



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 110/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CASSA DI RISPARMIO DI FERMO S.P.A.

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

GIUDICE:  
DOTT.SSA MILENA PALMISANO

CUSTODE:  
MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI S.r.l.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/11/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Patrizio Scriboni**

CF:SCRPRZ60C21D477Y  
con studio in FALERONE (AP) C.SO GARIBALDI 37  
telefono: 0734759715  
email: patrizioscriboni@gmail.com  
PEC: patrizio.scriboni@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 110/2022

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a MONTEGRANARO VIA NILDE JOTTI 9, della superficie commerciale di **108,09** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Appartamento posto al piano secondo di una palazzina inserita in un complesso immobiliare con destinazione residenziale.**

**L'appartamento comprende: ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, due camere, due bagni e due balconi.**

**Superficie dell'appartamento mq 96,34; superficie dei balconi mq 23,50 .**

**L'unità immobiliare ha diritto alle parti comuni del fabbricato, costituite da: spazio di manovra al PS1, rampa di discesa dal P.T., vano scala ed ascensore**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 8, ha un'altezza interna di mt 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 723 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: VIA NILDE JOTTI n.9 Interno 8, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 14/04/2023 Pratica N. AP0050154 in atti dal 14/04/2023  
Coerenze: Parti comuni , particella 723 sub 20, particella 723 sub 22

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>108,09 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>€. 140.517,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 140.041,57</b>
Data della valutazione:	<b>03/11/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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

##### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

###### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 21/01/2005 a firma di notaio Michele Augelli ai nn. 76143/10123 di repertorio, iscritta il 28/01/2005 a Fermo ai nn. 175 R.P. 807 R.G., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da iscrizione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 2.580.000,00.

Importo capitale: € 1.290.000,00.

Durata ipoteca: anni 30.

La formalità è riferita solamente a Area in Montegranaro descritta al Catasto Terreni : fgl. 23 partic. 27 di Ha 0.19.26; fgl.23 partic. 667 di Ha 0.22.79

ipoteca annotata, stipulata il 03/04/2006 a firma di notaio Michele Augelli ai nn. 80297 di repertorio, iscritta il 22/06/2006 a Fermo ai nn. 1022 R.P. 6515 R.G., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da iscrizione a garanzia di mutuo fondiario ANNOTAZIONE FRAZIONAMENTO IN QUOTA .

Importo ipoteca: € 236.000,00.

Importo capitale: € 118.000,00.

Durata ipoteca: anni 30.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 2 Immobile n.2 C.F. fgl. 23 partic 723 sub 21 (A/2) , Immobile n.3 fgl.23 partic 723 sub 11 (C/6)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/03/2011 a firma di notaio Antonio Moretti ai nn. 95483/19657 di repertorio, iscritta il 15/03/2011 a Fermo ai nn. 418 R.P. 2022 R.G. , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da iscrizione a garanzia di finanziamento fondiario.

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: anni 20.

La formalità è riferita solamente a Appartamento C.F. fgl 23 partic 723 sub 21; garage C.F. fgl. 23 partic. 723 sub 11

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 14/11/2012 a firma di EQUITALIA CENTRO S.P.A. ai nn. 165/812

di repertorio, iscritta il 19/11/2012 a Fermo ai nn. 1339 R.P. 8823 R.G., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca legale derivante da ruolo .

Importo ipoteca: €232.029,88.

Importo capitale: € 116.014,94.

La formalità è riferita solamente a Diritti pari ad 1/2 su :Appartamento C.F. fgl 23 partic 723 sub 21; garage C.F. fgl. 23 partic. 723 sub 11

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

pignoramento, stipulata il 06/08/2022 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 1125 di repertorio, trascritta il 12/10/2022 a Fermo ai nn. 6639 R.P. 8807 R.G. , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Appartamento C.F. fgl 23 partic 723 sub 21; garage C.F. fgl. 23 partic. 723 sub 11

#### 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:	€. 580,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 475,43
Millesimi condominiali:	89,640

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno , in forza di atto di compravendita (dal 28/04/2006), con atto stipulato il 28/04/2004 a firma di notaio Piergiorgio Moschetta ai nn. 97625/9847 di repertorio, trascritto il 08/05/2006 a Fermo ai nn. 2683 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Porzioni di fabbricato in Montegranaro, C.F. foglio 23 partic. 723 sub 21 (categ. A/2) e partic 723 sub 11 (categ. C/6)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 15/05/2001 fino al 01/04/2003), con atto stipulato il 15/05/2001 a firma di notaio Piergiorgio Moschetta ai nn. 70273/6320 di repertorio, registrato il 29/05/2001 a Macerata ai nn. 1708, trascritto il 21/05/2001 a Fermo ai nn. 2377 R.P. .

Il titolo è riferito solamente a Area in Montegranaro distinta al C.T. foglio 23 partic. 27 di Ha 0.19.26

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di donazione (dal 15/05/2001 fino al 01/04/2003), con atto stipulato il 15/05/2001 a firma di notaio Piergiorgio Moschetta ai nn. 70274/6321 di repertorio,

registrato il 29/05/2001 a Macerata ai nn. 1709, trascritto il 21/05/2001 a Fermo ai nn. 2378 R.P. .  
Il titolo è riferito solamente a Area in Montegranaro distinta al C.T. foglio 23 partic. 667 di Ha 0.22.79

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/04/2003 fino al 28/04/2006), con atto stipulato il 01/04/2003 a firma di notaio Piergiorgio Moschetta ai nn. 85520/7595 di repertorio, trascritto il 09/04/2003 a Fermo ai nn. 2039 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Area in Montegranaro distinta al C.T. foglio 23 partic. 27 di Ha 0.19.26

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/04/2003 fino al 28/04/2006), con atto stipulato il 01/04/2003 a firma di notaio Piergiorgio Moschetta ai nn. 85521/7596 di repertorio, trascritto il 09/04/2003 a Fermo ai nn. 2040 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Area in Montegranaro distinta al C.T. foglio 23 partic. 667 di Ha 0.22.79

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

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

CONCESSIONE EDILIZIA N. **2003/104**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE LOTTIZZAZIONE IN ZONA C1 LOCALITA' LA CROCE, rilasciata il 28/07/2003 con il n. 104 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **2004/14** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 05/08/2003 con il n. 2003/13897 di protocollo, rilasciata il 05/02/2004 con il n. 14 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO EDILIZIO DI CIVILE ABITAZIONE (PALAZZINA + VILLETTE A SCHIERA).

DA EDIFICARE SU AREA DISTINTA AL C.T.. FOGLIO 23 MAPPALI 27-667

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA N. **000**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE AL P.C. 2004/14, presentata il 25/02/2004

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **2005/26**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE A PERMESSO N.2004/14 e DIA del 25/02/2004, presentata il 22/07/2004 con il n. 13482 di protocollo, rilasciata il 06/04/2005 con il n. 26 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA N. **13621**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE AI P.C. N. 2004/14 , 2005/26 ed alla DIA del 25/02/2004, presentata il 02/08/2005 con il n. 13621 di protocollo, agibilità del 02/03/2006 con il n. 114 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a PALAZZINA DISTINTA C,F. FOGLIO 23 PARTICELLA 723 SUBALTERNI DA 1 A 23

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

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona C1 RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTEGRANARO VIA NILDE JOTTI 9

## **APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTEGRANARO VIA NILDE JOTTI 9, della superficie commerciale di **108,09** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Appartamento posto al piano secondo di una palazzina inserita in un complesso immobiliare con destinazione residenziale.**

**L'appartamento comprende: ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, due camere, due bagni e due balconi.**

**Superficie dell'appartamento mq 96,34; superficie dei balconi mq 23,50 .**

**L'unità immobiliare ha diritto alle parti comuni del fabbricato, costituite da: spazio di manovra al PS1, rampa di discesa dal P.T., vano scala ed ascensore**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 8, ha un'altezza interna di mt 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 723 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: VIA NILDE JOTTI n.9 Interno 8, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del

14/04/2023 Pratica N. AP0050154 in atti dal 14/04/2023

Coerenze: Parti comuni , particella 723 sub 20, particella 723 sub 22

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono FERMO a Km 16, CIVITANOVA MARCHE a Km 18). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

supermercato

buono 

negozi al dettaglio

buono 

centro sportivo

buono 

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 66 Falconara

nella media 

autostrada distante Km 18 Civitanova Marche

buono 

ferrovia distante Km 18 Civitanova Marche

buono 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

buono 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

buono 

stato di manutenzione generale:

buono 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

*strutture verticali*: costruite in cemento armato

buono 

*solai*: soletta in cemento armato i

buono 

Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne*: costruite in tamponatura in muratura a vista

buono 

*manto di copertura*: realizzato in coppi

buono 

*scaie*: con rivestimento in in marmo

buono 

*infissi esterni*: finestre realizzati in legno con vetro termico

buono 

*infissi esterni*: persiane realizzati in alluminio

buono 

*pavimentazione interna*: realizzata in gress porcellanato

buono 

Degli Impianti:

*ascensore*: conformità: conforme

buono 

*antifurto*: conformità: conforme

buono 

*termico*: autonomo con alimentazione in gas  
metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa  
conformità: conforme  
*elettrico*: autonomo conformità: conforme

buono 

buono 

#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento al piano secondo	96,34	x	100 %	=	96,34
balconi al piano secondo	23,50	x	50 %	=	11,75
<b>Totale:</b>	<b>119,84</b>				<b>108,09</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

###### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/10/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT RIF. ANNUNCIO 534Q AG. IMMOBILIARE TEMPOCASA

Descrizione: APPARTAMENTO IN OTTIMO STATO DI CONSERVAZIONE REALIZZATO NEGLI ANNI 90

Indirizzo: VIA DI VITTORIO

Superfici principali e secondarie: 155

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 677,42 Euro/mq

###### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/10/2023

Fonte di informazione: IDEALISTA RIF. ANNUNCIO 01Q 1445 AG. IMMOBILIARE QUATTROPARETI

Descrizione: ATTICO CON AMPIO TERRAZZO E CANTINA

Indirizzo: VIA ELPIDIENSE NORD 150

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 119.000,00 pari a 915,38 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/10/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT RIF. ANNUNCIO 5627Q AG. IMMOBILIARE TEMPOCASA

Descrizione: LUMINOSISSIMO APPARTAMENTO CON TERRAZZO PANORAMICO

Indirizzo: VIA ELPIDIENSE SUD 144

Superfici principali e secondarie: 111

Superfici accessorie:

Prezzo: 158.000,00 pari a 1.423,42 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/03/2022

Fonte di informazione: CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: ABITAZIONE CATEGORIA A/2 CON GARAGE

Indirizzo: zona D1 OMI (perimetro esterno del Capoluogo e zona di espansione)

Superfici principali e secondarie: 162

Superfici accessorie: 15

Prezzo: 73.000,00 pari a 412,43 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/03/2023

Fonte di informazione: CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: ABITAZIONE CATEGORIA A/2 CON CANTINE

Indirizzo: zona D1 OMI (perimetro esterno del Capoluogo e zona di espansione)

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie: 29

Prezzo: 52.000,00 pari a 403,10 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/04/2023

Fonte di informazione: CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: ABITAZIONE CATEGORIA A/2

Indirizzo: zona D1 OMI (perimetro esterno del Capoluogo e zona di espansione)

Superfici principali e secondarie: 101

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 445,54 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/06/2023

Fonte di informazione: BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: ABITAZIONI CIVILI stato conservativo ottimo da € 1250 sd € 1750 al metro quadrato; stato conservativo normale da € 860 ad € 1150 al metro quadrato

Indirizzo: ZONA D1 PERIMETRO ESTERNO DEL CAPOLUOGO E ZONA DI ESPANSIONE

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 108,09 x 1.300,00 = **140.517,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 140.517,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 140.517,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEGRANARO, agenzie: IDEALISTA, IMMOBILIARE.IT, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE, ed inoltre: VALORI DICHIARATI AGENZIA DELLE ENTRATE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	108,09	0,00	140.517,00	140.517,00
				<b>140.517,00 €</b>	<b>140.517,00 €</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: €. 140.517,00

**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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 475,43

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 140.041,57

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 110/2022

## LOTTO 2

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

**A** box singolo a MONTEGRANARO VIA NILDE JOTTI 9, della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Garage posto al piano al piano primo sottostrada di una palazzina residenziale , con accesso da rampa e spazio condominiale di manovra.**

**Superficie mq 23,00**

**L'unità immobiliare ha diritto alle parti comuni del fabbricato, costituite da: spazio di manovra al PS1, rampa di discesa dal P.T., vano scala ed ascensore**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di da mt 2,4 a mt 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 723 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 50,97 Euro, indirizzo catastale: VIA NILDE JOTTI 9, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 14/04/2023 Pratica n. AP005013 in atti dal 14/04/2023  
Coerenze: Parti comuni, particella 723 sub 10, particella 723 sub 12

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>23,00 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>€. 14.950,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 14.950,00</b>
Data della valutazione:	<b>03/11/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

---

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 21/01/2005 a firma di notaio Michele Augelli ai nn. 76143/10123 di repertorio, iscritta il 28/01/2005 a Fermo ai nn. 175 R.P. 807 R.G., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da iscrizione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 2.580.000,00.

Importo capitale: € 1.290.000,00.

Durata ipoteca: anni 30.

La formalità è riferita solamente a Area in Montegranaro descritta al Catasto Terreni : fgl. 23 partic. 27 di Ha 0.19.26; fgl.23 partic. 667 di Ha 0.22.79

ipoteca annotata, stipulata il 03/04/2006 a firma di notaio Michele Augelli ai nn. 80297 di repertorio, iscritta il 22/06/2006 a Fermo ai nn. 1022 R.P. 6515 R.G., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da iscrizione a garanzia di mutuo fondiario ANNOTAZIONE FRAZIONAMENTO IN QUOTA .

Importo ipoteca: € 236.000,00.

Importo capitale: € 118.000,00.

Durata ipoteca: anni 30.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 2 Immobile n.2 C.F. fgl. 23 partic 723 sub 21 (A/2) , Immobile n.3 fgl.23 partic 723 sub 11 (C/6)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/03/2011 a firma di notaio Antonio Moretti ai nn. 95483/19657 di repertorio, iscritta il 15/03/2011 a Fermo ai nn. 418 R.P. 2022 R.G. , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da iscrizione a garanzia di finanziamento fondiario.

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: anni 20.

La formalità è riferita solamente a Appartamento C.F. fgl 23 partic 723 sub 21; garage C.F. fgl. 23 partic. 723 sub 11

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 14/11/2012 a firma di EQUITALIA CENTRO S.P.A. ai nn. 165/812 di repertorio, iscritta il 19/11/2012 a Fermo ai nn. 1339 R.P. 8823 R.G., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca legale derivante da ruolo .

Importo ipoteca: €232.029,88.

Importo capitale: € 116.014,94.

La formalità è riferita solamente a Diritti pari ad 1/2 su :Appartamento C.F. fgl 23 partic 723 sub 21;  
garage C.F. fgl. 23 partic. 723 sub 11

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 06/08/2022 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 1125 di repertorio, trascritta il 12/10/2022 a Fermo ai nn. 6639 R.P. 8807 R.G. , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Appartamento C.F. fgl 23 partic 723 sub 21; garage C.F. fgl. 23 partic. 723 sub 11

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 40,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>2,91</b>

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno , in forza di atto di compravendita (dal 28/04/2006), con atto stipulato il 28/04/2004 a firma di notaio Piergiorgio Moschetta ai nn. 97625/9847 di repertorio, trascritto il 08/05/2006 a Fermo ai nn. 2683 R.P.

Il titolo è riferito solamente a Porzioni di fabbricato in Montegranaro, C.F. foglio 23 partic. 723 sub 21 (categ. A/2) e partic 723 sub 11 (categ. C/6)

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 15/05/2001 fino al 01/04/2003), con atto stipulato il 15/05/2001 a firma di notaio Piergiorgio Moschetta ai nn. 70273/6320 di repertorio, registrato il 29/05/2001 a Macerata ai nn. 1708, trascritto il 21/05/2001 a Fermo ai nn. 2377 R.P. .

Il titolo è riferito solamente a Area in Montegranaro distinta al C.T. foglio 23 partic. 27 di Ha 0.19.26

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di donazione (dal 15/05/2001 fino al 01/04/2003), con atto stipulato il 15/05/2001 a firma di notaio Piergiorgio Moschetta ai nn. 70274/6321 di repertorio, registrato il 29/05/2001 a Macerata ai nn. 1709, trascritto il 21/05/2001 a Fermo ai nn. 2378 R.P. .

Il titolo è riferito solamente a Area in Montegranaro distinta al C.T. foglio 23 partic. 667 di Ha 0.22.79

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/04/2003

fino al 28/04/2006), con atto stipulato il 01/04/2003 a firma di notaio Piergiorgio Moschetta ai nn. 85521/7596 di repertorio, trascritto il 09/04/2003 a Fermo ai nn. 2040 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Area in Montegranaro distinta al C.T. foglio 23 partic. 667 di Ha 0.22.79

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/04/2003 fino al 28/04/2006), con atto stipulato il 01/04/2003 a firma di notaio Piergiorgio Moschetta ai nn. 85520/7595 di repertorio, trascritto il 09/04/2003 a Fermo ai nn. 2039 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Area in Montegranaro distinta al C.T. foglio 23 partic. 27 di Ha 0.19.26

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

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

CONCESSIONE EDILIZIA N. **2003/104**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE LOTTIZZAZIONE IN ZONA C1 LOCALITA' LA CROCE, rilasciata il 28/07/2003 con il n. 104 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **2004/14** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 05/08/2003 con il n. 2003/13897 di protocollo, rilasciata il 05/02/2004 con il n. 14 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO EDILIZIO DI CIVILE ABITAZIONE (PALAZZINA + VILLETTE A SCHIERA).

DA EDIFICARE SU AREA DISTINTA AL C.T. FOGLIO 23 MAPPALI 27-667

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA N. **000**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE AL P.C. 2004/14, presentata il 25/02/2004

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **2005/26**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE A PERMESSO N.2004/14 e DIA del 25/02/2004, presentata il 22/07/2004 con il n. 13482 di protocollo, rilasciata il 06/04/2005 con il n. 26 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA N. **13621**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE AI P.C. N. 2004/14 , 2005/26 ed alla DIA del 25/02/2004, presentata il 02/08/2005 con il n. 13621 di protocollo, agibilità del 02/03/2006 con il n. 114 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a PALAZZINA DISTINTA C,F. FOGLIO 23 PARTICELLA 723 SUBALTERNI DA 1 A 23

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

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona C1 RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTEGRANARO VIA NILDE JOTTI 9

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a MONTEGRANARO VIA NILDE JOTTI 9, della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Garage posto al piano al piano primo sottostrada di una palazzina residenziale , con accesso da rampa e spazio condominiale di manovra.**

**Superficie mq 23,00**

**L'unità immobiliare ha diritto alle parti comuni del fabbricato, costituite da: spazio di manovra al PS1, rampa di discesa dal P.T., vano scala ed ascensore**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di da mt 2,4 a mt 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 723 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 50,97 Euro, indirizzo catastale: VIA NILDE JOTTI 9, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 14/04/2023 Pratica n. AP005013 in atti dal 14/04/2023  
Coerenze: Parti comuni, particella 723 sub 10, particella 723 sub 12

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA






I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono FERMO a Km 16, CIVITANOVA MARCHE a Km 18). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.








#### SERVIZI

supermercato buono   
negozi al dettaglio buono   
centro sportivo buono 

#### COLLEGAMENTI



aeroporto distante Km 66 Falconara buono   
autostrada distante Km 18 Civitanova Marche buono   
ferrovia distante Km 18 Civitanova Marche buono 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*manto di copertura:* realizzato in coppi buono   
*pareti esterne:* costruite in tamponatura in muratura a vista buono 

Degli Impianti:

*elettrico:* autonomo conformità: conforme buono   
*ascensore:* conformità: conforme buono 

Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in cemento armato buono 

#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage al piano S1	23,00	x	100 %	=	23,00
<b>Totale:</b>	<b>23,00</b>				<b>23,00</b>

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/06/2023

Fonte di informazione: BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: BOX da € 540 ad € 740 al metro quadrato

Indirizzo: ZONA D1 - PERIMERO ESTERNO DEL CAPOLUOGO E ZONA DI ESPANSIONE

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 23,00 x 650,00 = **14.950,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.950,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 14.950,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEGRANARO, agenzie: IDEALISTA, IMMOBILIARE.IT, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE, ed inoltre: VALORI DICHIARATI AGENZIA DELLE ENTRATE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

---

A	box singolo	23,00	0,00	14.950,00	14.950,00
				<b>14.950,00 €</b>	<b>14.950,00 €</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: **€. 14.950,00**

**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: **€. 14.950,00**

data 03/11/2023

il tecnico incaricato  
Patrizio Scriboni