCURATO ed altri, salvi altri.

L'Unità Immobiliare è stata variata in Catasto il 24/04/1997 per diversa distribuzione di spazi



interni, fraz., fusione e variazione toponomastica n E00910 sub 1 -2 e 3 , tali già dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1963.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

autobus distante **NELLE VICINANZE**

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

al di sopra della media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

nella media 

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	
APPARTAMENTO PIANO PRIMO E locali al piano secondo (sottotetto)	168,48	x	100 %	=	168,48
<b>Totale:</b>	<b>168,48</b>				<b>168,48</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Descrizione: APPARTAMENTO PIANO PRIMO + PIANO SOTTOTETTO

Indirizzo: VIA M.168. BUONARROTI N 15

Superfici principali e secondarie: 168

Superfici accessorie:

Prezzo: 128.000,00 pari a 761,90 Euro/mq



Valore Ctu: 128.000,00 pari a: 761,90 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 128.000,00 pari a: 761,90 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'indagine condotta al fine di accertare il valore venale del bene immobile, oggetto di pignoramento nella zona interessata, consente di stabilire valori unitari minimi e massimi che sono stati riscontrati nei seguenti:

-valore unitario minimo € /mq 720,00

-valore unitario massimo €/mq 1000,00

Ne consegue che il valore medio da prendere in considerazione in questa stima specifica risulta pari a € 860,00/mq commerciale. Il valore unitario individuato, rapportato alla consistenza commerciale complessiva e al prodotto dei coefficienti, determina il valore di mercato dell'immobile.

QUOTAZIONI O.M.I. 2° SEMESTRE 2022 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE RIFERITA AL COMUNE DI MONTEGRANARO (FM) VALORE MEDIO € 860,00/MQ COEFFICIENTE DI RIDUZIONE K= 0,88 [K1=1,00 stima in funzione della tipologia dell'edificio - K2=0,96 stima in funzione allo conservativo dell'edificio - K3=1,00 stima in funzioni all'appartamento di servizio - K4=1,00 stima in funzione alle dotazioni di beni condominiali - K5=0,95 stima in funzione al piano dell'unità principale - K6=0,99 stima in funzione allo stato conservativo dell'unità immobiliare - K7= 1,00 stima in funzione all'altezza media dei soffitti - K8= 0,99 stima in funzione al livello di finitura dell'unità - K9 = 1,00 stima in funzione all'affaccio - K10= 0,99 stima in funzione alla vista prevalentemente libera - K11= 0,99 stima in funzione all'esposizione - K12= 1,00 stima in funzione allo stato locativo] VALORE AL MQ = € 860,00 X 0,88 = € 759,74/mq.

VALORE IMMOBILE = MQ 168,48 X € 759,74 = € **128.000,00 dicono (euro centoventottomila).**

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	168,48	x	759,74	=	<b>128.001,00</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 128.001,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 128.001,00</b>
---	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

IL PROCEDIMENTO DI STIMA CHE LO SCRIVENTE ADOTTA E' QUELLO DELLA STIMA SINTETICA CONSISTENTE NEL DETERMINARE IL VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA ATTRAVERSO LA COMPARAZIONE CON IMMOBILI AVENTI ANALOGHE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE VISTO L'ANDAMENTO DI MERCATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI , E VISTI I PREZZI DI MERCATO O.M.I. DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DELLA PROVINCIA DI FERMO DEL COMUNE DI MONTEGRANARO (FM) RIFERITE AL 2° SEMESTRE 2022 ZONA CENTRALE/CENTRO STORICO E DINTORNI. ALL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA SI PUO' ATTRIBUIRE IL SEGUENTE VALORE

COMMERCIALE DI MERCATO = € **128.000,00 (centoventottomilaeuro/00)** - KTOTALE DI RIDUZIONE = 0,88 VALORE DI MERCATO = € 860,00 X 0,88= € 759,74/MQ.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEGRANARO, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI SETTORIALI, 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	appartamento	168,48	0,00	128.001,00	128.001,00
				<b>128.001,00 €</b>	<b>128.001,00 €</b>

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: €. **12.800,10**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **5.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **110.200,90**

## 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: €. **110.200,90**

data 23/06/2023

il tecnico incaricato  
Massimo Rocchi

