



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

114/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Palmisano Milena

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Massimiliano Rocchi

CF:RCCMSM72M28G920J

con studio in ALTIDONA (AP) VIA MICHELANGELO 32

telefono: 0734937185

email: ms.rocchi@gmail.com

PEC: massimiliano.rocchi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 114/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONTAPPONE Via Sole 25, della superficie commerciale di **100,54** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Abitazione al piano secondo di un fabbricato plurifamiliare residenziale, costituito da due distinte unità abitative (unità A- unità B) comunicanti tra loro e con unico accesso e attualmente di proprietà diverse, ma entrambi oggetto dello stesso pignoramento.

I due corpi di fabbrica, di diversa epoca costruttiva, costituiscono due appartamenti comunicanti internamente tra loro e nello stato di fatto sono abitati da due nuclei familiari che condividono l'ingresso della scala condominiale nonché il disimpegno interno.

L'intero fabbricato, è costituito da due corpi di fabbrica contigui costruiti in epoca diversa. La tipologia di costruzione è in c.a. e si sviluppa in tre piani fuori terra e un piano sottostrada, oltre al piano sottotetto, circondato da corte comune sistemata e non recintata, dalla quale si accede anche ad un corpo di fabbrica ad uso deposito/garage. Esternamente i prospetti sono intonacati, con due colori diversi che contraddistinguono i due corpi. Le coperture in laterocemento sono a due falde per il corpo di fabbrica principale e a padiglione per la porzione ampliata. In dettaglio, l'abitazione, con accesso al PT da ingresso esterno e scale condominiali, è costituito da n. 2 cucine, n. 2 soggiorni, n. 2 bagni, n. 5 camere, n. 2 ripostigli oltre ai disimpegni e a n. 2 balconi (si allega elaborato descrittivo dello stato di fatto). Di pertinenza alle due unità abitative, ci sono un vano soffitta al piano terzo sottotetto, accessibile da scale condominiali ed internamente è allo stato grezzo e al piano seminterrato un locale legnaia non più accessibile dopo la realizzazione delle scale esterne.

Le rifiniture dell'unità sono: pavimenti in gress, porte interne legno tamburato, portone ingresso in legno, infissi in pvc, persiane e avvolgibili in pvc. Le utenze (luce, metano, acqua) sono autonome. Stato di conservazione normale_

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala 2,90 ml .Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 100 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 221,56 Euro, indirizzo catastale: Via Sole , piano: S1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il sub 3 occupa intero piano del primo fabbricato, ha tre prospetti liberi ed è comunicante con l'ampliamento distinto con il sub. 9 di altra proprietà La soffitta al P3 posta a sud est del piano confina con il disimpegno comune e ad altre due soffitte di altra proprietà La legnaia al PS1 a nord-est-ovest con locali di altra proprietà L'intero fabbricato è circondato da corte comune a tutti i sub e alla part. 99

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 sottostrada piano interrato.

B **appartamento** a MONTAPPONE Via Sole 25, della superficie commerciale di **99,21** mq per la quota di:

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

Abitazione al piano secondo di un fabbricato plurifamiliare residenziale, costituito da due distinte unità abitative (unità A- unità B) comunicanti tra loro e con unico accesso e attualmente di proprietà

diverse, ma entrambi oggetto dello stesso pignoramento.

I due corpi di fabbrica, di diversa epoca costruttiva, costituiscono due appartamenti comunicanti internamente tra loro e nello stato di fatto sono abitati da due nuclei familiari che condividono l'ingresso della scala condominiale nonché il disimpegno interno.

L'intero fabbricato, è costituito da due corpi di fabbrica contigui costruiti in epoca diversa. La tipologia di costruzione è in c.a. e si sviluppa in tre piani fuori terra e un piano sottostrada, oltre al piano sottotetto, circondato da corte comune sistemata e non recintata, dalla quale si accede anche ad un corpo di fabbrica ad uso deposito/garage. Esternamente i prospetti sono intonacati, con due colori diversi che contraddistinguono i due corpi. Le coperture in laterocemento sono a due falde per il corpo di fabbrica principale e a padiglione per la porzione ampliata. In dettaglio, l'abitazione, con accesso al PT da ingresso esterno e scale condominiali, è costituito da n. 2 cucine, n. 2 soggiorni, n. 2 bagni, n. 5 camere, n. 2 ripostigli oltre ai disimpegni e a n. 2 balconi (si allega elaborato descrittivo dello stato di fatto). Di pertinenza alle due unità abitative, ci sono un vano soffitta al piano terzo sottotetto, accessibile da scale condominiali ed internamente è allo stato grezzo e al piano seminterrato un locale legnaia non più accessibile dopo la realizzazione delle scale esterne.

Le rifiniture dell'unità sono: pavimenti in gress, porte interne legno tamburato, portone ingresso in legno, infissi in pvc, persiane e avvolgibili in pvc. Le utenze (luce, metano, acqua) sono autonome. Stato di conservazione normale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 100 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 153,39 Euro, indirizzo catastale: Via Sole 25 , piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: La porzione dell'appartamento occupa l'intero piano dell'ampliamento, ha tre prospetti liberi e confina e comunica con l'altra porzione di appartamento di altra proprietà sub. 3

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 sottostrada piano interrato.

C Garage a MONTAPPONE Via Sole 25, della superficie commerciale di **22,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Garage al Piano sottostrada di un fabbricato plurifamiliare residenziale, ubicato nella porzione ampliata, con unico accesso carrabile su corte comune. Le finiture interne sono: pavimento in cls, serramenti in metallo, soffitto non intonacato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 sottostrada. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 100 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 20 mq, rendita 44,42 Euro, indirizzo catastale: Via Sole , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'unità in oggetto confina: a sud-est -ovest con corte comune a nord altra unità di altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 sottostrada piano interrato.

D Deposito/garage a MONTAPPONE Via Sole 25, della superficie commerciale di **47,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato su due livelli di pianta rettangolare, di tre proprietà diverse e delimitate, destinato a deposito/posto macchina, in struttura in c.a. con tamponatura in blocchetti, esternamente non rifinito, posto a ridosso della corte del fabbricato residenziale. Nello specifico, l'unità oggetto di stima, consiste in un deposito al piano terra con accesso carrabile e un balcone a nord oltre a due locali deposito non comunicanti al Piano S1, con corte esclusiva (sub. 5-6). Le rifiniture interne sono pavimento in gress di recupero e infissi in metallo. Tale accessorio può essere considerato come pertinenza dell'abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di diverse

altezze. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 99 sub. 2-5-6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 57 mq, rendita 126,58 Euro, indirizzo catastale: Via Sole, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'unità in oggetto, con tre prospetti liberi confina a sud con altra unità di altra proprietà. (mancanza di elaborato planimetrico)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	269,85 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 119.734,53
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 117.000,00
Data di conclusione della relazione:	10/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Occupato dai due debitori con i tre figli maggiorenni (si allega estratto stato di famiglia e estratto matrimonio) mentre un'esecutata è deceduta il 09/07/2025 (si allega estratto di morte e storico stato famiglia).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si allegano le note sopra indicate oltre la nota della dichiarazione di successione e l'atto di sentenza dichiarativa in qualità di erede.

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 17/05/1991 a firma di Notaio Danielli Mario ai nn. 45583 di repertorio, iscritta il 03/06/1991 ai nn. R.P.532 - R.G. 4166, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 27.000.000 lire.

Importo capitale: 14.560.000 lire.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a f. 4 PART. 99 SUB 2-5-6

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/05/1997 a firma di Notaio Danielli ai nn. 62159 di repertorio, iscritta il 23/05/1997 ai nn. R.P. 413 - R.G. 2840, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 180.000.000 lire.

Importo capitale: 90.000.000 lire.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a immobili F. 4 part. 100 sub 9

ipoteca **volontaria**, stipulata il 10/03/1999 ai nn. 65157 di repertorio, iscritta il 11/03/1999 ai nn. R.P. 347 - R.G. 1739, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca volontaria concessione garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 165.000.000 lire.

Importo capitale: 110.000.000 lire.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile F. 5 part. 100 sub 9

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 17/02/2005 a firma di Notaio Chessa ai nn. 189326/20373 di repertorio, iscritta il 24/02/2005 ai nn. R.P. 381- R.G. 1555, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 300.000.000 lire.

Importo capitale: 200.000.000 lire.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca , stipulata il 17/02/2005 a firma di notaio Chessa ai nn. 189326/20373 di repertorio, iscritta il 09/09/2024 ai nn. R-P- 870- R.G. 8159, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca in rinnovazione .

Importo ipoteca: 300.000,00 €.

Importo capitale: 200.000,00 €.

Durata ipoteca: 20 anni.

Ipoteca in rinnovazione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 24/07/2023 ai nn. 1273 di repertorio, trascritta il 31/08/2023 ai nn. R.P. 5753- R.G. 7943, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a F. 4 part. 99 sub 2-5-6 part. 100 sub 3-4 e part. 100 sub 9

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di ciascuno prop. 1/2 in regime comunione dei beni, in forza di Compravendita, con atto stipulato il 27/07/1990 a firma di notaio Rossi ai nn. 11832 di repertorio, registrato il 17/08/1990 ai nn. 1440.

Il titolo è riferito solamente a F. 4 part. 100 sub. 9

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 diritto di proprietà e 3/5 di abitazione, in forza di Successione (dal 08/04/2021), registrato il 08/04/2021 ai nn. volume 88888 n.169767, trascritto il 20/04/2021 ai nn. 2943.2/2021.

Il titolo è riferito solamente a NCEU F. 4 part. 100 sub. 3-4 e F. 45 part. 99 sub 2 graffato con sub 5 -6.

Atto giudiziario - sentenza dichiarativa di qualità erede Tribunale di Fermo rep. 720 del 14/11/2024 trascritto il 26/11/2024 r.p. 8141 r.g. 10995

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. prot. 612** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento fabbricato civile abitazione, presentata il 02/08/1979, rilasciata il 24/08/1979.

Il titolo è riferito solamente a F. 4 part. 100

Richiesta concessione edilizia **N. prot. 385**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione muro controterra, presentata il 07/06/1976.

Il titolo è riferito solamente a F. 4 part. 100.

Su corte comune

Concessione edilizia **N. prot. 590**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento fabbricato civile abitazione, rilasciata il 15/06/1979.

Il titolo è riferito solamente a F. 4 part. 100

Richiesta di Concessione Edilizia **N. prot. 660**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione muro controterra, presentata il 10/03/1980, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a F. 4 part. 100

Concessione edilizia **N. prot. 713**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

Sopraelevazione e ampliamento fabbricato, presentata il 06/10/1980, rilasciata il 04/03/1981.

Il titolo è riferito solamente a F. 4 part. 100.

Concessione rilasciata, attestazione deposito al Genio Civile Con difformità interne ed esterne.

Richiesta Concessione Edilizia N. **prot. 809**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alle pratiche prot. 590 e prot. 612, presentata il 15/02/1982, rilasciata il 26/04/1982.

Il titolo è riferito solamente a F. 4 part. 100

Concessione Edilizia N. **prot. 906**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione accessorio residenziale, presentata il 07/05/1984, rilasciata il 12/10/1984.

Il titolo è riferito solamente a F. 4 part. 99.

Concessione rilasciata, attestazione deposito al Genio Civile, comunicazione fine lavori mancante a seguito di richiesta del UT

Concessione edilizia N. **prot. 1128**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione e cambio destinazione d'uso da garage a laboratorio, presentata il 03/04/1989, rilasciata il 14/11/1989.

Il titolo è riferito solamente a Porzione dell'accessorio corrispondente al sub. 2 part. 99.

Con difformità riscontrate

Richiesta Concessione Edilizia N. **prot. 1146**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio destinazione urbanistica e modifiche, presentata il 19/12/1989, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Porzione edificio F. 4 part. 99

Richiesta abitabilità N. **prot. 4842**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 20/10/2004.

Il titolo è riferito solamente a F. 4 part. 100 sub. 9

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DELIBERAZIONE NUMERO 4 DEL 06-02-14 Approvazione Piano Regolatore Generale adeguato al P.P.A.R. ai sensi dell'art. 26 comma 6 punto A) della legge reg. 34/92 e s.m.i.", l'immobile ricade in zona ZONE B1 sature di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 26 Zone B1 sature di completamento.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le pratiche che sono state prodotte dall'UfficioTecnico del comune, a seguito della richiesta di accesso agli atti, riguardano solamente la porzione ampliata e l'accessorio esterno, sono mancanti le pratiche relative al fabbricato principale (presumibilmente ante 67). **Sono stati chiesti chiarimenti relativi alle sanatorie all'ufficio competente e sarà successivamente integrato tutto non appena disponibile, pertanto non può essere quantificato il costo per la regolarizzazione che dovrà essere decurtato al valore finale di vendita.**

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA integrale per la regolarizzazione delle 3 unità non conformi su 4_ - si attende riscontro

da parte del UT del comune.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per gli immobili distinti al F. 4 part. 100 sub 3-9 rilevato una diversa distribuzione interna di alcuni locali;

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

Costi di regolarizzazione:

- Al momento della presentazione della sanatoria urbanistica, si dovranno presentare le variazioni catastali degli immobili (F. 4 part. 100 sub. 3 e sub 9) stimando un costo complessivo tra compenso professionista e diritti catastali: €1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTAPPONE VIA SOLE 25

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTAPPONE Via Sole 25, della superficie commerciale di **100,54** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Abitazione al piano secondo di un fabbricato plurifamiliare residenziale, costituito da due distinte unità abitative (unità A- unità B) comunicanti tra loro e con unico accesso e attualmente di proprietà diverse, ma entrambi oggetto dello stesso pignoramento.

I due corpi di fabbrica, di diversa epoca costruttiva, costituiscono due appartamenti comunicanti internamente tra loro e nello stato di fatto sono abitati da due nuclei familiari che condividono l'ingresso della scala condominiale nonché il disimpegno interno.

L'intero fabbricato, è costituito da due corpi di fabbrica contigui costruiti in epoca diversa. La tipologia di costruzione è in c.a. e si sviluppa in tre piani fuori terra e un piano sottostrada, oltre al piano sottotetto, circondato da corte comune sistemata e non recintata, dalla quale si accede anche ad un corpo di fabbrica ad uso deposito/garage. Esternamente i prospetti sono intonacati, con due colori diversi che contraddistinguono i due corpi. Le coperture in laterocemento sono a due falde per il corpo di fabbrica principale e a padiglione per la porzione ampliata. In dettaglio, l'abitazione, con accesso al PT da ingresso esterno e scale condominiali, è costituito da n. 2 cucine, n. 2 soggiorni, n. 2 bagni, n. 5 camere, n. 2 ripostigli oltre ai disimpegni e a n. 2 balconi (si allega elaborato descrittivo dello stato di fatto). Di pertinenza alle due unità abitative, ci sono un vano soffitta al piano terzo sottotetto, accessibile da scale condominiali ed internamente è allo stato grezzo e al piano seminterrato un locale legnaia non più accessibile dopo la realizzazione delle scale esterne.

Le rifiniture dell'unità sono: pavimenti in gress, porte interne legno tamburato, portone ingresso in legno, infissi in pvc, persiane e avvolgibili in pvc. Le utenze (luce, metano, acqua) sono autonome. Stato di conservazione normale_

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala 2,90 ml .Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 100 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 221,56 Euro, indirizzo catastale: Via Sole , piano: S1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il sub 3 occupa intero piano del primo fabbricato, ha tre prospetti liberi ed è comunicante con l'ampliamento distinto con il sub. 9 di altra proprietà La soffitta al P3 posta a

sud est del piano confina con il disimpegno comune e ad altre due soffitte di altra proprietà La legnaia al PS1 a nord-est-ovest con locali di altra proprietà L'intero fabbricato è circondato da corte comune a tutti i sub e alla part. 99

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 sottostrada piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante dalla stazione più vicina a Macerata a 30 km
 autostrada distante casello più vicino a Porto Sant'Elpidio a 35 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

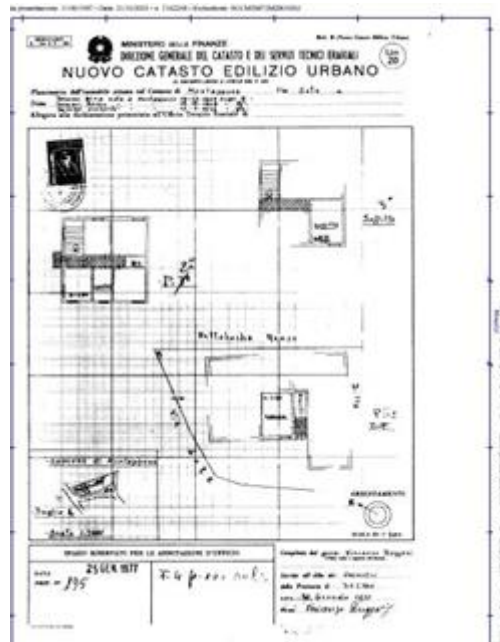
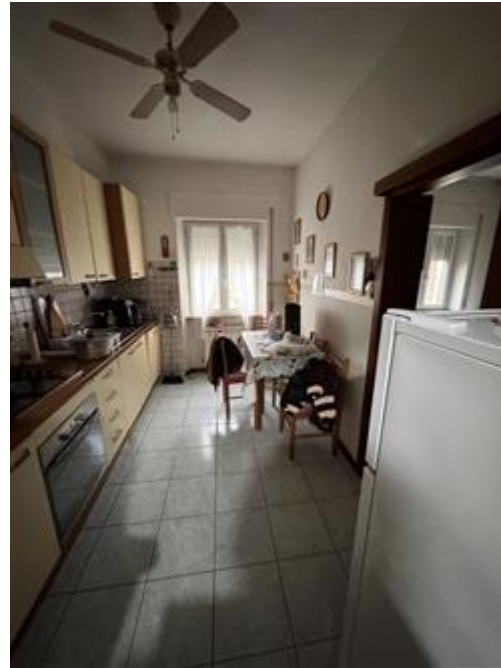
CLASSE ENERGETICA NON CLASSIFICATA- APE DA REDIGERE

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 (Unità A) (superficie riferita al sub. 3)	88,39	x	100 %	=	88,39
Soffitta al P3	24,30	x	50 %	=	12,15
Totale:	112,69				100,54



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del prezzo al metro quadro, deriva dalla comparazione dei valori OMI e del Borsino Immobiliare con le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, tenendo conto sia dello stato di manutenzione che della vetustà che della posizione geografica. Ulteriore comparazione nello specifico per questa unità oltre allo stato di conservazione anche la diversa epoca di costruzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,54 x 450,00 = **45.243,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 45.243,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 45.243,00**

BENI IN MONTAPPONE VIA SOLE 25

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a MONTAPPONE Via Sole 25, della superficie commerciale di **99,21** mq per la quota di:

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

Abitazione al piano secondo di un fabbricato plurifamiliare residenziale, costituito da due distinte unità abitative (unità A- unità B) comunicanti tra loro e con unico accesso e attualmente di proprietà diverse, ma entrambi oggetto dello stesso pignoramento.

I due corpi di fabbrica, di diversa epoca costruttiva, costituiscono due appartamenti comunicanti internamente tra loro e nello stato di fatto sono abitati da due nuclei familiari che condividono l'ingresso della scala condominiale nonché il disimpegno interno.

L'intero fabbricato, è costituito da due corpi di fabbrica contigui costruiti in epoca diversa. La tipologia di costruzione è in c.a. e si sviluppa in tre piani fuori terra e un piano sottostrada, oltre al piano sottotetto, circondato da corte comune sistemata e non recintata, dalla quale si accede anche ad un corpo di fabbrica ad uso deposito/garage. Esternamente i prospetti sono intonacati, con due colori diversi che contraddistinguono i due corpi. Le coperture in laterocemento sono a due falde per il corpo di fabbrica principale e a padiglione per la porzione ampliata. In dettaglio, l'abitazione, con accesso al PT da ingresso esterno e scale condominiali, è costituito da n. 2 cucine, n. 2 soggiorni, n. 2 bagni, n. 5 camere, n. 2 ripostigli oltre ai disimpegni e a n. 2 balconi (si allega elaborato descrittivo dello stato di fatto). Di pertinenza alle due unità abitative, ci sono un vano soffitta al piano terzo sottotetto, accessibile da scale condominiali ed internamente è allo stato grezzo e al piano seminterrato un locale legnaia non più accessibile dopo la realizzazione delle scale esterne.

Le rifiniture dell'unità sono: pavimenti in gress, porte interne legno tamburato, portone ingresso in

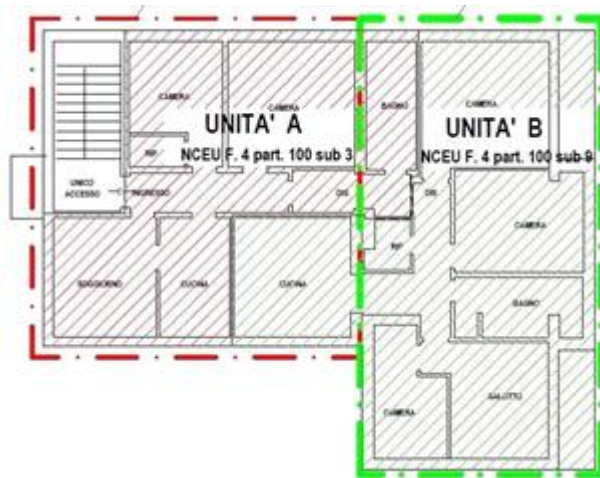
legno, infissi in pvc, persiane e avvolgibili in pvc. Le utenze (luce, metano, acqua) sono autonome. Stato di conservazione normale_

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 100 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 153,39 Euro, indirizzo catastale: Via Sole 25 , piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: La porzione dell'appartamento occupa l'intero piano dell'ampliamento, ha tre prospetti liberi e confina e comunica con l'altra porzione di appartamento di altra proprietà sub. 3

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 sottostrada piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante dalla stazione più vicina a
Macerata a 30 km
autostrada distante casello più vicino a Porto



Sant'Elpidio a 35 km

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

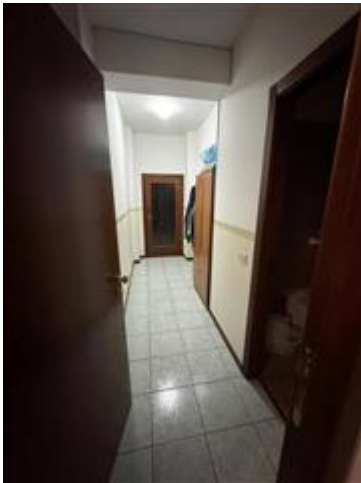
CLASSE ENERGETICA NON CLASSIFICATA- APE DA REDIGERE

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 (Unità B) (superficie riferita al sub.9)	96,40	x	100 %	=	96,40
Balconi	9,38	x	30 %	=	2,81
Totale:	105,78				99,21





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del prezzo al metro quadro, deriva dalla comparazione dei valori OMI e del Borsino Immobiliare con le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, tenendo conto sia dello stato di manutenzione che della vetustà che della posizione geografica. Ulteriore comparazione nello specifico per questa unità oltre allo stato di conservazione anche la diversa epoca di costruzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 99,21 x 550,00 = **54.565,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 54.565,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 54.565,50**

BENI IN MONTAPPONE VIA SOLE 25

GARAGE

DI CUI AL PUNTO C

Garage a MONTAPPONE Via Sole 25, della superficie commerciale di **22,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

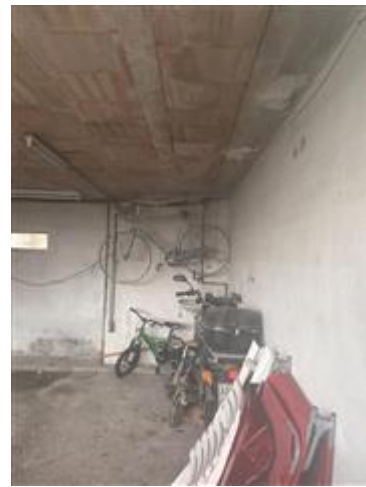
Garage al Piano sottostrada di un fabbricato plurifamiliare residenziale, ubicato nella porzione ampliata, con unico accesso carrabile su corte comune. Le finiture interne sono: pavimento il cls, serramenti in metallo, soffitto non intonacato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 sottostrada. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 100 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 20 mq, rendita 44,42 Euro, indirizzo catastale: Via Sole , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'unità in oggetto confina: a sud-est -ovest con corte comune a nord altra unità di altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 sottostrada piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante dalla stazione più vicina a Macerata a 30 km



autostrada distante casello più vicino a Porto Sant'Elpidio a 35 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

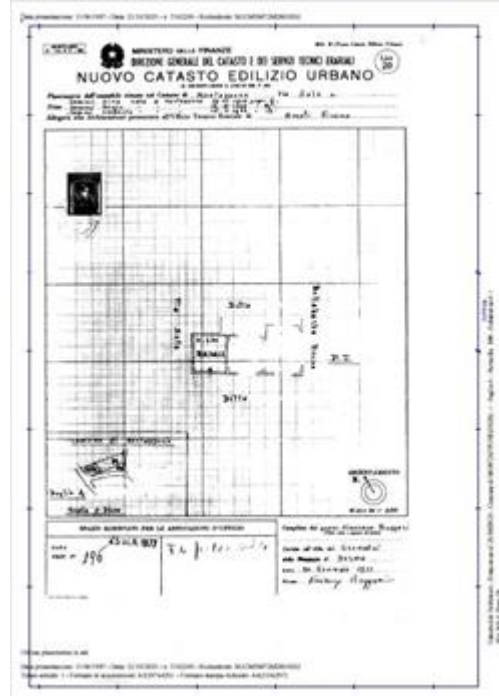
CLASSE ENERGETICA NON CLASSIFICATA- APE DA REDIGERE

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	22,90	x	100 %	=	22,90
Totale:	22,90				22,90



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del prezzo al metro quadro, deriva dalla comparazione dei valori OMI e del Borsino Immobiliare con le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, tenendo conto sia dello stato di manutenzione che della vetustà che della posizione geografica.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 22,90 x 300,00 = **6.870,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.870,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.870,00**

BENI IN MONTAPPONE VIA SOLE 25

DEPOSITO/GARAGE

DI CUI AL PUNTO D

Deposito/garage a MONTAPPONE Via Sole 25, della superficie commerciale di **47,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato su due livelli di pianta rettangolare, di tre proprietà diverse e delimitate, destinato a deposito/posto macchina, in struttura in c.a. con tamponatura in blocchetti, esternamente non rifinito, posto a ridosso della corte del fabbricato residenziale. Nello specifico, l'unità oggetto di stima, consiste in un deposito al piano terra con accesso carrabile e un balcone a nord oltre a due locali deposito non comunicanti al Piano S1, con corte esclusiva (sub. 5-6). Le rifiniture interne sono pavimento in gress di recupero e infissi in metallo. Tale accessorio può essere considerato come pertinenza dell'abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di diverse altezze. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 99 sub. 2-5-6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 57 mq, rendita 126,58 Euro, indirizzo catastale: Via Sole, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'unità in oggetto, con tre prospetti liberi confina a sud con altra unità di altra proprietà. (mancanza di elaborato planimetrico)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante dalla stazione più vicina a
Macerata a 30 km



autostrada distante casello più vicino a Porto
Sant'Elpidio a 35 km



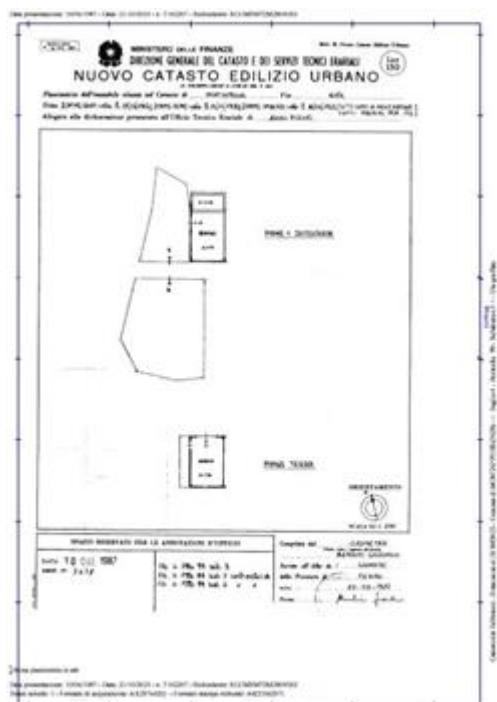
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
locale al PT	26,51	x	100 %	=	26,51
balcone	7,70	x	30 %	=	2,31
locali al PS1	36,75	x	50 %	=	18,38
Totale:	70,96				47,20



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del prezzo al metro quadro, deriva dalla comparazione dei valori OMI e del Borsino Immobiliare con le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, tenendo conto sia dello stato di manutenzione che della vetustà che della posizione geografica. Nella valutazione complessiva tiene conto anche della corte esclusiva.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 47,20 x 350,00 = **16.520,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 16.520,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 16.520,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di stima adottato è il comparativo monoparametrico in base al prezzo medio. Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a

confronto, tenendo conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, in maniera tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sister - Ascoli Piceno, ufficio del registro di Sister- Fermo, ufficio tecnico di comune di Montappone, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Borsino Immobiliare

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	100,54	0,00	45.243,00	45.243,00
B	appartamento	99,21	0,00	54.565,50	54.565,50
C	Garage	22,90	0,00	6.870,00	6.870,00
D	Deposito/garage	47,20	0,00	16.520,00	16.520,00
				123.198,50 €	123.198,50 €

Riduzione del 2% per lo stato di occupazione:	€. 2.463,97
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 1.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 119.734,53

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 2% 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:	€. 2.394,69
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:	€. 339,84
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 117.000,00

data 10/02/2026

il tecnico incaricato
Massimiliano Rocchi