



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 163/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
INTRUM ITALI S.P.A.

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

GIUDICE:  
Dott.ssa Milena PALMISANO

CUSTODE:  
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Antonio Caporaletti**

CF: CPRNTN60L08C770D

con studio in SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) VIA PONTIDA 6

telefono: 3482284324

email: antoniocaporaletti@libero.it

PEC: antonio.caporaletti1@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 163/2022

# LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a MONTEGRANARO VIA FELICE CAVALLOTTI 9, quartiere CENTRALE, della superficie commerciale di **169,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento ad uso residenziale sito al primo piano, costituente l'intero piano, con accesso al piano terra mediante scala esterna condominiale, composto di ingresso disimpegno, soggiorno pranzo, cucina, tre camere, due bagni, ripostiglio e balcone. Finiture di tipo medio, pavimenti in parquet nella zona notte e ceramica nella zona giorno e nei bagni. Infissi esterni a taglio termico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,97. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 310 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 169 mq, rendita 388,38 Euro, indirizzo catastale: Via Felice Cavallotti, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA  
Coerenze: L'APPARTAMENTO CONFINA CON SCALA CONDOMINIALE, ZENGARINI ILIANA + ALTRI, IGNAZI GIOVANNA. LA PARTICELLA CONFINA CON VIA CAVALLOTTI, FRANCESCHETTI, VITALI,

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1959 ristrutturato nel 2005.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>169,00 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>€. 107.850,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 107.850,00</b>
Data della valutazione:	<b>08/10/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

#### **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 15/06/2005 a firma di Notaio Farina Albino ai nn. 89445/9620 di repertorio, registrata il 18/06/2005 a FERMO ai nn. 5294/1279, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 280.000.

Importo capitale: 140.000.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 28/04/2016 a firma di TRIBUNALE DI ANCONA ai nn. 726/2016 di repertorio, registrata il 04/05/2016 a FERMO ai nn. 2629/504, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 145.000.

Importo capitale: 136.938,72

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

pignoramento, stipulata il 22/12/2022 a firma di UNEP TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 2260 di repertorio, trascritta il 12/01/2023 a FERMO ai nn. 219/155, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

###### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

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

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 15/06/2005 a firma di NOTAIO FARINA ai nn. 89444/9619 di repertorio, registrato il 18/06/2005 a FERMO ai nn. 5293/3197

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DOMANDA DI COSTRUZIONE N. **107/59** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO PER USO LABORATORIO E CIVILE ABITAZIONE DA ANNETTERE IN PARTE AL VECCHIO FABBRICATO GIA' ESISTENTE, presentata il 11/08/1959, rilasciata il 11/12/1959 con il n. 107 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **206/80**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di SCALA METALLICA LATO OVEST, rilasciata il 05/03/1982 con il n. 3550 di protocollo

DIA - DICHIARAZIONE INIZIO LAVORI N. **575/05**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di OPERE INTERNE, rilasciata il 15/11/2005 con il n. 019362 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Con variazione per allineamento mappe del 14/05/2013, viene soppresso il sub 8 che assume il nuovo identificativo sub 10. L'atto di ipoteca giudiziale del 2016 riporta correttamente il sub 10, mentre l'atto di pignoramento del 2023 riporta erroneamente il sub 8.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: PICCOLE VARIAZIONE INTERNE

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

Costi di regolarizzazione:

- SANATORIA OPERE INTERNE: €2.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTEGRANARO VIA FELICE CAVALLOTTI 9, QUARTIERE CENTRALE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTEGRANARO VIA FELICE CAVALLOTTI 9, quartiere CENTRALE, della superficie commerciale di **169,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento ad uso residenziale sito al primo piano, costituente l'intero piano, con accesso al piano terra mediante scala esterna condominiale, composto di ingresso disimpegno, soggiorno pranzo, cucina, tre camere, due bagni, ripostiglio e balcone. Finiture di tipo medio, pavimenti in parquet nella zona notte e ceramica nella zona giorno e nei bagni. Infissi esterni a taglio termico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,97. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 310 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 169 mq, rendita 388,38 Euro, indirizzo catastale: Via Felice Cavallotti, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA

Coerenze: L'APPARTAMENTO CONFINA CON SCALA CONDOMINIALE, ZENGARINI ILIANA + ALTRI, IGNAZI GIOVANNA. LA PARTICELLA CONFINA CON VIA CAVALLOTTI, FRANCESCHETTI, VITALI,

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1959 ristrutturato nel 2005.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale 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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

scuola elementare  
municipio  
palazzetto dello sport



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
APPARTAMENTO	169,00	x	100 %	=	169,00
<b>Totale:</b>	<b>169,00</b>				<b>169,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 169,00 x 650,00 = **109.850,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 109.850,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 109.850,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEGRANARO, agenzie: EFFECASA IMMOBILIARE, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: CONOSCENZA DIRETTA MERCATO

### 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	169,00	0,00	109.850,00	109.850,00
				<b>109.850,00 €</b>	<b>109.850,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 107.850,00**

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

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali 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: **€. 107.850,00**

data 08/10/2023

il tecnico incaricato  
Antonio Caporaletti