



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

82/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Milena Palmisano

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Cinzia Guarnieri

CF:GRNCNZ73E64G920R

con studio in PORTO SAN GIORGIO (AP) Corso G. Garibaldi 211

telefono: 0734340101

fax: 0734340101

email: arch.cinziaguarnieri@gmail.com

PEC: cinzia.guarnieri@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **VILLA SINGOLA CON CORTE + LABORATORIO ARTIGIANALE** a MONTE SAN PIETRANGELI Via Cardinali 3, della superficie commerciale di **329,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è localizzato in zona periferica del comune di Monte San Pietrangeli, centro collinare del fermano, in un zona si espansione dove sono localizzati immobili residenziali isolati e attività produttive/artigianali. Ha accesso da una strada comunale che parte dalla s.p. 72. La via sulla quale è localizzata è una via senza uscita.

L'accesso è da una corte esterna (sub 1) recintata con muretto in c.a. e recinzione in ferro con cancello sia carrabile che pedonale.

L'immobile realizzato intorno all'anno 1993/1995 presenta struttura portante costituita da telai in c.a con pali di fondazione , solai in laterocemento, tamponature in doppio laterizio e rifinite ad intonaco tinteggiato, manto di copertura in coppi, infissi di finestre e persiane in legno.

E' costituito da un livello interrato ad uso deposito e al quale si accede da una scala interna. Esso è allo stato grezzo e presenta un apertura a bocca di lupo. In esso è localizzato il serbatoio con autoclave che distribuisce l'acqua dell'acquedotto ai vari livelli. Ha un punto luce.

Al piano terra, ad uso non abitativo, è presente un vano ad uso laboratorio artigianale ma ad oggi non utilizzato per tale scopo e dei vani accessori utilizzati in maniera diversa e non definita ma ad uso dello stesso e principalmente come deposito di oggetti, vestiario e arredo. E' presente un bagno. Il pavimento è in gres porcellanato e i vani sono intonacati e tinteggiati. E' presente impianto elettrico e di riscaldamento con caldaia e termosifoni in ghisa. E' in discreto stato di manutenzione ma con scarse condizioni igienico sanitarie.

Dall'ingresso tramite una scala circolare rivestita in marmo si accede al piano primo dove è presente una zona soggiorno, pranzo e cucina, due bagni e tre camere. In esso un ampio terrazzo e un balcone. Qui i pavimenti sono in marmo, le porte interne in legno, bagni in ceramiche. E arredato e presenta anche un caminetto. Ci sono gli impianti elettrico e di riscaldamento con caldaia autonoma e termosifoni in ghisa. E' in discreto stato manutentivo. Ci sono porzioni di controsoffitto in cartongesso con incasso dei corpi illuminanti. Da questo livello si accede tramite una botola con scara retrattile al sottotetto, vano tecnico non vivibile e non praticabile .

Nei vari livelli non vi è presenza di impianto di raffrescamento

Esternamente è presente la corte di circa 860 mq in parte pavimentata , in parte a verde ben tenuto con la presenza di alberi di alto fusto ornamentali e sempreverdi . In corrispondenza dell'ingresso nei due lati nord e est è presente un portico sorretto da colonne circolari coperto a falda in coppi. La corte ha accesso carrabile con ampi spazi di sosta e con piantumazione a siepe lungo la recinzione.

Le facciate intonacate con cemento frattazzato presentano alcuni segni di deterioramento in particolare nei cornicioni di aggetto del tetto e nelle solette aggettanti. Gli indissi in legno di finestre e persiane sono in deterioramento e necessitano di opere. E' presente illuminazione esterna

Relativamente al vano sottotetto non si conoscono le condizioni dello stesso in quanto l'accesso è solo dalla botola.

L'intero immobile ha unica utenza elettrica ed idrica

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1, ha un'altezza interna di 260 interrato al grezzo - 297 terra - 280 primo. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 575 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 97 mq, rendita 175,34 Euro, indirizzo catastale: Via Cardinali 3, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 11/12/2025
Coerenze: Dato che l'estratto di mappa catastale non risulta aggiornato il bene, secondo lo stesso, confina con altre proprietà private in quanto le particelle relative alla convenzione di lottizzazione risultano ancora di proprietà dei lottizzanti. Vedi ALLEGATO ALLA PERIZIA
- foglio 9 particella 575 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 263,91 Euro, indirizzo catastale: Via Cardinali 3, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 11/12/2025
Coerenze: Dato che l'estratto di mappa catastale non risulta aggiornato il bene, secondo lo stesso, confina con altre proprietà private in quanto le particelle relative alla convenzione di lottizzazione risultano ancora di proprietà dei lottizzanti. Vedi ALLEGATO ALLA PERIZIA

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	329,48 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 315.312,36
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 315.000,00
Data di conclusione della relazione:	18/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ALTRE ISPEZIONI

1. ISCRIZIONE del 23/05/1994 - Registro Particolare 475 Registro Generale 2852
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 79997 del 20/05/1994
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 549 del 20/10/1994 (EROGAZIONE A SALDO)

2. ISCRIZIONE del 05/11/1999 - Registro Particolare 1945 Registro Generale 8159
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 95289 del 03/11/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 22 del 30/12/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data
26/05/2005.

Cancellazione totale eseguita in data 02/01/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.
Lgs 385/1993)

3. ISCRIZIONE del 04/04/2005 - Registro Particolare 636 Registro Generale 2623
Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 1491/564 del 30/03/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 462 del 03/04/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data
23/12/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 06/04/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.
Lgs 385/1993)

4. TRASCRIZIONE del 18/11/2010 - Registro Particolare 5313 Registro Generale 9104
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 8086/2010 del 10/11/2010
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Relativamente alla procedura il Creditore Procedente ha optato per il deposito della certificazione
notarile

Le certificazioni risalgono sino ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di almeno venti anni
la trascrizione del pignoramento. Gli atti risultano dalla certificazione notarile relativa alla procedura
e dalle successive ispezioni fatte dal ctu dove vengono evidenziati e allegati ulteriori gravami utili
alla compialazione della perizia

I dati catastali sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva. Ad essa non sono state allegate
le visure catastali storiche del beni alla data del pignoramento m solo l'estratto di mappa . Altresi
non sono state depositate la planimetrie catastali dei bene. Il ctu allega tutto alla perizia
Trattandosi di immobile ad uso abitativo di proprietà di soggetti privati e non appartenente ai gruppi
catastali descritti dall'art. 10 DPR 633/72 non è soggetto ad applicazione IVA in caso di vendita
immobiliare.

Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati

Il ctu ha richiesto il certificato di matrimonio dell' esecutato e il certificato di residenza storico

I beni ad oggetto non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità

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 26/10/2008 a firma di notaio Damiani Enrico ai nn. 22400/8157 di repertorio, iscritta il 01/12/2008 a Fermo ai nn. 11466/2418, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO .

Importo ipoteca: 600000,00.

Importo capitale: 300000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 04/02/2010 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 58 di repertorio, iscritta il 05/02/2010 a Fermo ai nn. 870/173, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 55000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 05/02/2010 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 171/2010 di repertorio, iscritta il 08/02/2010 a Fermo ai nn. 904/181, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 90000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 14/07/2016 a firma di Pubblico ufficiale UNEP FERMO ai nn. 1612/2016 di repertorio, trascritta il 21/07/2016 a Fermo ai nn. 4698/3139, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

pignoramento, stipulata il 14/06/2025 a firma di Pubblico ufficiale UNEP FERMO ai nn. 757 di repertorio, trascritta il 23/06/2025 a Fermo ai nn. 5962/4183, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

*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: **€. 0,00**

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

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

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Ulteriori avvertenze:

l'immobile non costituisce condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

per provenienza precedente vedi relazione notarile

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COSTITUZIONE del 01/04/1994 (dal

01/04/1994).

L'unità immobiliare risulta così distinta per costituzione sul mappale 575 del 01-04-1994 in atti dal 02-04-1994 (n.A00270.2/1994) e in precedenza foglio 9 particella 575, nella cui estensione erano ricomprese le particelle 575,586 e 594, risultava tale per frazionamento in atti dal 01-02-1990 (n. 888).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si fa presente che l'immobile è stato edificato all'interno del Piano di Lottizzazione "Guadagnoli Iris", approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 23/05/1983 e per la quale è stata stipulata apposita Convenzione rep. 463 del 13/04/1985, che prevedeva i seguenti oneri:

Realizzazione delle strade previste nel Piano di Lottizzazione, della fognatura, della rete idrica, della rete di distribuzione elettrica, della pubblica illuminazione e della rete telefonica;

Cessione gratuita al Comune delle aree da destinare a spazi pubblici, delle strade previste dal Piano di Lottizzazione, nonché di tutti i manufatti delle opere di urbanizzazione primaria

Presso l'Archivio storico dell'Area Tecnica e del Comune è stata reperita la sola Certificazione attestante il completamento dei lavori e la realizzazione a regola d'arte e in conformità delle opere previste dalla sopra citata convenzione, resa dall'Ufficio Tecnico Comunale in data 01/12/1995, dalla quale si desume che, dalle risultanze del frazionamento, le aree destinate a verde pubblico, parcheggio, strade e marciapiedi da assumere in carico da parte dell'Amministrazione comunale erano le seguenti:

F. 9 Mapp. 361-210-572-357-584-360-84

Alla data odierna, non è stata reperita documentazione relativa al collaudo delle sopra citate opere, né atti amministrativi di presa in carico da parte dell'Amministrazione

L'estratto di mappa catastale risulta non aggiornato pertanto non è possibile ricondurre le particelle all'attuale limite della proprietà che coincide con la recinzione della corte esterna causa non definizione e non conclusione della procedura relativa alla convenzione sulla lottizzazione precedente. Ulteriori aspetti futuri andranno verificati e concordati con l'amministrazione

VEDI ALLEGATO ALLA PERIZIA Prot. 1218 del 18/02/2026

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **08/1992** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edificio ad uso civile con annesso laboratorio artigianale, presentata il 14/01/1992 con il n. prot. 166 di protocollo, rilasciata il 02/03/1992, agibilità del 09/03/2005 con il n. 1397 di protocollo.

Presente agli atti variante in corso d'opera presentata il 03/11/1993 prot. 4215 rilasciata il 02/03/1995. inizio lavori del 11/03/1992 - certificato di idoneità statica del 07/03/2005. Per l'agibilità valeva il silenzio assenso

Autorizzazione edilizia N. **17/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione recinzione, presentata il 24/05/1995 con il n. prot. 215 di protocollo, rilasciata il 20/09/1995

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona C 1 di espansione . Norme tecniche di attuazione ed indici:
art. 19/20

per interventi di trasformazione è necessaria la redazione di un piano di lottizzazione

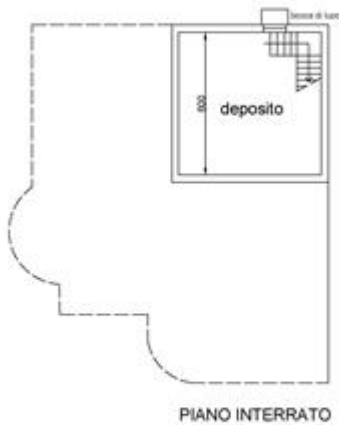
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

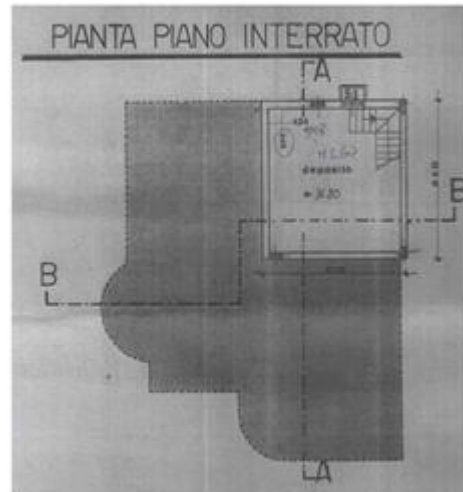
CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

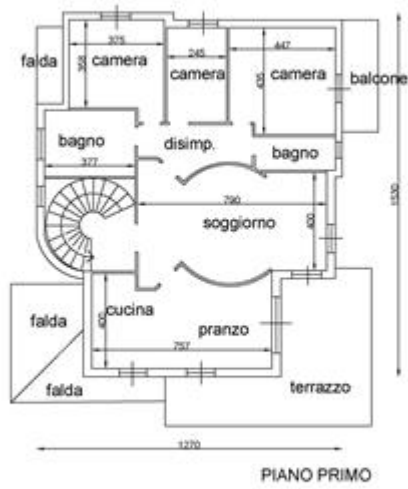
Leggere variazioni dimensionali rientrano tra i limiti di tollerabilità costruttiva il piano terra è destinato ad uso non abitativo pertanto deve rimanere tale



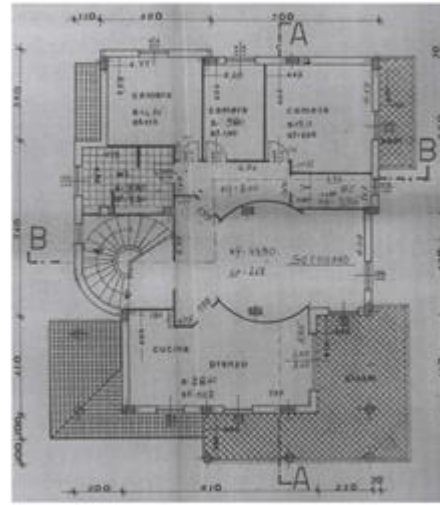
stato attuale



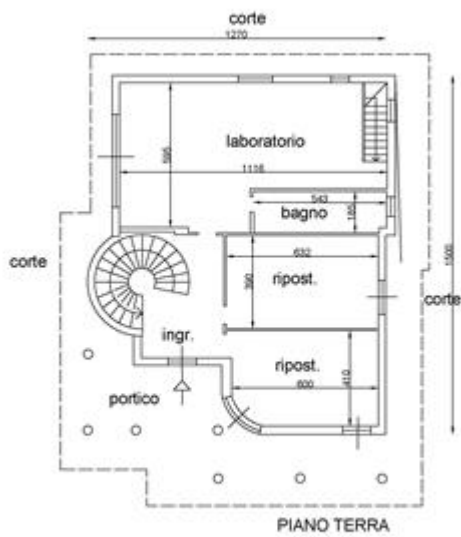
stato licenziato



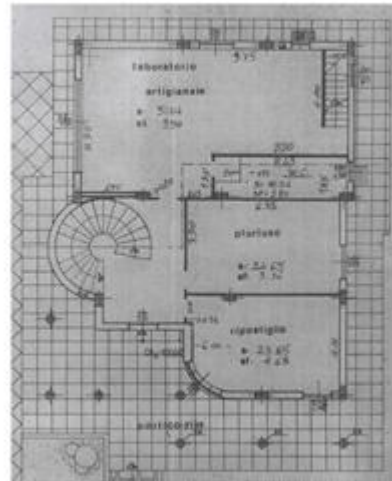
stato attuale



stato licenziato



stato attuale



stato licenziato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

L'estratto di mappa catastale risulta non aggiornato secondo quanto stabilito nella convenzione di lottizzazione e alcune aree risultano ancora di proprietà privata . Ad oggi non sono quantificabili i costi relativi a tale adempimento . VEDI ALLEGATO ALLA PERIZIA

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTE SAN PIETRANGELI VIA CARDINALI 3

VILLA SINGOLA CON CORTE + LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

VILLA SINGOLA CON CORTE + LABORATORIO ARTIGIANALE a MONTE SAN PIETRANGELI Via Cardinali 3, della superficie commerciale di **329,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è localizzato in zona periferica del comune di Monte San Pietrangeli, centro collinare del fermano, in un zona si espansione dove sono localizzati immobili residenziali isolati e attività produttive/artigianali. Ha accesso da una strada comunale che parte dalla s.p. 72. La via sulla quale è localizzata è una via senza uscita.

L'accesso è da una corte esterna (sub 1) recintata con muretto in c.a. e recinzione in ferro con cancello sia carrabile che pedonale.

L'immobile realizzato intorno all'anno 1993/1995 presenta struttura portante costituita da telai in c.a con pali di fondazione , solai in laterocemento, tamponature in doppio laterizio e rifinite ad intonaco tinteggiato, manto di copertura in coppi, infissi di finestre e persiane in legno.

E' costituito da un livello interrato ad uso deposito e al quale si accede da una scala interna. Esso è allo stato grezzo e presenta un apertura a bocca di lupo. In esso è localizzato il serbatoio con autoclave che distribuisce l'acqua dell'acquedotto ai vari livelli. Ha un punto luce.

Al piano terra, ad uso non abitativo, è presente un vano ad uso laboratorio artigianale ma ad oggi non utilizzato per tale scopo e dei vani accessori utilizzati in maniera diversa e non definita ma ad uso dello stesso e principalmente come deposito di oggetti, vestiario e arredo. E' presente un bagno. Il pavimento è in gres porcellanato e i vani sono intonacati e tinteggiati. E' presente impianto elettrico e di riscaldamento con caldaia e termosifoni in ghisa. E' in discreto stato di manutenzione ma con scarse condizioni igienico sanitarie.

Dall'ingresso tramite una scala circolare rivestita in marmo si accede al piano primo dove è presente una zona soggiorno, pranzo e cucina, due bagni e tre camere. In esso un ampio terrazzo e un balcone. Qui i pavimenti sono in marmo, le porte interne in legno, bagni in

ceramiche. E arredato e presenta anche un caminetto. Ci sono gli impianti elettrico e di riscaldamento con caldaia autonoma e termosifoni in ghisa. E' in discreto stato manutentivo. Ci sono porzioni di controsoffitto in cartongesso con incasso dei corpi illuminanti. Da questo livello si accede tramite una botola con scara retrattile al sottotetto, vano tecnico non vivibile e non praticabile .

Nei vari livelli non vi è presenza di impianto di raffrescamento

Esternamente è presente la corte di circa 860 mq in parte pavimentata , in parte a verde ben tenuto con la presenza di alberi di alto fusto ornamentali e sempreverdi . In corrispondenza dell'ingresso nei due lati nord e est è presente un portico sorretto da colonne circolari coperto a falda in coppi. La corte ha accesso carrabile con ampi spazi di sosta e con piantumazione a siepe lungo la recinzione.

Le facciate intonacate con cemento frattazzato presentano alcuni segni di deterioramento in particolare nei cornicioni di aggetto del tetto e nelle solette aggettanti. Gli indissi in legno di finestre e persiane sono in deterioramento e necessitano di opere. E' presente illuminazione esterna

Relativamente al vano sottotetto non si conoscono le condizioni dello stesso in quanto l'accesso è solo dalla botola.

L'intero immobile ha unica utenza elettrica ed idrica

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1, ha un'altezza interna di 260 interrato al grezzo - 297 terra - 280 primo. Identificazione catastale:

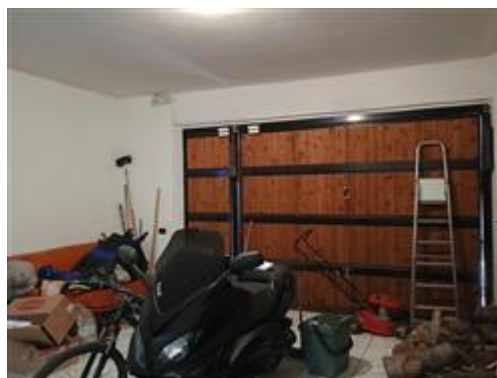
- foglio 9 particella 575 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 97 mq, rendita 175,34 Euro, indirizzo catastale: Via Cardinali 3, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 11/12/2025

Coerenze: Dato che l'estratto di mappa catastale non risulta aggiornato il bene, secondo lo stesso, confina con altre proprietà private in quanto le particelle relative alla convenzione di lottizzazione risultano ancora di proprietà dei lottizzanti. Vedi ALLEGATO ALLA PERIZIA

- foglio 9 particella 575 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 263,91 Euro, indirizzo catastale: Via Cardinali 3, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 11/12/2025

Coerenze: Dato che l'estratto di mappa catastale non risulta aggiornato il bene, secondo lo stesso, confina con altre proprietà private in quanto le particelle relative alla convenzione di lottizzazione risultano ancora di proprietà dei lottizzanti. Vedi ALLEGATO ALLA PERIZIA

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Porto San Giorgio, Fermo, Civitanova Marche, Montegranaro, Monteurano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: paesaggio collinare.





SERVIZI

campo da calcio
verde attrezzato



COLLEGAMENTI

autostrada distante 20 km
superstrada distante 15 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:



luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



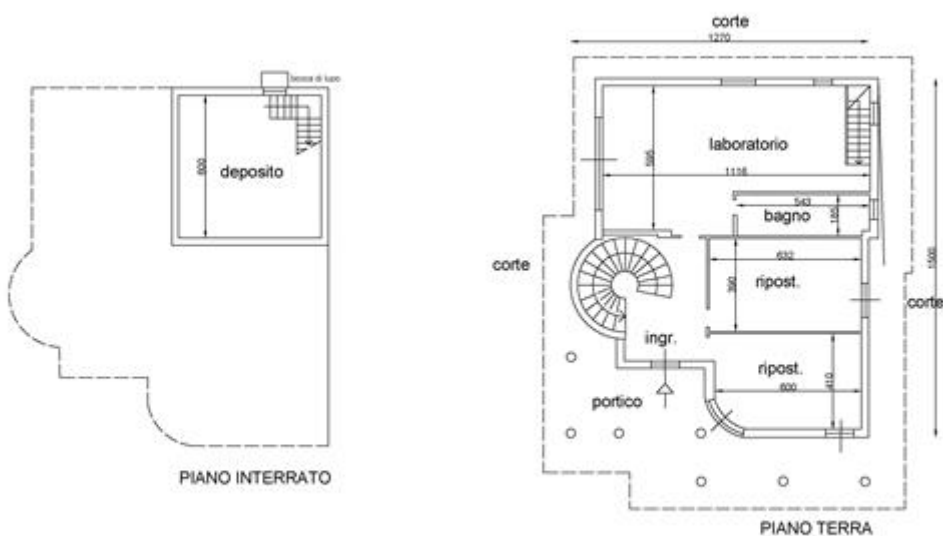
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

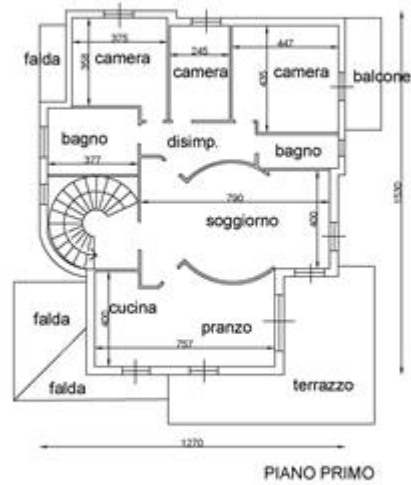
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano terra laboratorio + vani accessori	159,00	x	80 %	=	127,20
piano primo abitativo	159,00	x	100 %	=	159,00
terrazzo fino a 25 mq	25,00	x	35 %	=	8,75
terrazzo oltre 25 mq	9,00	x	10 %	=	0,90
balcone	7,00	x	25 %	=	1,75
piano interrato	36,00	x	35 %	=	12,60
corte esterna fino a 25 mq	25,00	x	10 %	=	2,50
corte oltre 25 mq	839,00	x	2 %	=	16,78
Totale:	1.259,00				329,48



piano interrato

piano terra



piano primo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: portale immobiliare.it

Descrizione: Villa unifamiliare in Vendita

Indirizzo: Via Enrico Fermi , Torre San Patrizio comune limitrofo

Superfici principali e secondarie: 360

Superfici accessorie:

Prezzo: 300.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: portale immobiliare.it

Descrizione: Villa unifamiliare in Vendita

Indirizzo: Via Borsellino, Montegranaro

Superfici principali e secondarie: 301

Superfici accessorie:

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 315.312,36**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

In tal caso il valore di mercato di acquisto o vendita di immobili rappresenta il criterio più idoneo e di maggiore interesse nei casi in cui siano in gioco finalità come le compravendite, le divisioni ereditarie, i contenziosi o quant'altro riconducibili ad esse.

La metodologia utilizzate per l'individuazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima è stata essenzialmente basata sulla comparazione con beni immobili ad uso residenziale aventi le stesse caratteristiche costruttive e ubicati in zone simili e in comuni limitrofi, sulla conoscenza del mercato immobiliare di acquisto e vendita risalente al secondo semestre dell'anno 2025 tenendo poi conto di fattori correttivi in diminuzione del prezzo stesso relativi alle caratteristiche allo stato di conservazione dei beni, all'andamento del mercato, alle eventuali difformità rilevate nonché alla situazione relativa alla precedente lottizzazione dell'area

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Monte San Pietrangeli, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: agenzie immobiliari, immobiliare.it, web, idealista.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	VILLA SINGOLA CON CORTE + LABORATORIO ARTIGIANALE	329,48	0,00	315.312,36	315.312,36
				315.312,36 €	315.312,36 €

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: **€. 315.312,36**

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: **€. 312,36**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 315.000,00**

data 18/02/2026

il tecnico incaricato
Cinzia Guarnieri