



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:	108,09 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 140.517,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 140.041,57
Data della valutazione:	03/11/2023

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:

<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : soletta in cemento armato i	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne</i> : costruite in tamponatura in muratura a vista	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in coppi	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie</i> : con rivestimento in in marmo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : finestre realizzati in legno con vetro termico	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : persiane realizzati in alluminio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in gress porcellanato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>ascensore</i> : conformità: conforme	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>antifurto</i> : 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
Totale:	119,84				108,09

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
				140.517,00 €	140.517,00 €

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:	23,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.950,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.950,00
Data della valutazione:	03/11/2023

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:	€. 40,00
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:	2,91

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:

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
garage al piano S1	23,00	x	100 %	=	23,00
Totale:	23,00				23,00

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
				14.950,00 €	14.950,00 €

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