



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 20/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PAOLA FERRONI

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Milena Palmisano

CUSTODE:

IVG Marche

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Cinzia Guarnieri**

CF:GRNCNZ73E64G920R

con studio in PORTO SAN GIORGIO (AP) Corso G. Garibaldi 211

telefono: 0734340101

fax: 0734340101

email: arch.cinziaguarnieri@gmail.com

PEC: cinzia.guarnieri@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 20/2016

# LOTTO 1

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

**A** casa colonica con corte a MONTEGRANARO Contrada San Tommaso, della superficie commerciale di **175,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene è un fabbricato colonico cielo terra localizzato in zona rurale e agricola con fabbricati sparsi. Ad esso si accede tramite strada asfaltata di campagna che sfocia verso la zona nord del comune in località Villa Luciani. Si sviluppa su due livelli. Piano terra con vani ad uso magazzino o cantina. Al piano primo al quale si accede tramite una scala esterna è presenta locali abitativi con ingresso, soggiorno, quattro vani e un bagno. Il fabbricato è stato costruito anteriormente al 1967 e presenta la tipica struttura colonica in muratura con mattoni e copertura in coppi; presenta all'esterno un'ampia corte, costituita dai terreni oggetto di pignoramento e recintata con rete metallica e due cancelli opposti di ingresso. Al fabbricato è accorpato un vano distinto catastalmente come garage ma non ne presenta le caratteristiche. I beni sono in pessime condizioni e inaccessibili così come la corte esterna entrambi infestati da vegetazione tale che il CTU non vi ha potuto fare accesso e rimanda alle immagini e alle descrizioni del custode nella relazione di primo accesso. Si è potuto solamente visionare dall'esterno il tutto. Parte della strada che costeggia la corte è di proprietà privata. Per rendere il fabbricato agibile andrebbe fatta un'opera di demolizione e ricostruzione. I terreni, ad destinazione agricola, sono piccoli appezzamenti irregolari e incolti inutilizzabili a scopi agricoli ma facenti parte e adiacenti alla corte part 39 su cui insiste il fabbricato pertanti recintati. Le particelle 177,266,269, come evidenziato nei CDU allegati, sono destinati alla sede stradale che costeggia la proprietà.

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

- foglio 8 particella 39 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 297,48 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Tommaso, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da visura catastale del 23/05/2024  
Coerenze: est: terreni part 269/177/266 stessa proprietà, ovest: terreni part 284/286 stessa proprietà, sud : terreno part 178/170 proprietà Di Chiara Cristina , nord: terreno part 268 proprietà Di Chiara Ada/Germano/Luciano/Pasquale
- foglio 8 particella 39 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq, rendita 70,24 Euro, indirizzo catastale: Contrada Sant Tommaso, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da visura catastale del 22/05/2024
- foglio 8 particella 177 (catasto terreni), qualita/classe area rurale, superficie 39, indirizzo catastale: Contrada San Tommaso, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da visura catastale del 30/09/2024  
Coerenze: nord: terreno part 269 stessa proprietà, sud; terreno part 266 stessa proprietà, est: corte fabbricato part 39 stessa proprietà, terreno part 270 proprietà Di Chiara Ada/Germano /Luciano/Pasquale
- foglio 8 particella 269 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arboreo classe 2, superficie 55, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,27 €, indirizzo catastale: Contrada San Tommaso, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da visura catastale del

30/09/2024

Coerenze: nord e est : terreno part 268 proprietà Di Chiara Ada/Germano/Luciano/Pasquale, ovest: corte fabbricato part 39 stessa proprietà, sud terreno part 177 stessa proprietà

- foglio 8 particella 266 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arboreo classe 2, superficie 100, reddito agrario 0,59 €, reddito dominicale 0,49 €, indirizzo catastale: Contrada San Tommaso, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da visura catastale del 30/09/2024

Coerenze: nord: terreno part 177 stessa proprietà, est: terreno part 267 proprietà Di Chiara Ada/Germano/Luciano/Pasquale e terreno part 263 stessa proprietà, sud: terreno part 265 proprietà Di Chiara Ada/Germano/Luciano/Pasquale , ovest: corte fabbricato part 39 stessa proprietà

- foglio 8 particella 263 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arboreo classe 2, superficie 10, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,05 €, indirizzo catastale: comtrada San Tommaso, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da visura catastale del 30/09/2024

Coerenze: ovest: terreno part 266 stessa proprietà, est: terreno part 261 proprietà Di Chiara Ada , sud: terreno part 262 proprietà Di Chiara Germano

- foglio 8 particella 284 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arboreo classe 2, superficie 100, reddito agrario 0,59 €, reddito dominicale 0,49 €, indirizzo catastale: Contrada San Tommaso, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da visura catastale del 30/09/2024

Coerenze: est: corte fabbricato part 39, sud: terreno part 286 stessa proprietà ovest: terreno part 283 ente urbano, nord: terreno part 268 proprietà Di Chiara Ada/Germano/Luciano /Pasquale

- foglio 8 particella 286 (catasto terreni), qualita/classe area rurale, superficie 165, indirizzo catastale: Contrada San Tommaso, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da visura catastale del 30/09/2024

Coerenze: ovest: terreno part 283 ente urbano, nord: part 284 stessa proprietà, est: corte fabbricato part 39 stessa proprietà,

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>175,56 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>€. 43.890,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 43.800,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/10/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

#### **ALTRE TRASCRIZIONI**

1. TRASCRIZIONE del 30/10/2002 - Registro Particolare 5772 Registro Generale 8632  
Pubblico ufficiale CHESSA PAOLO Repertorio 168812/17475 del 21/10/2002  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Relativamente alla procedura il Creditore Procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile

Le certificazioni risalgono sino ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Gli atti risultano dalla certificazione notarile relativa alla procedura e dalle successive ispezioni fatte dal ctu dove vengono evidenziati e allegati ulteriori gravami utili alla compialazione della perizia

I dati catastali sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva. Ad essa sono state allegate le visure catastali del beni alla data del pignoramento e l'estratto di mappa .

non sono state depositate la planimetrie catastali dei bene. Il ctu allega tutto alla perizia

Trattandosi di immobile ad uso abitativo di proprietà di soggetti privati e non appartenente ai gruppi catastali descritti dall'art. 10 DPR 633/72 non è soggetto ad applicazione IVA in caso di vendita immobiliare.

Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata

Il ctu ha richiesto il certificato di matrimonio dell'esecutato e il certificato di residenza storico al comune di Montegranaro

I beni ad oggetto non sono interessati da procedure di espropriaione per pubblica utilità

#### **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** attiva, stipulata il 03/05/2005 a firma di pubblico ufficiale Vocaturo Cesare ai nn. 3673/616 di repertorio, iscritta il 06/05/2005 a Fermo ai nn. 930/3849, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 175000,00.

Importo capitale: 70000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a part. 39,263,177,266,269

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/04/2014 a firma di ufficio del giudice di pace ai nn. 387/2014 di repertorio, iscritta il 07/10/2014 a Fermo ai nn. 980/6506, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 5000,00.

Importo capitale: 1928,62.

La formalità è riferita solamente a part. 39,263,177,266,269

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

pignoramento, stipulata il 28/01/2016 a firma di unep tribunale di Fermo ai nn. 249/2016 di repertorio, trascritta il 11/02/2016 a Fermo ai nn. 507/777, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a tutte le part. al foglio 8

#### 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**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: 0

Ulteriori avvertenze:

no confominio costituito

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/10/2002), con atto stipulato il 21/10/2002 a firma di notaio Paolo Chessa ai nn. 168812/17475 di repertorio, trascritto il 30/10/2002 a Fermo ai nn. 5772/8632.

Il titolo è riferito solamente a immobile foglio 8 part. 39 - terreni foglio 8 part 177,266,269

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4 ciascuno, in forza di giusti e legittimi titoli in data anteriore al ventennio - COSTITUZIONE del 12/01/2001 Pratica n. 6140 in atti dal 12/01/2001 COSTITUZIONE (n. 59.1/2001) ( fino al 21/10/2002).

Il titolo è riferito solamente a immobile foglio 8 part. 39 - terreni foglio 8 part 177,266,269

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

il fabbricato è stato costruito anteriormante al 1967 e non risultano pratiche edilizie presentate dopo quella data ad eccezione della DIA che fa riferimento solo allo spostamento a valle della strada

privata ma non riguarda il fabbricato

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

Denuncia di inizio attività N. **133/2001**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria strada privata, presentata il 23/11/2001

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

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E agricola

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

Immobile ante 1967 e nessuna pratica edilizia successiva relativa allo stesso

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

Immobile non accessibile pertanto non visionabile internamente. Dal punto di vista della visura catastale date le caratteristiche del bene lo stesso potrebbe essere anche declassato come unità collabente previa verifica . Potrebbero esserci differenze dal punto di vista delle planimetrie catastali. La regolarizzazione potrebbe avvenire seguito di lavori di ristrutturazione totale

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

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTEGRANARO CONTRADA SAN TOMMASO

**CASA COLONICA CON CORTE**

DI CUI AL PUNTO A

**casa colonica con corte** a MONTEGRANARO Contrada San Tommaso, della superficie commerciale di **175,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene è un fabbricato colonico cielo terra localizzato in zona rurale e agricola con fabbricati sparsi. Ad esso si accede tramite strada asfaltata di campagna che sfocia verso la zona nord del comune in località Villa Luciani. Si sviluppa su due livelli. Piano terra con vani ad uso magazzino o cantina. Al piano primo al quale si accede tramite una scala esterna è presenta locali abitativi con ingresso, soggiorno, quattro vani e un bagno. Il fabbricato è stato costruito anteriormente al 1967 e presenta la tipica struttura colonica in muratura con mattoni e copertura in coppi; presenta all'esterno un'ampia corte, costituita dai terreni oggetto di pignoramento e recintata con rete metallica e due cancelli opposti di ingresso. Al fabbricato è accorpato un vano distinto catastalmente come garage ma non ne presenta le caratteristiche. I beni sono in pessime condizioni e inaccessibili così come la corte esterna entrambi infestati da vegetazione tale che il CTU non vi ha potuto fare accesso e rimanda alle immagini e alle descrizioni del custode nella relazione di primo accesso. Si è potuto solamente visionare dall'esterno il tutto. Parte della strada che costeggia la corte è di proprietà privata. Per rendere il fabbricato agibile andrebbe fatta un'opera di demolizione e ricostruzione. I terreni, ad destinazione agricola, sono piccoli appezzamenti irregolari e incolti inutilizzabili a scopi agricoli ma facenti parte e adiacenti alla corte part 39 su cui insiste il fabbricato pertanto recintati. Le particelle 177,266,269, come evidenziato nei CDU allegati, sono destinati alla sede stradale che costeggia la proprietà.

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

- foglio 8 particella 39 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 297,48 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Tommaso, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da visura catastale del 23/05/2024  
Coerenze: est: terreni part 269/177/266 stessa proprietà, ovest: terreni part 284/286 stessa proprietà, sud : terreno part 178/170 proprietà Di Chiara Cristina , nord: terreno part 268 proprietà Di Chiara Ada/Germano/Luciano/Pasquale
- foglio 8 particella 39 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq, rendita 70,24 Euro, indirizzo catastale: Contrada Sant Tommaso, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da visura catastale del 22/05/2024
- foglio 8 particella 177 (catasto terreni), qualità/classe area rurale, superficie 39, indirizzo catastale: Contrada San Tommaso, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da visura catastale del 30/09/2024  
Coerenze: nord: terreno part 269 stessa proprietà, sud; terreno part 266 stessa proprietà, est: corte fabbricato part 39 stessa proprietà, terreno part 270 proprietà Di Chiara Ada/Germano /Luciano/Pasquale
- foglio 8 particella 269 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arboreo classe 2, superficie 55, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,27 €, indirizzo catastale: Contrada San Tommaso, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da visura catastale del 30/09/2024  
Coerenze: nord e est : terreno part 268 proprietà Di Chiara Ada/Germano/Luciano/Pasquale, ovest: corte fabbricato part 39 stessa proprietà, sud terreno part 177 stessa proprietà
- foglio 8 particella 266 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arboreo classe 2, superficie 100, reddito agrario 0,59 €, reddito dominicale 0,49 €, indirizzo catastale: Contrada San Tommaso, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da visura catastale del 30/09/2024  
Coerenze: nord: terreno part 177 stessa proprietà, est: terreno part 267 proprietà Di Chiara Ada/Germano/Luciano/Pasquale e terreno part 263 stessa proprietà, sud: terreno part 265 proprietà Di Chiara Ada/Germano/Luciano/Pasquale , ovest: corte fabbricato part 39 stessa proprietà
- foglio 8 particella 263 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arboreo classe 2, superficie 10, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,05 €, indirizzo catastale: comtrada San

Tommaso, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da visura catastale del 30/09/2024

Coerenze: ovest: terreno part 266 stessa proprietà, est: terreno part 261 proprietà Di Chiara Ada , sud: terreno part 262 proprietà Di Chiara Germano

- foglio 8 particella 284 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arboreo classe 2, superficie 100, reddito agrario 0,59 €, reddito dominicale 0,49 €, indirizzo catastale: Contrada San Tommaso, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da visura catastale del 30/09/2024

Coerenze: est: corte fabbricato part 39, sud: terreno part 286 stessa proprietà ovest: terreno part 283 ente urbano, nord: terreno part 268 proprietà Di Chiara Ada/Germano/Luciano /Pasquale

- foglio 8 particella 286 (catasto terreni), qualita/classe area rurale, superficie 165, indirizzo catastale: Contrada San Tommaso, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da visura catastale del 30/09/2024

Coerenze: ovest: terreno part 283 ente urbano, nord: part 284 stessa proprietà, est: corte fabbricato part 39 stessa proprietà,

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.







DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Civitanova Marche, Fermo, Porto Sant'Elpidio, Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: paesaggi collinari.

SERVIZI

spazi verde

mediocre

COLLEGAMENTI

autostrada distante 18 km  
superstrada distante 20 km  
ferrovia distante 15 km

nella media

nella media

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media

nella media

nella media

nella media

pessimo

pessimo

pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

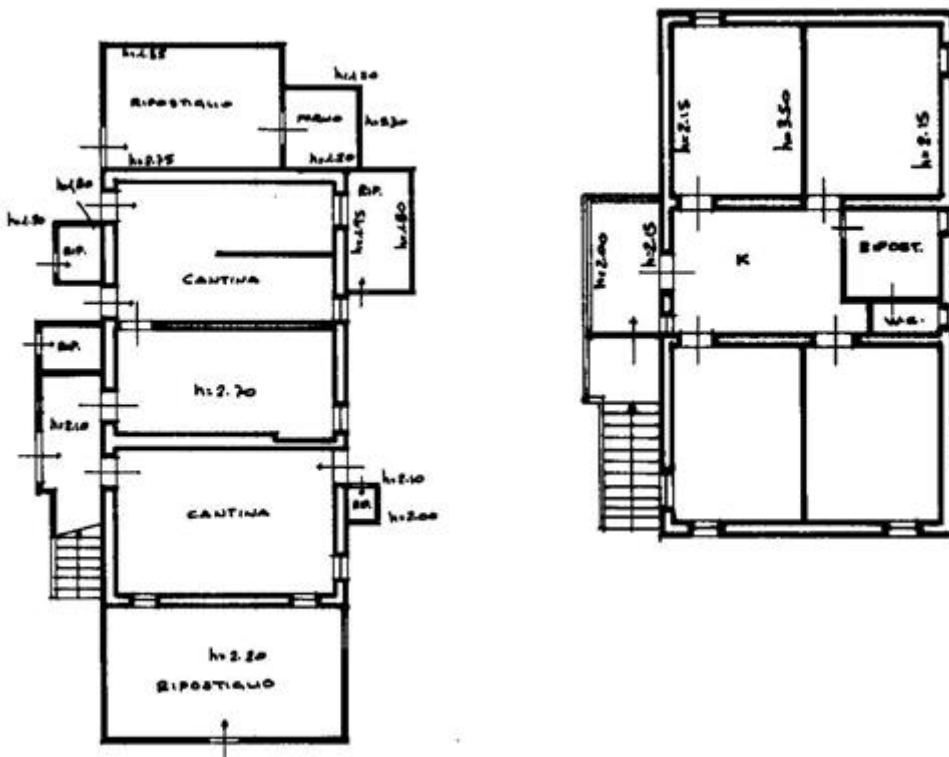
CONSISTENZA:

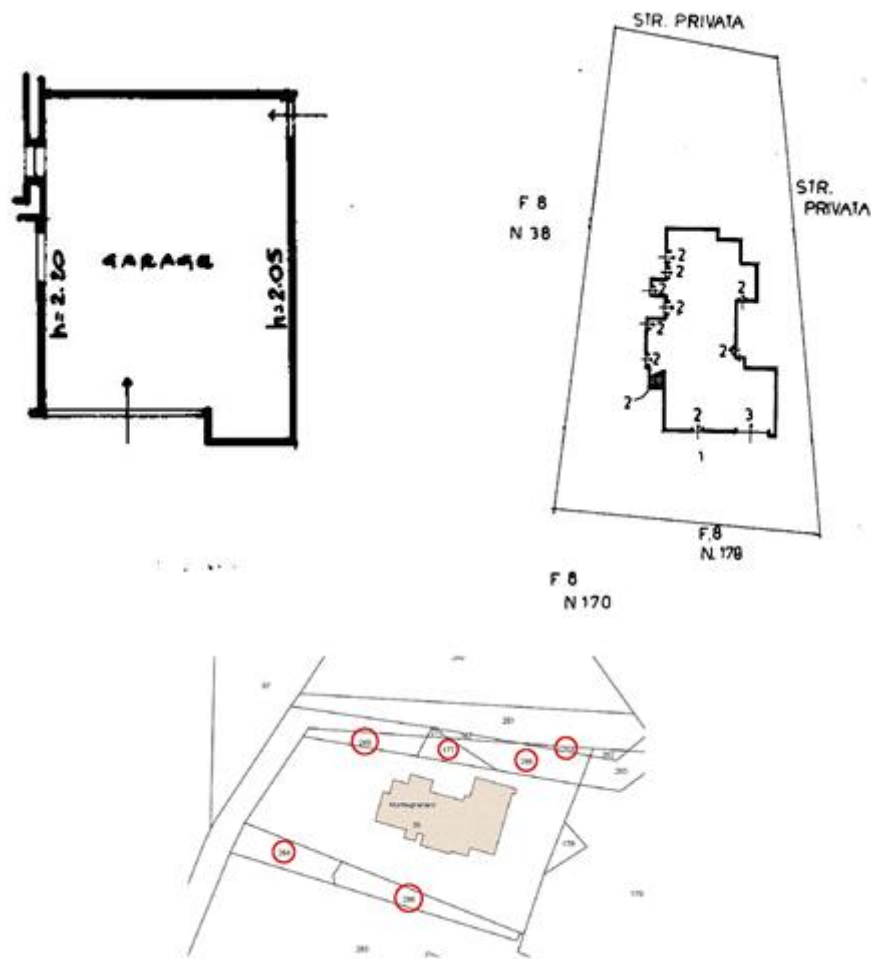
criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

PIANO TERRA	160,00	x	35 %	=	56,00
PIANO PRIMO	90,00	x	100 %	=	90,00
CORTE fino a 25 mq	25,00	x	10 %	=	2,50
CORTE oltre 25 mq	784,00	x	2 %	=	15,68
terreni ( corte fino a 25 mq)	25,00	x	10 %	=	2,50
terreni ( corte oltre 25 mq)	444,00	x	2 %	=	8,88
<b>Totale:</b>	<b>1.528,00</b>				<b>175,56</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: idealista

Descrizione: Rustico e casale in vendita

Indirizzo: Casette d'Ete, Sant'Elpidio a Mare

Superfici principali e secondarie: 326

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 214,72 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: idealista  
Descrizione: Rustico e casale in vendita  
Indirizzo: Montegranaro  
Superfici principali e secondarie: 125  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 45.000,00 pari a 360,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: idealista  
Descrizione: Proprietà rustica in vendita  
Indirizzo: Casette d'Ete, Sant'Elpidio a Mare  
Superfici principali e secondarie: 400  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 89.000,00 pari a 222,50 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita  
Fonte di informazione: idealista  
Descrizione: Rustico e casale  
Indirizzo: Montegranaro, Contrada San Tommaso  
Superfici principali e secondarie: 280  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 95.000,00 pari a 339,29 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita  
Fonte di informazione: idealista  
Descrizione: Rustico e casale  
Indirizzo: Montegranaro, Contrada San Tommaso  
Superfici principali e secondarie: 447  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 220.000,00 pari a 492,17 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALORI OMI secondo semestre 2023 per immobili in normale stato di manutenzione  
minimo € 465,00  
valore medio tra gli annunci rilevati € 320,00/mq  
valore congruo per caratteristiche e stato di conservazione € 250,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 175,56 x 250,00 = **43.890,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 43.890,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 43.890,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

In tal caso il valore di mercato di acquisto o vendita di immobili rappresenta il criterio più idoneo e di maggiore interesse nei casi in cui siano in gioco finalità come le compravendite, le divisioni ereditarie, i contenziosi o quant'altro riconducibili ad esse.

La metodologia utilizzata per l'individuazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima è stata essenzialmente basata sulla comparazione con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive e ubicati in zone simili e in comuni limitrofi, sulla conoscenza del mercato immobiliare di acquisto e vendita risalente al secondo semestre dell'anno 2023 tenendo poi conto di fattori correttivi in diminuzione o in aumento del prezzo stesso relativi alle caratteristiche, alla localizzazione e allo stato di conservazione dei beni, all'andamento del mercato e ad eventuali difformità rilevate.

Relativamente alla valutazione si fa riferimento ai fabbricati colonici i vendita nell'entroterra fermano o maceratese in quanto il metodo di calcolo basato solamente sulla consistenza non risulterebbe idoneo date le caratteristiche del bene e l'impossibilità di effettuare un rilievo metrico. I beni terreni sono stati considerati all'interno della valutazione dello stesso lotto 1 in quanto piccoli appezzamenti a destinazione agricola e di forma irregolare inglobati all'interno della stessa proprietà recintata del fabbricato pertanto non utilizzabili a scopi agricoli ma facenti parte della corte esterna

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Montegranaro, osservatori del mercato immobiliare OMI -, ed inoltre: WEB-OMMOBILIARE.IT- IDEALISTA-

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	casa				
A	colonica con corte	175,56	0,00	43.890,00	43.890,00
				<b>43.890,00 €</b>	<b>43.890,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 43.890,00**

**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
Riduzione per arrotondamento:	€. 90,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 43.800,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 20/2016

## LOTTO 2

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

**A** negozio a MONTEGRANARO Via Elpidiense nord 95, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene è localizzato in zona centrale del comune di Montegrano. Si trova al piano terra in adiacenza ad altri fabbricati e in zona residenziale compatta con accesso dalla s.p. Elpidiense nord. Internamente è costituito da un vano principale ad uso negozio e un vano ropostiglio con un bagno. Ha un ingresso, un'apertura finestrata e una più ampia ad uso vetrina. Ha pavimento in laminato finto parquet e un controsoffitto in cartongesso. E' dotato di impianto elettrico e illuminotecnico con contenitore separato ma con utenza interrotta, è presente uno split per aria condizionata ed è privo di riscaldamento. L'impianto idrico del bagno è collegato al contatore dell'abitazione adiacente di stessa proprietà. Il bene è in normale stato di manutenzione e non necessita di interventi particolari

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 405. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 303 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 51 mq, rendita 1.517,14 Euro, indirizzo catastale: Via Elpidiense nord, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da visura catastale del 22/05/2024  
Coerenze: nord: stessa proprietà - sud: eredi Gentili Nicola - ovest: marciapiede sp elpidiense nord - est: terrapieno

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1962 ristrutturato nel 2009.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>80,00 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>€. 29.590,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 29.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/10/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il locale ad oggi è libero e inutilizzato in quanto il contratto di locazione a favore di Atzori Pedro sottoscritto il 01/03/2018 risulta scaduto in data 29/02/2024

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Relativamente alla procedura il Creditore Procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile

Le certificazioni risalgono sino ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Gli atti risultano dalla certificazione notarile relativa alla procedura e dalle successive ispezioni fatte dal ctu dove vengono evidenziati e allegati ulteriori gravami utili alla compialazione della perizia

I dati catastali sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva. Ad essa sono state allegate le visure catastali del beni alla data del pignoramento e l'estratto di mappa .

non sono state depositate la planimetrie catastali dei bene. Il ctu allega tutto alla perizia

Trattandosi di immobile ad uso abitativo di proprietà di soggetti privati e non appartenente ai gruppi catastali descritti dall'art. 10 DPR 633/72 non è soggetto ad applicazione IVA in caso di vendita immobiliare.

Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato

Il ctu ha richiesto il certificato di matrimonio dell'esecutato e il certificato di residenza storico al comune di Montegranaro

I beni ad oggetto non sono interessati da procedure di espropriaione per pubblica utilità

#### **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** attiva, stipulata il 24/05/2011 a firma di Pubblico Ufficiale ai nn. 29054/10649 di repertorio, iscritta il 26/05/2011 a Fermo ai nn. 858/4226, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 275000,00.

Importo capitale: 110000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 28/01/2016 a firma di unep tribunale di Fermo ai nn. 249/2016 di repertorio, trascritta il 11/02/2016 a Fermo ai nn. 507/777, 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:	€. 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
Millesimi condominiali:	0
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno	
Ulteriori avvertenze:	
non condomino costituito	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/03/2005), con atto stipulato il 16/03/2005 a firma di notaio Alfonso Rossi ai nn. rep. 195755/23084 di repertorio, trascritto il 04/04/2005 a Fermo ai nn. 1642.

Gentili Graziano coniugato in regime di separazione dei beni. In atto la particella era identificata catastalmente come C/2 poi trasformata in C/1 con DIA 581/2009

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 18/02/2002 fino al 16/03/2005), con atto stipulato il 18/02/2002 a firma di Pubblico Ufficiale ai nn. rep.50-B/02 di repertorio, registrato il 25/02/2002 a Fermo ai nn. 625, trascritto il 06/03/2002 a Fermo ai nn. 1664/1141

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **16/65**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento di casa civile, presentata il 03/02/1965 con il n. prot. 550 di protocollo, rilasciata il 20/02/1965, agibilità del 08/03/1971.

Licenza rinnovata il 19/07/1967

Denuncia di Inizio Attività N. **581/2009**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di cambi di destinazione d'uso da magazzino a negozio, presentata il 18/11/2009 con il n. pro. 20804/2009 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Tale pratica edilizia risulterebbe ancora non ben definita in quanto erano state richieste varie integrazioni di cui alcune evase. Relativamente alla richiesta di integrazioni prot 22797 del 12/12/2009 con la quale si chiedeva di destinare, vista la mutazione d'uso da magazzino a negozio, una porzione del fabbricato adiacente con destinazione magazzino ad uso garage in quanto per il

suddetto cambio di destinazione, d'uso secondo l'art 62 del REC, si necessitava di ulteriore spazio da destinare a standard parcheggio, non vi è riscontro nel faldone cartaceo di ulteriori integrazioni all'eccezione di una nota integrativa del 30/12/2009 con la quale il richiedente dichiarava l'esistenza di porzione di marciapiede prospiciente il fabbricato di proprietà privata sul quale poteva essere ricavata la dotazione del suddetto standard. Nel portale telematico risultano agganciate alla DIA ulteriori due protocolli 3960/2010 e 4768/2011 dei quali non si è riusciti ad avere i documenti

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera 43 del 10/06/2010,

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza di standard urbanistici relativi al maggior carico di parcheggio a seguito di cambio di destinazione d'uso da magazzino a negozio (normativa di riferimento: art.62 REC)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DIA senza opere per cambio di destinazione d'uso locale PT part 303 sub 4 da magazzino a garage per parcheggio come da richiesta suddetta

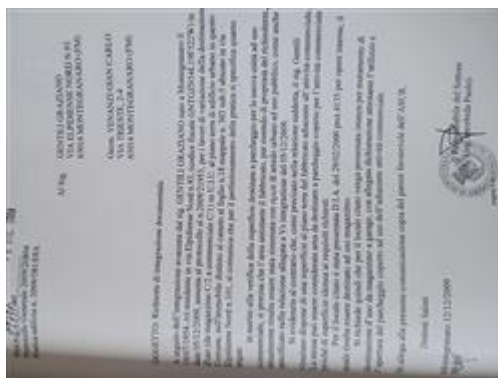
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia senza opere per cambio di destinazione d'uso da magazzino a garage della sub 4: €2.000,00
- diritti di segreteria per pratica edilizia: €60,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 g.

Vedere note aggiuntive relative alla pratica edilizia 581/2009 della perizia. Vista l'incertezza il ctu ne valuta comunque i costi



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: differenza planimetria catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica docfa per aggiornamento planimetria

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica docfa : € 300,00
- spese catastali: € 50,00



stato di fatto



planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTEGRANARO VIA ELPIDIENSE NORD 95

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a MONTEGRANARO Via Elpidiense nord 95, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene è localizzato in zona centrale del comune di Montegrano. Si trova al piano terra in adiacenza ad altri fabbricati e in zona residenziale compatta con accesso dalla s.p. Elpidiense nord. Internamente è costituito da un vano principale ad uso negozio e un vano ropostiglio con un bagno. Ha un ingresso, un'apertura finestrata e una più ampia ad uso vetrina. Ha pavimento in laminato finto parquet e un controsoffitto in cartongesso. E' dotato di impianto elettrico e illuminotecnico con contenitore separato ma con utenza interrotta, è presente uno split per aria condizionata ed è privo di riscaldamento. L'impianto idrico del bagno è collegato al contatore dell'abitazione adiacente di stessa proprietà. Il bene è in normale stato di manutenzione e non necessita di interventi particolari

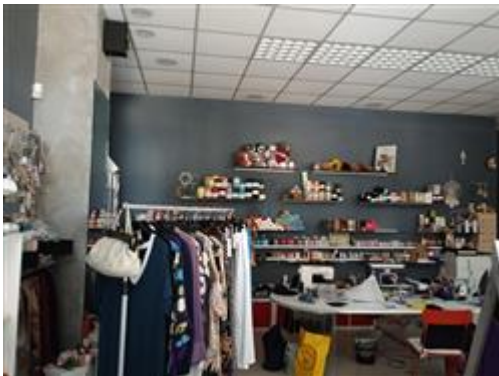
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 405. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 303 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 51 mq,

rendita 1.517,14 Euro, indirizzo catastale: Via Elpidiense nord, piano: T, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da visura catastale del 22/05/2024

Coerenze: nord: stessa proprietà - sud: eredi Gentili Nicola - ovest: marciapiede sp elpidiense  
nord - est: terrapieno

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1962  
ristrutturato nel 2009.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Civitanova Marche, Fermo, Porto Sant'Elpidio, Macerata). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: paesaggi collinari.

SERVIZI

negozi al dettaglio  
ospedale

al di sotto della media   
al di sotto della media 

COLLEGAMENTI

autostrada distante 20 km  
ferrovia distante 18 km  
superstrada distante 15

nella media   
nella media   
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

al di sotto della media   
nella media   
buono   
al di sotto della media   
mediocre   
nella media   
mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
negozio	80,00	x	100 %	=	80,00
<b>Totale:</b>	<b>80,00</b>				<b>80,00</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: idealista

Descrizione: negozio

Indirizzo: via alpi Montegranaro

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.600,00 pari a 651,61 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: idealista

Descrizione: negozio

Indirizzo: via raffaello sanzio Montegranaro

Superfici principali e secondarie: 132

Superfici accessorie:

Prezzo: 33.410,00 pari a 253,11 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Fonte di informazione: idealista  
 Descrizione: negozio  
 Indirizzo: via alpi Montegranaro  
 Superfici principali e secondarie: 81  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 49.350,00 pari a 609,26 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Fonte di informazione: idealista  
 Descrizione: negozio  
 Indirizzo: via Zaccagnini Montegranaro  
 Superfici principali e secondarie: 88  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 49.000,00 pari a 556,82 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALORI OMI secondo semestre 2023 per immobili ad uso negozio in normale stato di manutenzione

minimo € 810,00/mq massimo € 1150,00/mq

valore medio tra gli annunci rilevati € 520 ,00/mq

valore congruo per caratteristiche e stato di conservazione € 400,00/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	80,00	x	400,00	=	<b>32.000,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 32.000,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 32.000,00</b>
---	---------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

In tal caso il valore di mercato di acquisto o vendita di immobili rappresenta il criterio più idoneo e di maggiore interesse nei casi in cui siano in gioco finalità come le compravendite, le divisioni ereditarie, i contenziosi o quant'altro riconducibili ad esse.

La metodologia utilizzate per l'individuazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima è stata essenzialmente basata sulla comparazione con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive e ubicati in zone simili e in comuni limitrofi, sulla conoscenza del mercato immobiliare di acquisto e vendita risalente al secondo semestre dell'anno 2023 tenendo poi conto di fattori correttivi in diminuzione o in aumento del prezzo stesso relativi alle caratteristiche, alla

localizzazione e allo stato di conservazione dei beni , all'andamento del mercato e ad eventuali difformità rilevate.

Relativamente alla valutazione si fa riferimento ai beni ad uso negozio di metratura simile in vendita nel comune di Montegranaro e se ne ricava il prezzo medio comparandoli con quelli dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Montegranaro, osservatori del mercato immobiliare OMI - , ed inoltre: WEB-OMMOBILIARE.IT- IDEALISTA-

#### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	80,00	0,00	32.000,00	32.000,00
				<b>32.000,00 €</b>	<b>32.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.410,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 29.590,00**

#### **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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 90,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 29.500,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 20/2016

## LOTTO 3

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

**A** appartamento a MONTEGRANARO Via Elpidiense nord 93, della superficie commerciale di **137,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene fa parte di un edificio destinato a civile abitazione posto lungo la S.P Elpidiense nord in comune di Montegranaro, zona centrale ad alta densità abitativa e ha accesso da una scala condominiale prospiciente su marciapiede quindi sulla suddetta strada. L'appartamento è post al secondo piano e attualmente non è abitabile in quanto allo stato grezzo e privo di impianti funzionanti in quanto precedentemente iniziati i lavori ma mai terminati. Non presenta pertanto intonaci e finiture, ne pavimenti , rivestimenti, ne infissi di porte e finestre . Sono presenti solo le serrandine esterne e alcune canalizzazioni di impianti

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 312 al grezzo. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 303 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 339,83 Euro, indirizzo catastale: Via Elpidiense nord 93, piano: T-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da visura catastale del 22/05/2024  
Coerenze: sud: affaccio su stessa proprietà, est: terrapieno, nord: affaccio su proprietà Antonelli/Quintili, ovest: SP Elpidiense nord e marciapiede

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1962 ristrutturato nel 2000.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>137,70 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>€. 63.553,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 63.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/10/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### **ALTRE TRASCRIZIONI**

TRASCRIZIONE del 07/07/1998 - Registro Particolare 2879 Registro Generale 4086  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 9780 del 23/06/1998  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 803 del 17/05/2011 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 1582 del 14/11/2012 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. TRASCRIZIONE del 11/03/2002 - Registro Particolare 1233 Registro Generale 1794  
Pubblico ufficiale GIUDICE DELL' ESECUZIONE IMM. - TRIBUNALE Repertorio 49/2002 del 18/02/2002  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

3. ANNOTAZIONE del 14/11/2012 - Registro Particolare 1581 Registro Generale 8708  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 49 del 18/02/2002  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 1042 del 1970

Relativamente alla procedura il Creditore Procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile

Le certificazioni risalgono sino ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Gli atti risultano dalla certificazione notarile relativa alla procedura e dalle successive ispezioni fatte dal ctu dove vengono evidenziati e allegati ulteriori gravami utili alla compialazione della perizia

I dati catastali sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva. Ad essa sono state allegate le visure catastali del beni alla data del pignoramento e l'estratto di mappa .

non sono state depositate la planimetrie catastali dei bene. Il ctu allega tutto alla perizia  
Trattandosi di immobile ad uso abitativo di proprietà di soggetti privati e non appartenente ai gruppi catastali descritti dall'art. 10 DPR 633/72 non è soggetto ad applicazione IVA in caso di vendita immobiliare.

Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato

Il ctu ha richiesto il certificato di matrimonio dell'esecutato e il certificato di residenza storico al comune di Montegranaro

I beni ad oggetto non sono interessati da procedure di espropriaione per pubblica utilità

#### **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** attiva, stipulata il 22/11/2012 a firma di notaio Francesca Filauri ai nn. rep. 27065/9860 di repertorio, iscritta il 23/11/2021 a Fermo ai nn. 1366/9036, a favore di \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: 200000,00.

Importo capitale: 100000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 28/01/2016 a firma di unep tribunale di Fermo ai nn. 249/2016 di repertorio, trascritta il 11/02/2016 a Fermo ai nn. 507/777, 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: **€. 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**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Ulteriori avvertenze:

no condominio costituito

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 18/02/2002), con atto stipulato il 18/02/2002 a firma di Pubblico Ufficiale ai nn. rep.49/2002 di repertorio, trascritto il 11/03/2002 a Fermo ai nn. 1233.

In regime di separazione dei beni

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di da verificare come da visura (dal 12/11/1984 fino al 12/02/2020)

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

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

Licenza edilizia N. **125/62**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di fabbricato di civile abitazione, presentata il 26/09/1962, rilasciata il 30/10/1962, agibilità del 08/03/1971.

Collaudo del 14/11/1964

Denuncia di inizio attività N. **580/2009**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria, modifiche esterne e interne piano secondo, presentata il 18/11/2009, agibilità **non ancora rilasciata**.

L'agibilità non risulta ancora rilasciata in quanto non sono stati ultimati i lavori infatti il bene risulta ancora allo stato grezzo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO . Norme tecniche di attuazione ed indici: ART.38 NTA

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono stati completati i lavori di cui DIA 580/2009 quindi le destinazioni non sono corrispondenti. La seguente pratica risulta scaduta pertanto si necessita di nuova pratica CILA per modifiche interne

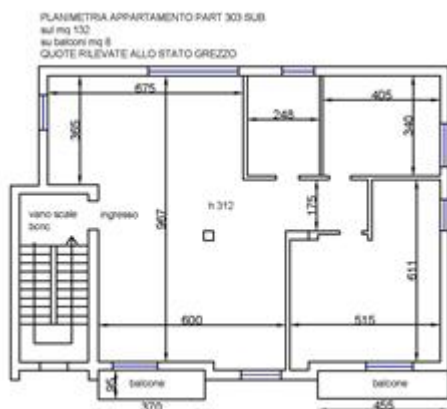
Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuova pratica CILA per completamento opere + pratica per agibilità

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

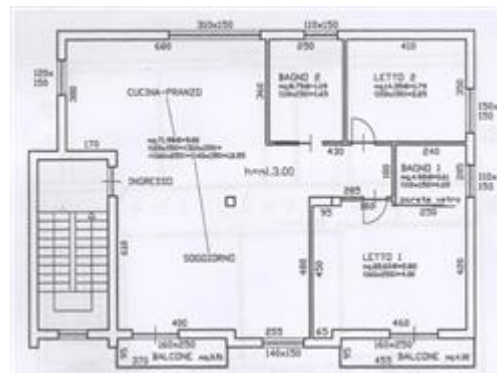
Costi di regolarizzazione:

- pratica CILA + pratica SCA per agibilità: €3.000,00
- diritti di segreteria per CILA: €60,00
- diritti di segreteria per SCA: €60,00
- pratica docfa per aggiornamento catastale: €400,00
- spese cataatali per pratica DOCFA: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 g



stato attuale



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità planimetria catastale

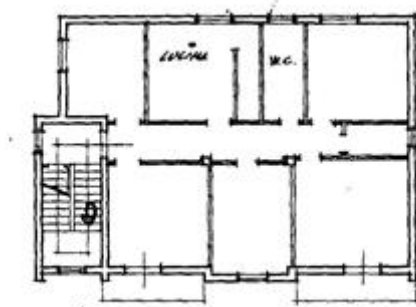
Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRATICA DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica docfa : €300,00
- spese per pratica docfa: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 g



planimetria catastale



stato attuale/autorizzato

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTEGRANARO VIA ELPIDIENSE NORD 93

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTEGRANARO Via Elpidiense nord 93, della superficie commerciale di **137,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene fa parte di un edificio destinato a civile abitazione posto lungo la S.P Elpidiense nord in comune di Montegranaro, zona centrale ad alta densità abitativa e ha accesso da una scala condominiale prospiciente su marciapiede quindi sulla suddetta strada. L'appartamento è post al secondo piano e attualmente non è abitabile in quanto allo stato grezzo e privo di impianti funzionanti in quanto precedentemente iniziati i lavori ma mai terminati. Non presenta pertanto intonaci e finiture, ne pavimenti , rivestimenti, ne infissi di porte e finestre . Sono presenti solo le serrandine esterne e alcune canalizzazioni di impianti

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 312 al grezzo. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 303 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani,

rendita 339,83 Euro, indirizzo catastale: Via Elpidiense nord 93, piano: T-2, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da visura catastale del 22/05/2024

Coerenze: sud: affaccio su stessa proprietà, est: terrapieno, nord: affaccio su proprietà  
Antonelli/Quintili, ovest: SP Elpidiense nord e marciapiede

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1962  
ristrutturato nel 2000.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Civitanova Marche, Fermo, Porto Sant'Elpidio, Macerata). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: paesaggi collinari.

SERVIZI

negozi al dettaglio  
ospedale

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 20 km  
ferrovia distante 18 km  
superstrada distante 15 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

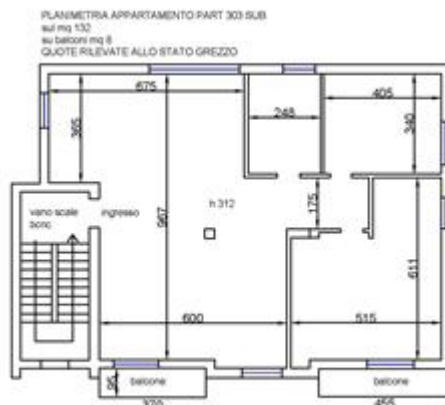
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	130,00	x	100 %	=	130,00
balconi	8,00	x	25 %	=	2,00
scala condominiale bcnc ( 1/3)	5,70	x	100 %	=	5,70
<b>Totale:</b>	<b>143,70</b>				<b>137,70</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: idealista  
Descrizione: appartamento  
Indirizzo: via elpidiense nord Montegranaro  
Superfici principali e secondarie: 66  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 61.600,00 pari a 933,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: idealista  
Descrizione: quadrilocale  
Indirizzo: vie elpidiense nord Montegranaro  
Superfici principali e secondarie: 70  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 45.000,00 pari a 642,86 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: idealista  
Descrizione: appartamento  
Indirizzo: via cavallotti Montegranaro  
Superfici principali e secondarie: 97  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 60.553,00 pari a 624,26 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: idealista  
Descrizione: appartamento  
Indirizzo: via elpidiense nord Montegranaro  
Superfici principali e secondarie: 127  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 77.340,00 pari a 608,98 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Fonte di informazione: idealista  
 Descrizione: quadrilocale  
 Indirizzo: via elpidiense nord Montegranaro  
 Superfici principali e secondarie: 155  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 90.000,00 pari a 580,65 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

## VALORI OMI ABITAZIONI CIVILI

min 720,00/mq max 1000,00/mq

MEDIA VALORI RMERCATO IMMOBILIARE € 680,00/MQ

PREZZO MEDIO secondo stima € 700,00/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 137,70 x 700,00 = **96.390,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
opere di completamento interne	-28.917,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 67.473,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 67.473,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

In tal caso il valore di mercato di acquisto o vendita di immobili rappresenta il criterio più idoneo e di maggiore interesse nei casi in cui siano in gioco finalità come le compravendite, le divisioni ereditarie, i contenziosi o quant'altro riconducibili ad esse.

La metodologia utilizzate per l'individuazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima è stata essenzialmente basata sulla comparazione con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive e ubicati in zone simili e in comuni limitrofi, sulla conoscenza del mercato immobiliare di acquisto e vendita risalente al secondo semestre dell'anno 2023 tenendo poi conto di fattori correttivi in diminuzione o in aumento del prezzo stesso relativi alle caratteristiche, alla localizzazione e allo stato di conservazione dei beni, all'andamento del mercato e ad eventuali difformità rilevate.

Relativamente alla valutazione si fa riferimento ai beni residenziali di metratura simile in vendita nel comune di Montegranaro e se ne ricava il prezzo medio comparandoli con quelli dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate e scorporando gli eventuali costi per il completamento delle opere e rendere agibile e conforme il bene

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Montegranaro, osservatori del mercato immobiliare OMI -, ed inoltre: WEB-OMMOBILIARE.IT- IDEALISTA-

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	137,70	0,00	67.473,00	67.473,00
				<b>67.473,00 €</b>	<b>67.473,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.920,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 63.553,00**

**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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 53,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 63.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 20/2016

## LOTTO 4

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

**A** magazzino a MONTEGRANARO Via Elpidiense nord 95, della superficie commerciale di **135,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene fa parte di un edificio destinato a civile abitazione posto lungo la S.P Elpidiense nord in comune di Montegranaro, zona centrale ad alta densità abitativa e ha accesso da un ingresso condominiale prospiciente su marciapiede e quindi sulla suddetta strada o direttamente dal marciapiede tramite un portone e una serranda. E posto al piano terra e presenta da un lato dei vani ad uso magazzino/garage e dal lato opposto dei vani usati come abitazione con zona giorno e bagno; uso non consentito e non conforme. I locali sono pavimentati e ben rifiniti con infissi di porte e finestre. I locali ad uso abitativo hanno caldaia autonoma e aria condizionata con impianti principalmente a norma.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 390 magazzino e disimpegno/ 296 zona giorno. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 303 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 125 mq, rendita 587,50 Euro, indirizzo catastale: Via Elpidiense nord 95, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da visura catastale del 22/5/2024  
Coerenze: sud: stessa proprietà, est: terrapieno, nord: proprietà Antonelli/Quintili, ovest: SP Elpidiense nord e marciapiede

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1962 ristrutturato nel 2000.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>135,70 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>€. 32.147,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 32.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/10/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

ALTRE FIRMALITA' PRECEDENTI il ventennio o cancellate

ISCRIZIONE del 20/12/1991 - Registro Particolare 1217 Registro Generale 8684

Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 1150 del 18/12/1991

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 794 del 29/09/1992 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE del 17/09/1993 - Registro Particolare 884 Registro Generale 5595

Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 51888 del 16/09/1993

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

ISCRIZIONE del 11/04/2001 - Registro Particolare 461 Registro Generale 2439

Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 145718/16550 del 06/04/2001

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 541 del 27/05/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 02/05/2011.

Cancellazione totale eseguita in data 06/06/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

ALTRE TRASCRIZIONI

TRASCRIZIONE del 24/03/1992 - Registro Particolare 1995 Registro Generale 2578

Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 2758 del 07/03/1992

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Relativamente alla procedura il Creditore Procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile

Le certificazioni risalgono sino ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Gli atti risultano dalla certificazione notarile relativa alla procedura e dalle successive ispezioni fatte dal ctu dove vengono evidenziati e allegati ulteriori gravami utili alla compialazione della perizia

I dati catastali sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva. Ad essa sono state allegate le visure catastali del beni alla data del pignoramento e l'estratto di mappa .

non sono state depositate la planimetrie catastali dei bene. Il ctu allega tutto alla perizia

Trattandosi di immobile ad uso abitativo di proprietà di soggetti privati e non appartenente ai gruppi catastali descritti dall'art. 10 DPR 633/72 non è soggetto ad applicazione IVA in caso di vendita immobiliare.

Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato

Il ctu ha richiesto il certificato di matrimonio dell'esecutato e il certificato di residenza storico al comune di Montegranaro

I beni ad oggetto non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità

#### **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** attiva, stipulata il 24/05/2011 a firma di Pubblico Ufficiale ai nn. 29054/10649 di repertorio, iscritta il 26/05/2011 a Fermo ai nn. 858/4226, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 275000,00.

Importo capitale: 110000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 28/01/2016 a firma di unep tribunale di Fermo ai nn. 249/2016 di repertorio, trascritta il 11/02/2016 a Fermo ai nn. 507/777, 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: **€. 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**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/03/1992), con atto stipulato il 07/03/1992 a firma di notaio Albino Farina ai nn. rep. 2758/294 di repertorio, trascritto il 24/03/1992 a Fermo ai nn. 1995/2578

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 07/03/1992)

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

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

Licenza edilizia N. **125/62**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di fabbricato di civile abitazione, presentata il 26/09/1962, rilasciata il 30/10/1962, agibilità del 08/03/1971.

Collaudo del 14/11/1964

Denuncia di inizio attività N. **90/2000**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere interne e variante, presentata il 29/02/2000

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO . Norme tecniche di attuazione ed indici: ART.38 NTA

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità interne e prospettiche, porzione utilizzata a zona giorno residenziale

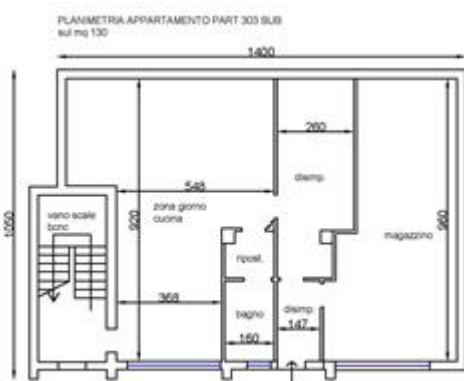
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica scia in sanatoria

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

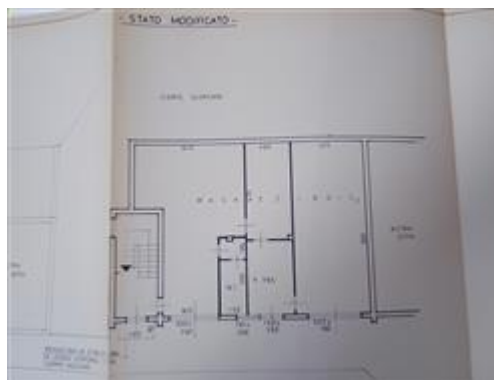
Costi di regolarizzazione:

- pratica SCIA: €3.000,00
- diritti segreteria pratica scia: €60,00
- oblazione : €1.032,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 g



stato attuale



stato autorizzato

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità nella planimetria

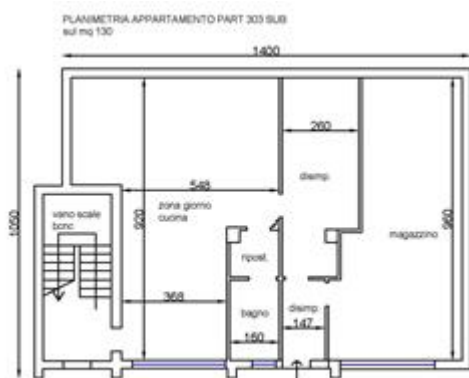
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica docfa

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

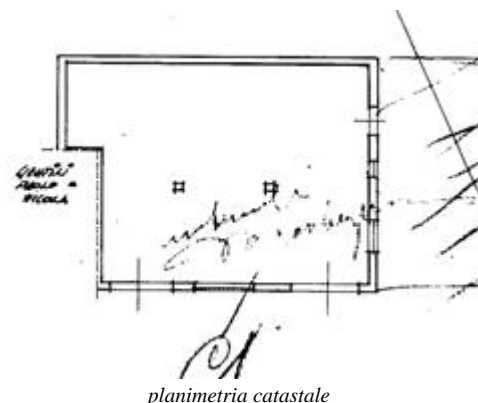
Costi di regolarizzazione:

- pratica docfa: €350,00
- spese catastali: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 g



stato attuale



planimetria catastale

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTEGRANARO VIA ELPIDIENSE NORD 95

## MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

**magazzino** a MONTEGRANARO Via Elpidiense nord 95, della superficie commerciale di **135,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

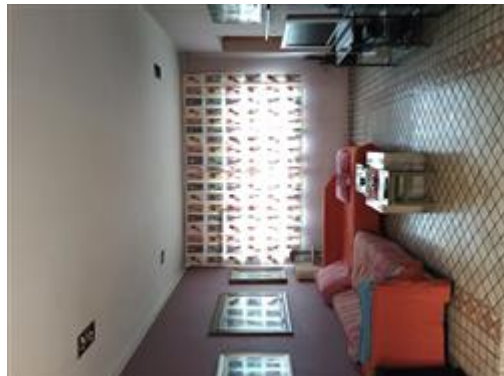
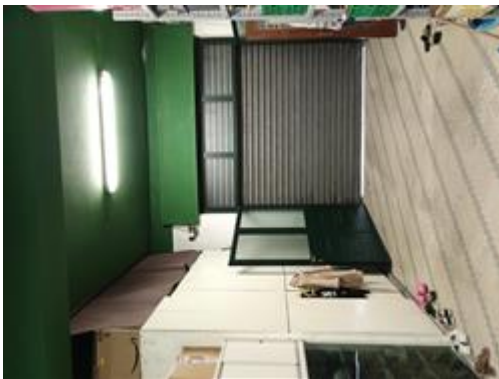
Il bene fa parte di un edificio destinato a civile abitazione posto lungo la S.P Elpidiense nord in comune di Montegranaro, zona centrale ad alta densità abitativa e ha accesso da un ingresso condominiale prospiciente su marciapiede e quindi sulla suddetta strada o direttamente dal marciapiede tramite un portone e una serranda. E posto al piano terra e presenta da un lato dei vani ad uso magazzino/garage e dal lato opposto dei vani usati come abitazione con zona giorno e bagno; uso non consentito e non conforme. I locali sono pavimentati e ben rifiniti con infissi di porte e finestre. I locali ad uso abitativo hanno caldaia autonoma e aria condizionata con impianti principalmente a norma.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 390 magazzino e disimpegno/ 296 zona giorno. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 303 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 125 mq, rendita 587,50 Euro, indirizzo catastale: Via Elpidiense nord 95, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da visura catastale del 22/5/2024  
Coerenze: sud: stessa proprietà, est: terrapieno, nord: proprietà Antonelli/Quintili, ovest: SP Elpidiense nord e marciapiede

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1962

ristrutturato nel 2000.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Civitanova Marche, Fermo, Porto Sant'Elpidio, Macerata). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: paesaggi collinari.

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 18 km  
superstrada distante 15 km  
ferrovia distante 20 km

nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

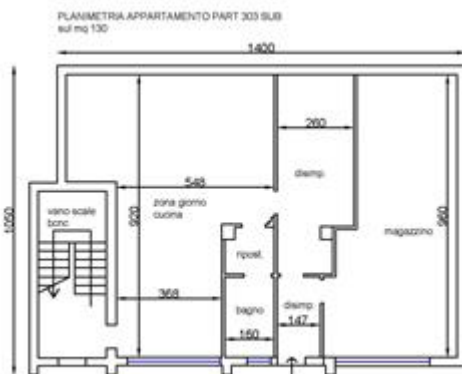
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino	130,00	x	100 %	=	130,00
scala condominiale (1/3)	5,70	x	100 %	=	5,70
<b>Totale:</b>	<b>135,70</b>				<b>135,70</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: idealista

Descrizione: garage

Indirizzo: via Elpidiense nord Montegranaro

Superfici principali e secondarie: 134  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 43.650,00 pari a 325,75 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALORI OMI secondo semestre 2023 per immobili as uso garage in normale stato di manutenzione  
 minimo € 540,00/mq massimo € 730,00/mq  
 valore medio tra gli annunci rilevati € 320 ,00/mq  
 valore congruo per caratteristiche e stato di conservazione € 300,00/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 135,70 x 300,00 = **40.710,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
opere di ripristino locali giorno ad uso magazzino	-4.071,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 36.639,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 36.639,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta. In tal caso il valore di mercato di acquisto o vendita di immobili rappresenta il criterio più idoneo e di maggiore interesse nei casi in cui siano in gioco finalità come le compravendite, le divisioni ereditarie, i contenziosi o quant'altro riconducibili ad esse. La metodologia utilizzata per l'individuazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima è stata essenzialmente basata sulla comparazione con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive e ubicati in zone simili e in comuni limitrofi, sulla conoscenza del mercato immobiliare di acquisto e vendita risalente al secondo semestre dell'anno 2023 tenendo poi conto di fattori correttivi in diminuzione o in aumento del prezzo stesso relativi alle caratteristiche, alla localizzazione e allo stato di conservazione dei beni, all'andamento del mercato e ad eventuali difformità rilevate.

Relativamente alla valutazione si fa riferimento ai beni af uso assimilabile a quello attuale ovvero ai garage di metratura simile in vendita nel comune di Montegranaro e se ne ricava il prezzo medio comparandoli con quelli dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate e scorporando i costi per il ripristino della conformità

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Montegranaro, osservatori del mercato immobiliare OMI -, ed inoltre: WEB-OMMOBILIARE.IT- IDEALISTA-

### VALORE DI MERCATO (OMV):

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	magazzino	135,70	0,00	36.639,00	36.639,00
				<b>36.639,00 €</b>	<b>36.639,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.492,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 32.147,00**

**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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 147,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 32.000,00**

data 15/10/2024

il tecnico incaricato  
Cinzia Guarnieri