



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 27/2013

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Domizia Perrone

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie Marche

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/04/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Geom. Luigi Belleggia**

CF: BLLGU87B17A462V

con studio in FERMO (AP) P.LE KENNEDY 1

telefono: 00390734073725

fax: 0734336082

email: [luigi87.belleggia@yahoo.it](mailto:luigi87.belleggia@yahoo.it)

PEC: [luigi.belleggia@geopec.it](mailto:luigi.belleggia@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2013

# LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a MONTEGRANARO Via Solferino 31, della superficie commerciale di **153,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile di remota costruzione si eleva verticalmente è formato da 5 livelli di cui due seminterrato e piano terra, primo e secondo sottotetto. Ha struttura portante in muratura piena e solai aventi travatura principale in legno. La copertura è di tipo a capanna. Gli accessi ad esso possono avvenire sia su via Solferino che su Piazza Gicomo Leopardi. L'edificio ad oggi risulta essere in stato di grande abbandono e di degrado, infatti si può notare che la suddivisione verticale è quasi tutta crollata a causa della vetustà. Non è stato possibile effettuare l'accesso all'interno per questioni di sicurezza come si nota delle foto che dimostrano la stato fatiscenza/abbandono dell'immobile.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 76 (catasto fabbricati), partita 65, categoria A/4, classe 1, consistenza 6, rendita 182,83 Euro, indirizzo catastale: Via Solferino 32, piano: S1-T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Nord: Via Solferino; Ovest e Sud: Piazza G. Leopardi; Est in aderenza con i sub 3-4 della part. 77

L'intero edificio sviluppa 5 piani, prendendo come riferimento il livello Piazza G. Leopardi sono: 2 piani seminterrati, 2 fuori terra ed il piano sottotetto.

Immobile costruito nel 1900.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>153,00 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>€. 25.878,44</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 25.878,44</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>03/04/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

#### **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** attiva, stipulata il 28/06/2010 a firma di Dott.ssa Cerreto Alessandra ai nn. 26688/9105 di repertorio, registrata il 02/07/2010 a Fermo ai nn. 5306, iscritta il 02/07/2010 a Fermo ai nn. 1310, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 234.000,00.

Importo capitale: 130.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

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

pignoramento, stipulata il 28/01/2013 a firma di Ufficiale giudiziario del tribunale di Fermo ai nn. 65 di repertorio, registrata il 15/02/2013 a Fermo ai nn. 1208, trascritta il 15/02/2013 a Fermo ai nn. 816, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili

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:**

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

Nessuna informazione aggiutiva.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 6/9, in forza di Sentenza di Usucapione (dal 03/08/1995 fino al 09/01/1998), con atto stipulato il 03/08/1995 a firma di Pretura di Fermo ai nn. 5836 di repertorio, registrato il 21/11/1996 a Fermo ai nn. 4611, trascritto il 21/11/1996 a Fermo ai nn. 253

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/01/1998 fino al 30/03/2004), con atto stipulato il 30/03/2004 a firma di Dott. Varriale Luciano ai nn. 64388/6184 di repertorio, registrato il 08/04/2004 a Fermo ai nn. 2827, trascritto il 08/04/2004 a Fermo ai nn. 1803

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/01/1998 fino al 30/03/2004), con atto stipulato il 09/01/1998 a firma di Dott. Varriale Luciano ai nn. 48761 di repertorio, registrato il 14/01/1998 a Fermo ai nn. 227, trascritto il 14/01/1998 a Fermo ai nn. 253

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto tra vivi conferimento in società (dal 30/03/2004 fino al 28/06/2010), con atto stipulato il 28/06/2010 a firma di Dott.ssa Cerreto Alessandra ai nn. 26687/9104 di repertorio, registrato il 02/07/2010 a Fermo ai nn. 5305, trascritto il 02/07/2010 a Fermo ai nn. 3045

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non vi sono pratiche edilizie che attestano l'epoca di costruzione dell'immobile, sicuramente è anteriore alla data del 1 settembre 1967 vista la zona in cui ricade e precisamente nel centro storico del comune di appartenenza. Vi è depositata una relazione di stima datata 6 settembre 1963 con relativo elaborato grafico sulla consistenza dell'epoca.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona A

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per la regolarizzazione occorre effettuare perizia di inagibilità dell'immobile da depositare presso gli uffici comunali successivamente effettuare la variazione catastale attribuendogli la categoria F/2 "unità collabente" raffigurante lo stato di fatto attuale. Dal rilievo effettuato sulle dimensioni esterne del fabbricato, vi è discordanza tra quelle rappresentate sulla mappa catastale e quelle lette sul posto. L'immobile è presente sulla mappa d'impianto con la stessa sagoma attuale.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: art. 9 bis DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo dello stato di fatto ed redazione dell'elaborato:: €1.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile risulta essere in banca dati e precisamente al foglio 18 part. 76 con categoria catastale A/4 ma non vi sono le relative planimetrie abbinate

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di perizia e elaborazione delle nuove planimetrie: €1.500,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN MONTEGRANARO VIA SOLFERINO 31

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTEGRANARO Via Solferino 31, della superficie commerciale di **153,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile di remota costruzione si eleva verticalmente è formato da 5 livelli di cui due seminterrato e piano terra, primo e secondo sottotetto. Ha struttura portante in muratura piena e solai aventi travatura principale in legno. La copertura è di tipo a capanna. Gli accessi ad esso possono avvenire sia su via Solferino che su Piazza Giacomo Leopardi. L'edificio ad oggi risulta essere in stato di grande abbandono e di degrado, infatti si può notare che la suddivisione verticale è quasi tutta crollata a causa della vetustà. Non è stato possibile effettuare l'accesso all'interno per questioni di sicurezza come si nota delle foto che dimostrano lo stato fatiscente/abbandono dell'immobile.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 76 (catasto fabbricati), partita 65, categoria A/4, classe 1, consistenza 6, rendita 182,83 Euro, indirizzo catastale: Via Solferino 32, piano: S1-T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Nord: Via Solferino; Ovest e Sud: Piazza G. Leopardi; Est in aderenza con i sub 3-4 della part. 77

L'intero edificio sviluppa 5 piani, prendendo come riferimento il livello Piazza G. Leopardi sono: 2 piani seminterrati, 2 fuori terra ed il piano sottotetto.

Immobile costruito nel 1900.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

- farmacie
- teatro
- municipio
- spazi verde
- supermercato



COLLEGAMENTI

- autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in mattoni pieni	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> legno. i solai sono attualmente demoliti ma essi aveva la struttura principale in legno.	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a falde costruita in legno. la copertura attualmente è crollata e vi è stata installata un lamiera grecata di protezione	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> non presenti realizzati in legno. in alcune aperture troviamo solo la struttura dell'infisso senza vetro.	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in mattoni a vista	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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
Si stimano i mq totali dei piani	153,00	x	100 %	=	153,00
<b>Totale:</b>	<b>153,00</b>				<b>153,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data contratto/rilevazione: 17/11/2022  
 Fonte di informazione: borsino immobiliare  
 Indirizzo: Via Milazzo  
 Superfici principali e secondarie: 135  
 Superfici accessorie:

Prezzo: 6.000,00 pari a 44,44 Euro/mq  
Distanza: 30.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 17/11/2022  
Fonte di informazione: borsino immobiliare  
Indirizzo: Vicolo Cristiani 3  
Superfici principali e secondarie: 108  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 32.002,00 pari a 296,31 Euro/mq  
Distanza: 50.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 17/11/2022  
Fonte di informazione: borsino immobiliare  
Indirizzo: Via Solferino 44  
Superfici principali e secondarie: 118  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 60.000,00 pari a 508,47 Euro/mq  
Distanza: 50.00 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 17/11/2022  
Fonte di informazione: borsino immobiliare  
Indirizzo: Via Volontari 1866 snc  
Superfici principali e secondarie: 127  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 10.000,00 pari a 78,74 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il fabbricato ha dimensioni in pianta di circa 8,40 x 4,05 per una superficie di mq 34,02 circa ad ogni livello di piano in questo specifico caso sono 5. C'è però da considerare che il piano sottotetto, a vista e osservando anche i resti del solaio crollato ha un'altezza variabile da 0 a circa m 1.3-1.50 pertanto occorre effettuare una riduzione della superficie dell'ultimo piano.

In dettaglio:

$8,40 \text{ m} \times 4,05 \text{ m} = 34,00 \text{ mq} \times \text{n. piani } 4 = 136 \text{ mq}$   
Piano sottotetto:  $34,00 \times 50\% = 17 \text{ mq}$   
Totale mq  $136 + 17 = 153 \text{ mq}$

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	6.000,00	32.002,00	60.000,00	10.000,00
Consistenza	153,00	135,00	108,00	118,00	127,00
Data [mesi]	0	29,00	29,00	29,00	29,00
Prezzo unitario	-	44,44	296,31	508,47	78,74

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	44,44	44,44	44,44	44,44

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		6.000,00	32.002,00	60.000,00	10.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		800,00	2.000,00	1.555,56	1.155,56
<b>Prezzo corretto</b>		<b>6.800,00</b>	<b>34.002,00</b>	<b>61.555,56</b>	<b>11.155,56</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **28.378,28**  
 Divergenza: 88,95% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 153,00 x 185,48 = **28.378,44**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 28.378,44**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 28.378,44**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	153,00	0,00	28.378,44	28.378,44
				<b>28.378,44 €</b>	<b>28.378,44 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.878,44**

**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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.878,44**

data 03/04/2025

il tecnico incaricato  
Geom. Luigi Belleggia