



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 54/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT.SSA MILENA PALMISANO

CUSTODE:

IVG - ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/06/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**GEOMETRA GIANLUCA MARCOTULLI**

CF: MRCGLC77D09D542Z

con studio in PORTO SANTELPIDIO (AP) VIA ORVIETO N. 28

telefono: 0734993029

fax: 0734993029

email: gianluca.studio5@gmail.com

PEC: gianluca.marcotulli1@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 54/2020

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a MONTEGRANARO Via Robert Baden Powell per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

IL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE E' FORMATO DA UNA PORZIONE DI FABBRICATO SITO AL PIANO TERRA CON GARAGE AL PS1 COMPLETAMENTE ALLO STATO GRESSO SIA ALLE PARTI PRIVATE MA ANCHE ALLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO, E QUEST'ULTIMO ASPETTO RENDE INAPPETIBILE IL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE PER ESSERE COMPRAVENDUTO OLTRE TUTTE LE PROBLEMATICHE DI ATTI PREGRESSI ( MANCATA IDENTIFICAZIONE CATAASTALE ) ECC COME GIA' ILLUSTRATO IN PRECEDENZA. VEDASI DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATA. DA SOPRALLUOGO EFFETTUATO ALLO STATO ATTUALE SI FA FATICA E NON C'E' PIENA CORRIPSODENZA CON IL PROGETTO APPROVATO PER UNA CORRETTA IDENTIFICAZIONE IN LOCO DELL'APPARTAMENTO, CORTE A GARAGE. CRITICITA' MOLTO ELEVATE VISTO LO STATO DI MANUTENZIONE, TOTALE ABBANDONO ED IMMOBILE NON FINITO NEMMENO ALLE PARTI COMUNI NE PRIVATE IN CUI VERSA IL FABBRICATO DOVE E' SITO LA PORZIONE IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T / S1 , ha un'altezza interna di VARIE ALLO STATO GREZZO .Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 607 sub. 57 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Robert Baden Powell n. 1, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 17/12/2016 pratica n. Ap 0109026 in atti dal 19/12/2016 divisione - ampliamento - ristrutturazione (n. 26616.1/2016)
- foglio 16 particella 607 sub. 74 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Robert Baden Powell n. 1, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 19/12/2016 pratica n. Ap 0110076 in atti dal 20/12/2016 divisione - ampliamento - ristrutturazione (n. 27462.1/2016)
- foglio 16 particella 607 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 241 mq, indirizzo catastale: Via Robert Baden Powell n. 1, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da del 17/12/2016 Pratica n. AP 0109025 in atti dal 19/12/2016 creazione unità afferenti (n. 1046.1/2016)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2018 ristrutturato nel 2018.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

0,00 m<sup>2</sup>

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.000,00
Data della valutazione:	04/06/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

La ricerca presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo per eventuali contratti di affitto è stata estesa su diversi nominativi (si rinvia alla richiesta allegata alla presente relazione); l'impiegato di turno ha fornito dei contratti affermando che in essi non vengono indicati i dati catastali degli immobili e non si sa se i contratti forniti sono stati rinnovati.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

NOTA BENE:

- per la domanda giudiziale trascritta al n. 5394/18 si rinvia a quanto indicato per la trascrizione n. 351/19 (provenienza della società esecutata) e per la trascrizione n. 4542/2019 (vendita di immobili oggetto di esecuzione dalla società esecutata alla società esecutrice); la domanda giudiziale n. 5394/18 non risulta annotata (aggiornamento al 28/05/2024)

#### 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:

costituzione di vincolo di destinazione, stipulata il 18/02/2015 a firma di Notaio Chessa ai nn. 213305/30353 di repertorio, trascritta il 05/03/2015 a Fermo ai nn. 1241 reg part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Dalla lettura del titolo nr. 1241/15: La soc. \*\*\* e \*\*\* sono proprietari di un fabbricato sito in Montegranaro, in parte allo stato grezzo con attuale destinazione abitativa e laboratorio: che al fine di poter attuare il cambio di destinazione dell'intero piano primo sottostrada dall'attuale destinazione artigianale alla destinazione dei garages, occorre costituire un vincolo pertinenziale, ai sensi della Legge 24/03/1989 n. 122, tra tutti i garages che verranno realizzati al piano primo sottostrada e le sovrastanti abitazioni poste ai piani terra, primo e secondo. Il fabbricato in oggetto risulta composto di foglio 16 particella 607 subalterni 4 (unità in corso di costruzione al P1 intestata a \*\*\*), 5 (unità in corso di costruzione al P2 intestata a \*\*\*), 7 (abitazione al P1 intestata a \*\*\*), 8 (unità in corso di costruzione al P2 intestata a \*\*\*), 21 (locali ad uso laboratorio ai PT e primo sottostrada intestati a \*\*\*), 22 (locali ad uso laboratorio ai PT e primo sottostrada intestati a \*\*\*); si precisa che con atto trascritto il 20/11/14 al n. 5554

\_\_\_\_\_ ha venduto alla \_\_\_\_\_ srl porzioni del fabbricato in oggetto e precisamente quelle parti dei locali distinti in catasto con la particella 607 subalterno 21 e locali ai Piani 1 e 2 distinti in catasto con le particelle 607 subalterno 4 porzione e 6074 subalterno 5 porzione ma che, essendo il contratto di compravendita sottoposto a condizione sospensiva non ancora avveratasi, tutte le suindicate porzioni immobiliari devono intendersi ancora di proprietà di \_\_\_\_\_.

Stante quindi quanto sopra precisato, qualora il succitato contratto del 23/10/2014 venga a decadere, causa il non avveramento della condizione sospensiva, decadrà anche il vincolo pertinenziale in oggetto del presente atto. Tutto ciò premesso: la soc. "\_\_\_\_\_ ) e C \_\_\_\_\_ volendo adempiere a quanto sancito dagli articoli 9 e 11 della legge 24/03/1989 n.122 e sue modifiche e integrazioni, hanno costituito a favore del C \_\_\_\_\_, vincolo pertinenziale tra l'intero piano interrato del fabbricato, distinto al foglio 16 particella 607 subalterno 21, da destinare a garages e tutte le abitazioni ubicate ai sovrastanti Piani terra Primo e Secondo, distinte al foglio 16 particella 607 subalterni 4,5,7,8. Tutti i garages da realizzare al Piano Interrato (oggi intestati a \_\_\_\_\_) sono identificati con reticolo rosso e con le lettere dalla "A" alla "U" nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A"; le abitazioni al PT (oggi intestate a \_\_\_\_\_) sono identificate con reticolo verde e con i numeri da "1" a "5" nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "B"; le abitazioni al P1 sono identificate in parte con reticolo verde (oggi intestate a \_\_\_\_\_) e in parte con reticolo rosso (oggi intestate a \_\_\_\_\_) nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "C"; le abitazioni al P2 sono identificate in parte con reticolo verde (oggi intestate a \_\_\_\_\_) e in parte con reticolo rosso (oggi intestate a \_\_\_\_\_) nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "D". Quindi tutti i garages evidenziati nella suindicata planimetria saranno legati da vincolo di pertinenza con gli appartamenti pure indicati nelle suindicate planimetrie. La società \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ hanno preso atto, per sé e loro aventi causa, che tutti i garages, come sopra identificati, non potranno essere ceduti separatamente dalle rispettive abitazioni alle quali sono legati dal vincolo pertinenziale e che quindi i relativi atti di cessione sono nulli,

cessione di diritti edificatori, stipulata il 21/09/2017 a firma di Notaio Chessa ai nn. 215577/31763 di repertorio, trascritta il 03/10/2017 a Fermo ai nn. 5403 reg part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione.

Con atto di compravendita trascritto in data 03/10/2017 al n. 5402 reg part. la società \_\_\_\_\_ ha venduto alla \_\_\_\_\_ la seguente porzione del fabbricato in corso di ristrutturazione e precisamente: lastrico solare al P3 descritto al foglio 16 particella 607 subalterni 96,97,98,99. La \_\_\_\_\_ cede inoltre alla \_\_\_\_\_ che accetta ed acquista, i diritti di cubatura pari a mc 1.226,87, in modo che possa essere utilizzata per la realizzazione di unità abitative al di sopra del lastrico solare in oggetto. Detta volumetria come sopra ceduta risulta in eccedenza rispetto alla totale volumetria di mc 7669,79 di cui la \_\_\_\_\_ dispone per la realizzazione dell'intero complesso edilizio, in forza del permesso di costruire rilasciato dal Comune di Montegranaro con il n. 2014/28 del 27/02/2015. La volumetria che pertanto rimane alla \_\_\_\_\_ è pari a mc 6.442,92 e pertanto essa non potrà più disporre della volumetria ceduta con \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ presente atto, \_\_\_\_\_ relativamente alle \_\_\_\_\_ particelle 72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95 del foglio 16, costituenti il piano sottostrada del fabbricato, assumendo ogni obbligo di legge al riguardo. Osservazioni: la trascrizione n. 5403/2017 non è stata indicata nella certificazione notarile depositata agli atti; inoltre sia nel titolo che nella relativa nota di trascrizione (tr 5403/17) per i seguenti numeri: 72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95 del foglio 16, viene usata la parola "particella" in realtà gli stessi coincidono con i subalterni della particella 607 del foglio 16 riportati nell'elaborato planimetrico del Piano S1; il Notaio voleva indicare la parola subalterni al posto di particelle?

domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione, stipulata il 20/09/2018 a firma di Tribunale Macerata ai nn. 7525 rep di repertorio, trascritta il 21/09/2018 a Fermo ai nn. 5394 reg part. , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La trascr n. 5394/2018 grava tra maggior consistenza su immobili siti in Montegranaro descritti al foglio 16 particella 607 subalterni 57,58,74; nella suddetta nota di trascrizione è indicato: voglia l'Ill.mo Tribunale adito.....disporre la revocatoria dell'atto di vendita datato 16/4/2018 rep. 216067/32039 Notaio Chessa (trascritto in data 08/5/2018 reg part 2536) con cui la  
- ha venduto a le porzioni di fabbricato in Montegranaro via Robert Baden Powell n. 1, tutte allo stato grezzo con futura destinazione di civili abitazioni e relative pertinenze, dichiarando inefficace nei confronti dell'attore l'atto di disposizione del patrimonio.....

decreto sequestro preventivo ex art 321 cpc, stipulata il 17/09/2020 a firma di Tribunale di Ancona ai nn. 3871/2017 di repertorio, trascritta il 08/10/2020 a Fermo ai nn. 4633 reg part. , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Decreto sequestro preventivo tr 4633/2020 grava in Montegranaro al foglio 16 particella 607 subalterni 74,57,58. Nella nota di trascrizione (tr 4633/2020) è indicato. decreto di sequestro preventivo finalizzato alla confisca per espropriazione emesso in data 17/09/2020 dal Tribunale di Ancona - sezione G.I.P. - G.U.P.

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 04/09/2019 ai nn. 11985 di repertorio, iscritta il 19/09/2019 a Fermo ai nn. 1003 reg part. , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 235945.

Importo capitale: 235397.

Ipoteca 1003/19 grava in Montegranaro foglio 16 particella 607 subalterni 58,57,74

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

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

decreto sequestro conservativo, stipulata il 29/07/2019 a firma di Tribunale d Vicenza ai nn. 5270/2019 di repertorio, trascritta il 08/08/2019 a Fermo ai nn. 4514 reg part. , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto sequestro conservativo. Trascrizione n. 4514/2019 grava in Montegranaro foglio 16 particella 607 subalterni 57,74,58. Nella nota del citato gravame è indicato: si autorizza il sequestro conservativo fino alla concorrenza dell'importo di € 155.000,00. La formalità n. 4514/2019 è annotata da formalità n. 349 del 29/4/2020 ordinanza di condanna ex art. 186 ter cpc . Nella nota del citato annotamento (349/2020) è indicato: si dichiara che l'ordinanza di condanna emessa dal Tribunale di Vicenza in data 7/2/2020 rg 7479/2019 cron 1153/2020, si riferisce al sequestro conservativo trascritto a Fermo in data 08/08/2019 al reg part. 4514 ed è esecutiva.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

IMMOBILE FACENTE PARTE DI UN FABBRICATO CHE SARA' CONDOMINIO MA ATTUALMENTE IN CORSO DI COSTRUZIONE PER LAVORI NON FINITI.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### PREMESSA:

- la particella 607 del foglio 16 al CT identifica un ente urbano di mq 1960 ex terreno mq 1620. Con variazione d'ufficio in atti dal 31/1/1990 (n. 1385) la superficie della particella 607 passa da mq 1620 a mq 1960 in quanto la suddetta particella ingloba la particella 612 di mq 340.

- leggere quanto indicato nella tr n. 2686/89 provenienza dei coniugi e di dante causa della società

- leggere quanto riportato per la trascrizione n. 5554/2014; nella certificazione notarile depositata agli atti non è indicato che al momento in cui sarà verificata la condizione sospensiva, le parti dovranno essere re l'atto di identificazione catastale delle porzioni immobiliari cedute alla

nonchè delle porzioni immobiliari rimaste in proprietà del sig. Si evidenzia che dal meccanizzato della società non risulta trascritto l'atto di identificazione catastale pertanto occorre verificare se la mancata trascrizione di questo atto abbia effetto sulla continuità delle trascrizioni. Fare attenzione anche alla condizione sospensiva indicata nell'atto tr 5554/2014 (ultimazione lavori e pagamento del corrispettivo) con quanto indicato nella nota dell'annotamento n. 118/2017 (pagamento prezzo avvenuto) e con quanto indicato per il vincolo di destinazione trascrizione n. 1241/15; fare attenzione anche a quanto indicato per la trascrizione 5403/2017 cessione di diritti edificatori.

- lo stesso giorno del decreto di sequestro conservativo (tr 4514 del 08/08/2019) è stato trascritto anche l'atto di vendita (tr n. 4542 del 08/08/2019) mediante il quale ha venduto alla società gli immobili oggetto di esecuzione. Catastalmente gli immobili oggetto di esecuzione sono intestati alla società; per poterli intestare alla società occorre fare un allineamento catastale, qualora ciò non fosse possibile occorre ripresentare una voltura catastale sostenendo un costo pari ad € 71,00.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 proprietà, con atto stipulato il 15/01/2019 a firma di Notaio Chessa ai nn. 216696/32397 di repertorio, trascritto il 22/01/2019 a Fermo ai nn. 351 reg part.

Dalla lettura del titolo: vende all porzioni del fabbricato in Montegranaro via Robert Baden Powell n. 1 le seguenti porzioni allo stato grezzo con futura destinazione di civili abitazioni e relative pertinenze descritte al foglio 16 particella 607 subalterno 57 (cat F/3), subalterno 74 (cat F/3), subalterno 58 area urbana di mq 241. Le porzioni immobiliari in oggetto vengono compravendute con la proporzionale comproprietà della parti comuni per legge e di tutti i beni comuni non censibili. Per quanto concerne la domanda giudiziale trascritta in data 21/9/2018 al n. 5394 reg part. nel titolo di tr n. 351/19 è indicato che la parte venditrice dichiara che la controversia in oggetto è in fase di definizione.

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** per la quota di 1/1 proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 06/08/2019 a firma di Notaio Chessa ai nn. 217161/32678 di repertorio, trascritto il 08/08/2019 a Fermo ai nn. 4542 reg part. .

Dalla lettura del titolo tr 4542/19: \_\_\_\_\_ vende alla \_\_\_\_\_, porzioni del fabbricato in Montegranaro via Robert Baden Powell n. 1, porzioni allo stato grezzo con futura destinazione di civili abitazioni e relative pertinenze descritte al foglio 16 particella 607 subalterni 57,58,74. Le porzioni immobiliari vengono vendute con la proporzionale comproprietà delle parti comuni per legge e di tutti i beni comuni non censibili. Unità immobiliari gravate dalla domanda giudiziale trascritta il 21/9/2018 al n. 5394 reg part a favore della C.R. srl per la quale è stato prestato il consenso alla cancellazione con atto Notaio Chessa autenticato in data 12/6/2019 rep. 217060/32610, registrato a Macerata l'11/07/2019 al n. 6413 in corso di annotamento.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** per la quota di 1/2 proprietà, in forza di atto di conferimento in società, con atto stipulato il 08/10/2014 a firma di Notaio Chessa ai nn. 212936/30130 di repertorio, trascritto il 20/10/2014 a Fermo ai nn. 5027 reg part. .

Conferimento in società da \_\_\_\_\_ riguardante immobili in Montegranaro descritti al foglio 16 particella 607 subalterni 7 (cat A/2), 22 (cat D/7), 8 (in corso costruzione)

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** per la quota di 1/2 proprietà, in forza di atto di conferimento in società, con atto stipulato il 08/10/2014 a firma di Notaio Chessa ai nn. 212936/30130 di repertorio, trascritto il 20/10/2014 a Fermo ai nn. 5028 reg part. .

Conferimento in società da \_\_\_\_\_ riguardante immobili in Montegranaro descritti al foglio 16 particella 607 subalterni 7 (cat A/2), 22 (cat D/7), 8 (in corso costruzione). Attenzione: nella certificazione notarile depositata agli atti non è stata indicata la trascrizione n. 5028 del 20/10/2014; è stata indicata solo la trascrizione n. 5027 del 20/10/2014 dichiarando il conferimento della piena proprietà da \_\_\_\_\_ alla società

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** per la quota di 1/1 proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/10/2014 a firma di Notaio Chessa ai nn. 212987/30160 di repertorio, trascritto il 20/11/2014 a Fermo ai nn. 5554 reg part. .

Dalla lettura del titolo tr 5554/14: \_\_\_\_\_ vende alla \_\_\_\_\_ i porzioni del fabbricato in Montegranaro e precisamente: locali allo stato grezzo con destinazione abitativa al P1 foglio 16 particella 607 subalterno 4 - porzione, in corso di costruzione; locali allo stato grezzo con destinazione abitativa al piano secondo foglio 16 particella 607 subalterno 5 - porzione, in corso di costruzione; locale ad uso laboratorio ai Piani terra e Primo sottostrada foglio 16 particella 607 subalterno 21 cat D/7 (porzione). Nella presente compravendita non sono comprese porzioni delle particelle 607 subalterni 4 e 5, allo stato grezzo, meglio individuate, con reticolo rosso, nelle planimetrie allegato all'atto, sotto la lettera "A", come pure n. 3 garages da realizzare all'interno dei locali al Piano primo sottostrada distinti con la particella 607 subalterno 21 (individuati con colore rosso nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "B" che rimangono nella proprietà del venditore, planimetrie nelle quali sono pure evidenziate le porzioni delle stesse particelle 607 subalterni 4 e 5 oggetto della presente compravendita il tutto come meglio in appresso specificato. La parte venditrice dichiara che lo stato di fatto delle unità immobiliari in oggetto è conforme ai dati catastali, alle planimetrie catastali e alle risultanze dei registri immobiliari. Modalità di pagamento del prezzo pari ad € 240.000,00: euro 180.000,00 vengono pagati mediante compensazione con l'importo delle spese che la società acquirente dovrà sostenere per la realizzazione e ultimazione, come da capitolato allegato al presente atto, di numero 3 appartamenti e numero 3 garages al piano primo sottostrada facenti parte del fabbricato in oggetto allo stato grezzo a seguito di demolizione degli stessi e rimasti in proprietà di \_\_\_\_\_, individuati nelle planimetrie come sopra

allegate al presente atto, nonché n. 3 posti auto esterni da individuarsi ad ultimazione dei lavori da parte della [redacted] conferma quindi che per tutte le opere da eseguire per la ristrutturazione e l'ultimazione delle predette unità immobiliari nulla dovrà corrispondere [redacted] quanto l'intera somma di € 180.000,00 prevista e convenuta per l'esecuzione di tali opere viene computata come parte del prezzo della presente compravendita; residuo prezzo mediante effetti cambiari Stante le modalità previste per la regolamentazione del prezzo della compravendita, le parti hanno convenuto che questa sia sottoposta alla condizione sospensiva che si avverrà solo ad avvenuta ultimazione dei lavori da parte della [redacted]

Le porzioni di fabbricato individuate nelle planimetrie allegato all'atto, e come da capitolato pure allegato all'atto sotto la lettera "C", entro 27 mesi dalla data del 23/10/2014, nonché ad avvenuto pagamento della somma di € 60.000,00 dilazionata. Pertanto gli effetti traslativi della compravendita decorreranno solo da tale data. Al momento in cui si sarà verificata la condizione sospensiva le parti dovranno stipulare atto di avveramento di condizione nonché di identificazione catastale delle porzioni immobiliari, oggi allo stato grezzo cedute alla [redacted] e che saranno oggetto dei lavori di ristrutturazione da parte della [redacted] stessa. Si conviene e si dà atto tra le parti che rispetto all'attuale individuazione delle unità immobiliari da realizzarsi, come da planimetrie allegate, queste potrebbero avere una minima diversa conformazione in base ad esigenze tecniche che potrebbero insorgere nel corso dell'esecuzione delle opere e rendersi necessarie per garantire le stesse dimensioni in termini di mq di superficie degli alloggi e dei garages di cui alle planimetrie allegate; in ogni caso dette modifiche dovranno essere preventivamente comunicate al [redacted] e da lui accettate pr iscritto. [redacted] in considerazione dell'impegno tecnico ed economico che richiederà la realizzazione delle unità immobiliari che la [redacted] è impegnata ad ultimare, quale corrispettivo del prezzo di vendita, concede alla società stessa piena libertà nella modifica, ampliamento e sopraelevazione del progetto originario, purché si rispettino le caratteristiche quantitative e qualitative delle unità immobiliari che rimangono di proprietà di [redacted]. Si conviene infine tra le parti che la [redacted] è autorizzata ad effettuare ogni intervento di demolizione, ristrutturazione ed ampliamento volto a realizzare il progetto di cui alle allegate planimetrie e capitolato con facoltà di sottoscrivere a suo nome: progetti, richieste di autorizzazioni amministrative necessarie ai fini della demolizione e successiva riconversione ed edificazione, esonerando [redacted] da ogni responsabilità in merito ed assumendo su di sé ed accollandosi ogni e qualsiasi obbligazione e conseguenza riconducibile in sede civile, penale e amministrativa alle suddette opere di demolizione, di riconversione e di qualificazione effettuate e da effettuare sull'immobile in oggetto. [redacted] impegna inoltre a tenere indenne [redacted] la ogni pretesa economica che possa essere avanzata dal progettista, dal direttore dei lavori, dal responsabile della sicurezza e dalla società esecutrice dei lavori effettuati e da effettuare. La formalità n. 5554/2014 è annotata da formalità n. 118 del 02/02/2017 Cancellazione Condizione Sospensiva per Avveramento (atto Chessa del 30/12/16 rep. 215004/31388): dalla nota dell'annotamento 118/17 si evince: le parti danno atto che si è verificata la condizione sospensiva apposta al contratto di compravendita a rogito Notaio Chessa in data 23/10/14 rep. 212987/30160 in quanto il prezzo convenuto di € 240.000,00 è stato interamente saldato dalla [redacted]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 16/04/2018 a firma di notaio Chessa ai nn. 216067/32039 di repertorio, trascritto il 08/05/2018 a Fermo ai nn. 2536 reg part. .

Nel titolo di tr 2536/2018 è indicato che la [redacted] rl vende alla [redacted], che accetta ed acquista, in Montegranaro porzioni immobiliari, allo stato grezzo con futura destinazione di civili abitazioni e relative pertinenze descritte al foglio 16 particella 607 subalterni 57,58,74 più altri subalterni non oggetto di vendita. Le porzioni immobiliari in oggetto vengono compravendute

con la proporzionale comproprietà delle parti comuni per legge e di tutti i beni comuni non censibili, per quanto concerne il prezzo della compravendita lo stesso viene pagato mediante accollo dell'intero finanziamento concesso dalla \_\_\_\_\_ con contratto di apertura di credito e garantito da ipoteca iscritta in data 16/03/2015 al n. 249 di reg part. Osservazioni: nella certificazione notarile non è stato indicato l'accollo di mutuo, pertanto il sottoscritto CTu ha provveduto a reperire la nota di iscrizione n. 249/2015; tale gravame colpisce immobili in Montegranaro descritti al foglio 15 particella 307 subalterni 6,7,10,2,4,5 e foglio 15 particelle 1033,1034 ed è stata iscritta contro \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 cadauno proprietà in qualità entrambi di terzi datore di ipoteca, il debitore non datore di ipoteca era la società \_\_\_\_\_. Inoltre la citata ipoteca (n. 249/15) è annotata da formalità n. 1134 del 06/11/2017 di atto integrativo a contratto di apertura di credito.

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** per la quota di 1/1 proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/11/2018 a firma di Notaio Chessa ai nn. 216512/32290 di repertorio, trascritto il 11/12/2018 a Fermo ai nn. 6897 reg part. .

Dalla certificazione notarile risulta: \_\_\_\_\_ a vende alla \_\_\_\_\_ intera piena proprietà di porzioni del fabbricato sito in Montegranaro, via Robert Baden Powell n. 1, tutte allo stato grezzo, con futura destinazione di civili abitazioni e relative pertinenze, già oggetto dell'atto trascritto l'08/05/218 al n. 2536 reg part.

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** , in forza di atto di assegnazione beni ai soci, con atto stipulato il 09/06/1989 a firma di Notaio Giampiero De Cesare ai nn. 4688 rep di repertorio, trascritto il 26/06/1989 a Fermo ai nn. 2686 reg part. .

Dalla lettura della nota di tr n. 2686/89 \_\_\_\_\_ soci della società \_\_\_\_\_ snc si assegnavano le seguenti rispettive porzioni dell'immobile sociale in Montegranaro alla via Cima di Colle, insistente su suolo esteso circa mq 1998 censito al NCT foglio 16 particella 607 mq 1620 , particella 608 mq 38 , particella 612 mq 340, costituito da fabbricato non ancora ultimato, composto da piano seminterrato e terreno adibiti a laboratori ed uffici, piano primo da adibire ad appartamenti e piano secondo da adibire a soffitte, quanto sopra descritto non risulta censito al NCEU ma per esso è stata presentata domanda di accatastamento all'UTE di Ascoli Piceno, in data 10/4/85 registrata al n. 1016 e successiva denuncia di variazione in data 30/12/1988 registrata al n. 4822, in virtù della quale ha assunto i seguenti dati: foglio 16 particella 607 subalterno 4 P1 scala A int 1, subalterno 5 P2 scala A int2, subalterno 7 P1 scala B int ; subalterno 8 P2 scala B int 2; subalterno 9 PT; subalterno 10 PS1-T. E precisamente a \_\_\_\_\_, che accettava, il locale al piano seminterrato, adibito a laboratorio, con annessi bagni ed uffici, locale adibito a cabina elettrica (in suo dall'Enel) da cielo a terra, appartamento al P1 e sovrastante soffitta al secondo ed ultimo piano, esposti ad est, aventi accesso dalla scala B di proprietà esclusiva. Ai coniugi \_\_\_\_\_ che accettavano, in parti uguali tra loro, pro comune ed indiviso, l'altro locale adibito a laboratorio al piano seminterrato, locale adibito a laboratorio al piano terreno, con annessi bagni ed uffici, appartamento al P1 e sovrastante soffitta al secondo ed ultimo piano aventi accesso dalla scala A di proprietà esclusiva, esposti ad ovest. le attribuzioni avvenivano con i diritti proporzionali sulle parti comuni e cose indivise del fabbricato di cui gli stesi fanno parte. precisavano i costituiti che sono di rispettiva proprietà esclusiva di: - Ciampichini Federico , l'intero corpo scala B e relativo locale sottoscala, in verticale, posto al piano seminterrato, la rampa di accesso al piano seminterrato ed il lastrico solare di copertura del laboratorio, prospiciente il lato est del fabbricato; - \_\_\_\_\_ in parti uguali tra loro, pro comune et indiviso, l'intero corpo scala A e relativo locale sottoscala in verticale, al piano seminterrato, il locale posto sotto la rampa di accesso al laboratorio del piano terreno, il locale al piano seminterrato in prolungamento del laboratorio e prospiciente la facciata sud del fabbricato adibito attualmente a deposito idrico, il locale adibito a cabina elettrica (in suo dall'ened) posto al

Piano terreno, il lastrico solare di copertura del laboratorio al piano seminterrato prospiciente la facciata ovest del fabbricato. Restavano invece di proprietà comune, oltre quelle parti dell'edificio tali considerate per legge o per destinazione, anche tutte le altre aree circostanti il fabbricato e lo spazio di separazione dei due corpi di scala. Sono, inoltre, di proprietà comune tra

l'area residua circostante il fabbricato e gli impianti tecnologici per i quali si rinvia alla nota di trascrizione n. 2686/89. Si rinvia alla suddetta formalità anche per i lavori che si dovevano realizzare. I costituenti si obbligavano reciprocamente a compiere qualsiasi atto eventualmente necessario per la sistemazione catastale delle porzioni di edificio ancora da ultimare. Per una migliore individuazione delle porzioni di edificio testé attribuitisi e delle aree comuni, le parti facevano riferimento alla planimetria allegata sub "C" all'atto in oggetto, in cui quanto assegnato

è individuato con colorazione arancione, quanto assegnato ai coniugi è individuato con colorazione in verde; mentre le parti comuni sono individuate con colorazione in giallo. Si evidenzia che nella nota di trascrizione n. 2686/89 non vengono indicati i dati catastali delle unità immobiliari che vengono assegnate ai coniugi ma si fa riferimento alla planimetria colorata allegata al relativo titolo. Il sottoscritto ha visionato il titolo della tr n. 2686/89 ma la planimetria allegata ad esso non è colorata.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Montegranaro in data 08/02/2024 risulta: visto lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Montegranaro: Piano Regolatore Generale approvato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 03/06/2009 e successiva presa d'atto grafica/analitica approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 11/6/2010, la particella 607 del foglio 16 ha la seguente destinazione urbanistica: residenziali di compl. - B- art. 38 ed è soggetta ai seguenti ambiti di tutela: inserimento totale unità paesaggio elevato valore - art. 58.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2014/28, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE, APLIAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE PARZIALE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE / RPDUTTIVO, rilasciata il 27/02/2015

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 3/2018 , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2014 / 28 DEL 27.02.2015 PER RISTRUTTURAZIONE , APLIAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE PARZIALE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE / PRODUTTIVO, rilasciata il 28/03/2018

SCIA N. PROT. 20704 / pratica 2011/40, presentata il 13/11/2010

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. N. 161 , rilasciata il 30/08/2007.

LO STATO ASSENTITO E' COME DA RELAZIONE DEL GEOMETRA ALLEGATA ALLA PRESENTE CTU : PRATICA N. 1968/154 ; PRATICA 1977/6; PRATICA N. 1979/257; PRATICA 1980/36 ; PRATICA N. 1982/120; PRATICA N. 1989/56; PRATICA N. 1996/303 ; PRATICA 1998/16 ; PRATICA 1998/127 ; PRATICA 1998/451; PRATICA 2001/280; PRATICA 2008/293 E SEGUENTI COME DA RELAZIONE

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità alla misure interne dei divisori, prospetti, altezze, (normativa di riferimento: DPR 380/ 2001 e s.m.i. )

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di Permesso di Costruire in sanatoria e presentazione di planimetria catastale / elaborato planimetrico aggiornato: €.10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTEGRANARO VIA ROBERT BADEN POWELL

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTEGRANARO Via Robert Baden Powell per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

IL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE E' FORMATO DA UNA PORZIONE DI FABBRICATO SITO AL PIANO TERRA CON GARAGE AL PS1 COMPLETAMENTE ALLO STATO GROSSO SIA ALLE PARTI PRIVATE MA ANCHE ALLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO, E QUEST'ULTIMO ASPETTO RENDE INAPPETIBILE IL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE PER ESSERE COMPRAVENDUTO OLTRE TUTTE LE PROBLEMATICHE DI ATTI PREGRESSI ( MANCATA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ) ECC COME GIA' ILLUSTRATO IN PRECEDENZA. VEDASI DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATA. DA SOPRALLUOGO EFFETTUATO ALLO STATO ATTUALE SI FA FATICA E NON C'E' PIENA CORRISPONDENZA CON IL PROGETTO APPROVATO PER UNA CORRETTA IDENTIFICAZIONE IN LOCO DELL'APPARTAMENTO, CORTE A GARAGE. CRITICITA' MOLTO ELEVATE VISTO LO STATO DI MANUTENZIONE, TOTALE ABBANDONO ED IMMOBILE NON FINITO NEMMENO ALLE PARTI COMUNI NE PRIVATE IN CUI VERSA IL FABBRICATO DOVE E' SITO LA PORZIONE IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE.

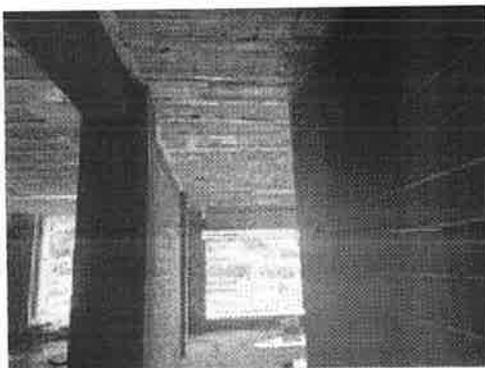
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T / S1 , ha un'altezza interna di VARIE ALLO STATO GREZZO .Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 607 sub. 57 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Robert Baden Powell n. 1, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 17/12/2016 pratica n. Ap 0109026 in atti dal 19/12/2016 divisione - ampliamento - ristrutturazione (n. 26616.1/2016)
- foglio 16 particella 607 sub. 74 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Robert Baden Powell n. 1, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da

variazione del 19/12/2016 pratica n. Ap 0110076 in atti dal 20/12/2016 divisione - ampliamento - ristrutturazione (n. 27462.1/2016)

- foglio 16 particella 607 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 241 mq, indirizzo catastale: Via Robert Baden Powell n. 1, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da del 17/12/2016 Pratica n. AP 0109025 in atti dal 19/12/2016 creazione unità afferenti (n. 1046.1/2016)

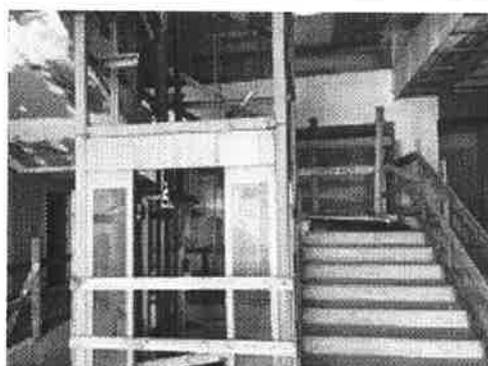
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2018 ristrutturato nel 2018.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

NESSUNA .



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

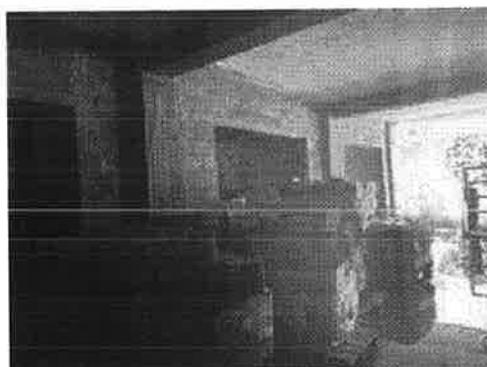
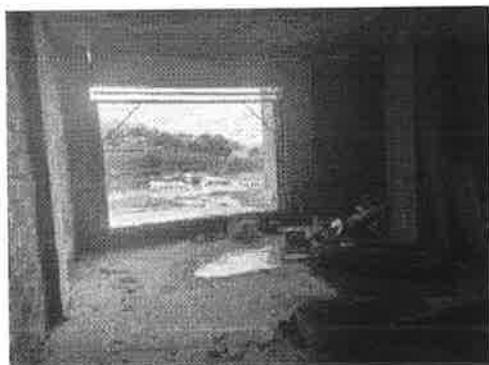
servizi:

molto buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
molto buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
molto buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
prezioso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
molto buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
molto buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
prezioso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VEDASI FOTO ALLEGATE ALLA PRESENTE PERIZIA ESSENDO IL FABBRICATO COMPLETAMENTE ALLO STATO GREZZO SIA ALLE PARTI PRIVATE CHE ALLE PARTI

COMUNI IN CONDIZIONI FATISCENTI.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scopo di questa stima è accertare la capacità del bene in oggetto di essere direttamente scambiato per l'utilità che può dispiegare.

In particolare si tratta di determinare il valore di mercato di una eventuale compravendita attraverso l'aspetto economico del più probabile valore di mercato di fabbricato simile in zona.

Il sottoscritto ritiene di adottare il metodo di stima sintetico-comparativo che, come noto, consente al perito di formulare il più probabile valore di ricostruzione del fabbricato mediante il paragone con altri immobili di tipo simili in zona, aventi le stesse caratteristiche tipologiche, di posizione, di sito, di locazione, ecc.

Da recenti indagini eseguite in zona risulta che il parametro più usato è il metro quadro. Tutto quanto sopra premesso sulla scorta di quanto esaminato e verificato attraverso attente misurazioni, si ritiene che:

**VALUTAZIONE A CORPO E NON A MISURA VISTO LE FINITURE E CONDIZIONI IN CUI SI TROVA IL FABBRICATO :**

**Il più probabile Valore di mercato del bene ammonta a complessivi euro 30.000,00 (eurotrentamila/00)**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**30.000,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€. 30.000,00</b>
<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€. 30.000,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Lo scopo di questa stima è accertare la capacità del bene in oggetto di essere direttamente scambiato per l'utilità che può dispiegare.

In particolare si tratta di determinare il valore di mercato di una eventuale compravendita attraverso l'aspetto economico del più probabile valore di mercato di fabbricato simile in zona.

Il sottoscritto ritiene di adottare il metodo di stima sintetico-comparativo che, come noto, consente al perito di formulare il più probabile valore di ricostruzione del fabbricato mediante il paragone con altri immobili di tipo simili in zona, aventi le stesse caratteristiche tipologiche, di posizione, di sito, di locazione, ecc.

Da recenti indagini eseguite in zona risulta che il parametro più usato è il metro quadro. Tutto quanto sopra premesso sulla scorta di quanto esaminato e verificato attraverso attente misurazioni, si ritiene che:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali, ufficio del registro di Agenzia delle Entrate Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo, ufficio tecnico di Comune di Montegranaro, agenzie: Locali , ed inoltre: Annunci Immobiliari

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	0,00	0,00	30.000,00	30.000,00
				<b>30.000,00 €</b>	<b>30.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

**IL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.000,00**

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 20.000,00**

**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: €. 20.000,00**

data 04/06/2024

il tecnico incaricato  
**GEOMETRA GIANLUCA MARCOTULLI**

