



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 57/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FIRE S.P.A. (MANDATARIA DI AMICO -ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.)

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Palmisano Milena

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DELLE MARCHE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Geom. MATTEO TOMASSINI**

CF:TMSMTT74R30D542L

con studio in FERMO (AP) VIA NAZIONALE 197

telefono: 3282048400

email: geom.tomassini.matteo@gmail.com

PEC: matteo.tomassini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 57/2018

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a MONTEGRANARO Via Solferino 5, della superficie commerciale di **125,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità oggetto della presente procedura fa parte di un edificio sito nel centro storico del comune di Montegranaro.

L'edificio interessato si sviluppa su 4 livelli fuori terra e confina per due lati con strade pubbliche, per un lato con scalinata pubblica e sul quarto lato risulta in parte in aderenza con altro edificio e per la restante parte confina con un vicolo pedonale.

La struttura portante è in muratura con solai presumibilmente in latero cemento.

Esternamente le pareti sono intonacate ma non tinteggiate.

L'accesso dell'abitazione è indipendente e avviene sul lato nord del fabbricato su via Solferino. Catastalmente l'indirizzo è indicato con il civico 2 effettivamente sul posto il numero a fianco all'ingresso è 5.

L'abitazione presenta una zona giorno divisa tra angolo cottura e zona pranzo/soggiorno, un bagno, due camere, e una scalinata interna che non dà accesso da nessuna altra parte della casa, forse un "refuso" strutturale che in origine collegava altre zone della casa e che oggi di fatto è una sorta di ripostiglio.

In uno degli spazi della scala sono presenti due contatori dell'elettricità di cui non ho potuto verificare a quali unità appartengano. Posso presumere che uno sia dell'abitazione interessata e l'altro di altra unità.

Internamente l'abitazione presenta un piano di calpestio non complanare in tutti i locali, infatti per accedere al bagno bisogna superare un gradino e per una delle camere invece i gradini sono tre.

Le pareti interne risultano tutte intonacate e tinteggiate. In alcune zone presentano segni di ammaloramento dovuti ad infiltrazioni di acqua in particolare in prossimità dell'ingresso e sulla parete esterna di una camera all'altezza del soffitto. Sulle pareti della scala interna sono presenti in basso segni di umidità di risalita.

La pavimentazione è in ceramica con battiscopa in legno.

Le porte interne sono in legno tamburato, le finestre sono in legno con vetro singolo con

all'esterno persiane in alluminio, la porta dell'ingresso è in alluminio con vetro singolo.

Sono presenti i seguenti impianti:

- Elettrico (presumibilmente fuori norma), realizzato sottotraccia, di cui non è stata possibile verificare il funzionamento;
- idrico sanitario;
- termico costituito da radiatori con tubazioni in ferro.

Non è presente una caldaia ma semplicemente un boiler elettrico posto all'interno del bagno.

Complessivamente sia il fabbricato che l'abitazione necessitano di lavori di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 265/308 cm. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 93 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 157,52 Euro, indirizzo catastale: VIA SOLFERINIO 2, piano: T  
Coerenze: Confina con: via solferino, prospetto su via Vicolo Corto, prospetto su via Garibaldi, in aderenza con edificio su part.92  
L'unità risulta ricadente su tre diverse particelle e I dati catastali completi sono fg.18 part.93 sub.7, part.94 sub.6 e part.95 sub.5

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, .

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>125,00 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>€. 50.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 40.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>24/05/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla lettura della relazione notarile allegata alla procedura e da verifiche tramite il portale Sister alla Conservatoria sono emerse le formalità riportate in seguito.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/05/2010 a firma di Notaio Chessa Paolo ai nn. rep. 206664/26725 di repertorio, iscritta il 13/05/2010 a Fermo ai nn. R.P. 921 R.G.3759, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: Euro 150.000,00.

Importo capitale: Euro 75.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/03/2014 a firma di Ufficiale Giudiziario del tribunale ai nn. rep.455 di repertorio, trascritta il 02/05/2018 a Fermo ai nn. R.P. 2416 R.G. 3298, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

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

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

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

Dalla lettura della Relazione Notarile allegata alla procedura e dalle ricerche sulla piattaforma Sister alla Conservatoria di Fermo, sono stati individuati i rogiti riportati di seguito.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/05/2010), trascritto il 13/05/2010 a Fermo ai nn. R.G. 3758 R.P.2170

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 03/10/1968

fino al 05/05/2010), trascritto il 11/10/1968 a Fermo ai nn. R.P.eR.G. 5354/3639

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 03/10/1968 fino al 11/12/2007), trascritto il 11/10/1968 a Fermo ai nn. R.P.eR.G. 5354/3639

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/12 cadauno, in forza di denuncia di successione (dal 11/12/2007 fino al 05/05/2010), trascritto il 23/01/2009 ai nn. R.G.574 R.P.336

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

A seguito di richiesta mezzo Pec al comune di Montegranaro mi sono state consegnate le seguenti pratiche

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

Licenza di Costruzione N. 1952 pratica 176/68, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sistemare un tetto di copertura, rilasciata il 27/04/1968

Concessione edilizia in sanatoria N. 1014 pratica 1479, per lavori di Cambio di destinazione d'uso, rilasciata il 03/10/2000

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **CONFORMITA EDILIZIA**

A seguito di richiesta di copia delle pratiche edilizie presso il comune di Montegranaro mezzo PEC mi sono state consegnate le seguenti pratiche:

- Licenza i costruzione prot.1952 pratica 176/68 del 27/04/1968 riguardante lavori di sistemazione del tetto di copertura;
- Concessione edilizia in sanatoria n.1014 del 03/10/2000 riguardante la sanatoria, tra l'altro, del cambio di destinazione da magazzino ad abitazione dei locali interessati.

Di fatto la costruzione dell'immobile è avvenuta in data antecedente al 1967 e successivamente si sono eseguiti i lavori ufficialmente riportati nelle due pratiche sopra indicate.

Non risulta rilasciata l'agibilità per l'unità oggetto di trasferimento, essa dovrà essere richiesta.

Sul posto ho eseguito alcuni rilievi sia dei locali interni che delle facciate.

In particolare, sulle facciate mi sono accorto che rispetto all'elaborato del 1968 vi erano evidenti differenze che non sono state trattate nel condono.

Dal confronto tra il rilievo e i disegni è emerso che:

- Rispetto al progetto del 1968 sul lato sud è stato realizzato un aumento volumetrico che ricadrebbe in corrispondenza del bagno e della camera ad esso adiacente oltre a modifiche prospettiche sia sul prospetto sud che sulla porzione dell'immobile sul lato ovest;
- Sulla pianta allegata al condono non è stata rappresentata un'apertura posta sul lato Est mentre è stata rappresentata erroneamente una finestra che si apre sulla camera;
- Le misure riportate nella pianta allegata al condono non sono tutte corrispondenti.

Le modifiche prospettiche e le differenze sulle misure riportate sulla pianta potrebbero essere regolarizzate con le attuali norme riportate nel testo unico dell'edilizia. Quello che non sarebbe possibile regolarizzare è l'aumento volumetrico.

A questo punto vista la domanda di condono l'unica possibilità è quella di richiedere la riapertura della procedura con la stesura di nuovi elaborati grafici dai quali si evinca la reale situazione sul posto sia in pianta che in prospetto che in sezione.

Tra l'altro la pratica di condono è carente da un punto di vista degli elaborati grafici. L'unico elaborato allegato riporta esclusivamente le piante, senza prospetti ne sezioni, e la pianta relativa all'abitazione in via Solferino (oggetto della procedura) non riporta neanche le altezze dei locali.

La riapertura sarebbe facilmente giustificabile, sia perché di fatto l'aumento volumetrico è implicito nel cambio di destinazione (la camera e il bagno altrimenti non sarebbero esistiti), ma soprattutto perché quanto dal sottoscritto rilevato è evidente dal semplice confronto tra gli elaborati allegati alla pratica del 1968 e la documentazione fotografica allegata al condono.

#### **CONFORMITA CATASTALE**

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi si rileva l'assenza delle finestra sulla zona cucina indicata nella planimetria con K.

Una volta regolarizzata la situazione edilizia andrebbe ripresentata la planimetria catastale per una corretta rappresentazione.

Si tiene a precisare che le soluzioni proposte sulla regolarizzazione edilizia e catastale potrebbero trovare differenze interpretative da parte degli uffici comunali e/o dell'agenzia delle entrate uffici del territorio.

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Aumento volumetrico, difformità prospettiche, imperfezioni grafiche

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche ed oneri per riapertura condono edilizio (importo presunto): €6.000,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza agibilità

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi per richiesta pratica di agibilità legata alla concessione edilizia in sanatoria: €1.000,00

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: rettifica planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione nuova planimetria catastale : €500,00

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

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

BENI IN MONTEGRANARO VIA SOLFERINO 5

### **APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTEGRANARO Via Solferino 5, della superficie commerciale di **125,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità oggetto della presente procedura fa parte di un edificio sito nel centro storico del comune di Montegranaro.

L'edificio interessato si sviluppa su 4 livelli fuori terra e confina per due lati con strade pubbliche, per un lato con scalinata pubblica e sul quarto lato risulta in parte in aderenza con altro edificio e per la restante parte confina con un vicolo pedonale.

La struttura portante è in muratura con solai presumibilmente in latero cemento.

Esternamente le pareti sono intonacate ma non tinteggiate.

L'accesso dell'abitazione è indipendente e avviene sul lato nord del fabbricato su via Solferino. Catastalmente l'indirizzo è indicato con il civico 2 effettivamente sul posto il numero a fianco all'ingresso è 5.

L'abitazione presenta una zona giorno divisa tra angolo cottura e zona pranzo/soggiorno, un bagno, due camere, e una scalinata interna che non da accesso da nessuna altra parte della casa, forse un "refuso" strutturale che in origine collegava altre zone della casa e che oggi di fatto è una sorta di ripostiglio.

In uno degli spazi della scala sono presenti due contatori dell'elettricità di cui non ho potuto verificare a quali unità appartengano. Posso presumere che uno sia dell'abitazione interessata e l'altro di altra unità.

Internamente l'abitazione presenta un piano di calpestio non complanare in tutti i locali, infatti per accedere al bagno bisogna superare un gradino e per una delle camere invece i gradini sono tre.

Le pareti interne risultano tutte intonacate e tinteggiate. In alcune zone presentano segni di ammaloramento dovuti ad infiltrazioni di acqua in particolare in prossimità dell'ingresso e sulla parete esterna di una camera all'altezza del soffitto. Sulle pareti della scala interna sono presenti in basso segni di umidità di risalita.

La pavimentazione è in ceramica con battiscopa in legno.

Le porte interne sono in legno tamburato, le finestre sono in legno con vetro singolo con all'esterno persiane in alluminio, la porta dell'ingresso è in alluminio con vetro singolo.

Sono presenti i seguenti impianti:

- Elettrico (presumibilmente fuori norma), realizzato sottotraccia, di cui non è stata possibile verificare il funzionamento;
- idrico sanitario;
- termico costituito da radiatori con tubazioni in ferro.

Non è presente una caldaia ma semplicemente un boiler elettrico posto all'interno del bagno.

Complessivamente sia il fabbricato che l'abitazione necessitano di lavori di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 265/308 cm. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 93 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 157,52 Euro, indirizzo catastale: VIA SOLFERINIO 2, piano: T  
Coerenze: Confina con: via solferino, prospetto su via Vicolo Corto, prospetto su via Garibaldi, in aderenza con edificio su part.92  
L'unità risulta ricadente su tre diverse particelle e I dati catastali completi sono fg.18 part.93 sub.7, part.94 sub.6 e part.95 sub.5

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, .

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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

Abitazione	125,00	x	100 %	=	125,00
<b>Totale:</b>	<b>125,00</b>				<b>125,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: comparabilitalia.it

Descrizione: Abitazione

Indirizzo: Via Palestro

Superfici principali e secondarie: 84

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 654,76 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: comparabilitalia.it

Descrizione: Abitazione

Indirizzo: Vicolo cristiani, 3

Superfici principali e secondarie: 267

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 224,72 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: comparabilitalia.it

Descrizione: Abitazione con garage

Indirizzo: Via castelfidardo 58

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI agenzia delle entrate

Domanda: Abitazione tipo economico, stato conservativo Normale

Valore minimo: 620,00

Valore massimo: 850,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per individuare il prezzo di mercato dell'immobile si è proceduto ad una ricerca (sulla piattaforma comparabiliitalia.it) di compravendite di immobili con caratteristiche simili da 2019 ad oggi oltre alla ricerca dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate.

La verifica ha portato ad individuare alcuni immobili di cui riporto sopra i dati.

I valori dei beni compravenduti vanno da un minimo di euro 225 ad un massimo di euro 655,00 al metro quadrato si superficie lorda. I valori OMI vanno da 620 a 850 euro al metro quadrato.

Se escludiamo il valore più basso e facciamo una media otteniamo un valore al metro quadrato di Euro 580,00 circa.

Considerando lo stato dell'immobile e l'elevato spessore delle pareti perimetrali portanti ritengo opportuno ridurre tale valore di un 20% ottenendo un valore al metro quadrato di euro 460,00 circa

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 125,00 x 460,00 = **57.500,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 57.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 57.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il lotto come meglio riportato alla voce "sviluppo valutazione" è stato valutato in base al valore al metro quadrato di superficie utile lorda sulla base dei prezzi della zona. Si è tenuto conto poi dello stato di manutenzione e dell'accessibilità e della vista. Dal valore scaturito si sono sottratti i costi per le sanatorie edilizie e catastali, e al valore che ne è scaturito è stato applicato un ulteriore sconto percentuale per individuare il più corretto valore per l'immediata vendita giudiziaria oltre che per eventuali vizi non riscontrati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno - Portale SISTER, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo - Portale SISTER, ufficio tecnico di Comune di Montegranaro, ed inoltre: comparabiliitalia.it

#### 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	125,00	0,00	57.500,00	57.500,00
				<b>57.500,00 €</b>	<b>57.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 50.000,00**

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

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 10.000,00**

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: **€. 40.000,00**

data 24/05/2024

il tecnico incaricato  
Geom. MATTEO TOMASSINI