



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 28/2014

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Domizia PERRONE

CUSTODE:

MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/08/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

**ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**Reginaldo Fiorentino**

CF:FRNRNL60S02G492D

con studio in CUPRA MARITTIMA (AP) C/so V. Emanuele II

telefono: 3397389771

email: fiorentinoreginaldo@libero.it

PEC: reginaldo.fiorentino@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 28/2014

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a MONTEGRANARO via Milazzo 23 - Vicolo stella 5, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **122,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità abitativa si sviluppa su tre piani, l'intero stabile versa in uno stato scadente e necessità di un'intervento di ristrutturazione generale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 199 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, consistenza 20 mq, rendita 31,50 Euro, indirizzo catastale: Comune di Montegranaro vicolo Stella, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 18 particella 205 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, consistenza 102 mq, rendita 173,27 Euro, indirizzo catastale: Comune di Montegranaro, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1965.

**B** cantina a MONTEGRANARO via Milazzo 23 - Vicolo stella 5, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Cantina in pessimo stato di conservazione, da coinvolgere in un'intervento di ristrutturazione generale del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 205 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 30 mq, rendita 75,82 Euro, indirizzo catastale: Comune di Montegranaro vicolo Stella , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>137,00 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>€ 60.150,00</b>



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 60.150,00</b>
Data della valutazione:	<b>22/08/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 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 01/08/2003 a firma di Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO ai nn. Repertorio 3556 di repertorio, iscritta il 24/07/2003 ai nn. Registro Particolare 1392 Registro Generale 6766, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 695 del 11/07/2023

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/07/2003 a firma di Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO ai nn. Repertorio 3556 di repertorio, iscritta il 11/07/2023 ai nn. Registro Particolare 695 Registro Generale 6274, derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE

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

pignoramento, stipulata il 17/01/2014 a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO ai nn. Repertorio 54/2014 di repertorio, trascritta il 29/01/2014 ai nn. Registro Particolare 441 Registro Generale 630, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>



Ulteriori avvertenze:

- IMPONIBILITA' IVA

La proprietà dell'appartamento è privata ed essendo trascorsi oltre 5 anni dalla costruzione del fabbricato, la transazione non sarà soggetta ad imposizione IVA.

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di Proprieta' per 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 24/07/2003), con atto stipulato il 24/07/2003 a firma di Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) ai nn. 3555 di repertorio, trascritto il 06/08/2003 ai nn. n. 4439.1/2003

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di Proprieta' per 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 24/07/2003), con atto stipulato il 24/07/2003 a firma di Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) ai nn. 3555 di repertorio, trascritto il 06/08/2003 ai nn. n. 4439.1/2003

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di Proprieta' per 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 24/07/2003), con atto stipulato il 24/07/2003 a firma di Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) ai nn. 3555 di repertorio, trascritto il 06/08/2003 ai nn. n. 4439.1/2003

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. **53/65 del 26/06/1965**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RICOSTRUZIONE STABILE URBANO, rilasciata il 26/06/1965 con il n. 53/65 di protocollo, agibilità del 13/12/1966 con il n. 53/65 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a AL FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

CONCESSIONE EDILIZIA N. **4802**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AMPLIAMENTO PORTA ESTERNA, rilasciata il 31/12/1977 con il n. 256 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. **257**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di FORMAZIONE DI VERANDA e FORMAZIONE DI TETTOIA AL PIANO SOTTOTETTO, presentata il 17/03/1986 con il n. 3210 di protocollo, rilasciata il 10/01/1996 con il n. 257 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a AL PIANO SOTTOTETTO

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A - CENTRO STORICO (art 37 nta). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 37 – “Zona A - Centro Storico” Per tessuto storico si intende la parte del tessuto urbano di origine più antica, così come individuato negli elaborati di Azzonamento che presenta complessivi valori storico-ambientali, urbanistici ed architettonici da salvaguardare. Tale zona è disciplinata dalle previsioni del piano di recupero del patrimonio edilizio esistente redatto ai sensi della Legge 457/78. · La zona A è costituita dalla parte di territorio interessata da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono essere considerate parte



integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Modo d'intervento Piano di recupero e intervento edilizio diretto. Nella zona sono consentite esclusivamente opere di consolidamento, restauro, risanamento conservativo senza alterazione dei volumi esistenti. Le aree libere sono totalmente inedificabili sino all'approvazione di un Piano particolareggiato di recupero del centro storico finalizzato al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente. Si rimanda pertanto alla redazione ed alla successiva adozione di un Piano particolareggiato che dovrà essere predisposto entro un anno dall'approvazione del presente PRG. Le aree di risulta dalla demolizione degli edifici ricadenti entro il perimetro dell'agglomerato urbano sottoposto alla disciplina dell'art. 7 comma V° della legge 6 agosto 67 n. 765 sono anch'esse in edificabili sino all'approvazione del piano di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente come sopra previsto. Una volta approvato il Piano di recupero del centro Storico previsto anche ai sensi del titolo IV° art. n. 27 e succ. della legge 5 agosto 78 n. 457 ogni intervento edilizio ed urbanistico dovrà rispettare rigorosamente le prescrizioni in esso contenute. CENTRO STORICO

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale non corrisponde con la concessione in sanatoria rilasciata

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

Costi di regolarizzazione:

- VARIAZIONE CATASTALE: €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Piano sottotetto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTEGRANARO VIA MILAZZO 23 - VICOLO STELLA 5, QUARTIERE  
CENTRO STORICO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTEGRANARO via Milazzo 23 - Vicolo stella 5, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **122,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità abitativa si sviluppa su tre piani, l'intero stabile versa in uno stato scadente e necessità di un'intervento di ristrutturazione generale.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 199 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, consistenza 20 mq, rendita 31,50 Euro, indirizzo catastale: Comune di Montegranaro vicolo Stella, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 18 particella 205 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, consistenza 102 mq, rendita 173,27 Euro, indirizzo catastale: Comune di Montegranaro, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1965.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono media). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non risulta certificazione energetica, in ogni caso l'immobile sarebbe da classificare in classe G.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Unità abitativa su due piani	122,00	x	100 %	=	122,00
<b>Totale:</b>	<b>122,00</b>				<b>122,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Superfici principali e secondarie: 122

Superfici accessorie:

Prezzo: 54.900,00 pari a 450,00 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valori OMI 2022/2 (09/08/2023)

Valore minimo: 620,00

Valore massimo: 850,00

Note: Comune MONTEGRANARO Zona OMI B1/Centrale/CENTRO STORICO E DINTORNI



## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto, tramite una ricerca di mercato locale e considerando sia le caratteristiche proprie degli immobili: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc; che altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi ecc..

Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile va detto che tutto rientra nella norma dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come più probabili valori di mercato i seguenti:

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 122,00 x 450,00 = **54.900,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 54.900,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 54.900,00**

BENI IN MONTEGRANARO VIA MILAZZO 23 - VICOLO STELLA 5, QUARTIERE  
CENTRO STORICO

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO B

**cantina** a MONTEGRANARO via Milazzo 23 - Vicolo stella 5, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Cantina in pessimo stato di conservazione, da coinvolgere in un'interento di ristrutturazione generale del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 205 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 30 mq, rendita 75,82 Euro, indirizzo catastale: Comune di Montgranaro vicolo Stella , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono media). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

al di sotto della media 



panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	al di sotto della media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Manca la certificazione energetica ( APE )

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina al piano terra	30,00	x	50 %	=	15,00
<b>Totale:</b>	<b>30,00</b>				<b>15,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valori OMI 2022/2 (09/08/2023)

Valore minimo: 360,00

Valore massimo: 485,00

Note: Comune MONTEGRANARO Zona OMI B1/Centrale/CENTRO STORICO E DINTORNI

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto, tramite una ricerca di mercato locale e considerando sia le caratteristiche proprie degli immobili: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc; che altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi ecc..

Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile va detto che tutto rientra nella norma dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come più probabili valori di mercato i seguenti:

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,00 x 450,00 = **6.750,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.750,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.750,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio di mercato, in base all'esperienza del



sottoscritto, tramite una ricerca di mercato locale e considerando sia le caratteristiche proprie degli immobili: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc; che altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi ecc..

Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile va detto che tutto rientra nella norma dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come più probabili valori di mercato i seguenti:

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: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare LOCALI, ed inoltre: IMPRESE ecc.

#### 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	122,00	0,00	54.900,00	54.900,00
B	cantina	15,00	0,00	6.750,00	6.750,00
				<b>61.650,00 €</b>	<b>61.650,00 €</b>

##### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	<b>0,00 €</b>

#### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene oggetto di stima, pur ricadendo in particelle diverse già in fase di impianto non è convenientemente divisibile per la sua conformità che può essere utilizzabile solo nello stato attuale.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 60.150,00**

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



Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 60.150,00</b>

data 22/08/2023

il tecnico incaricato  
Reginaldo Fiorentino

