



Tribunale di Fermo

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI Proc. n. 62/2025 RGE

Giudice: Dott.ssa Milena Palmisano

Esperto stimatore: Geometra Paride Zallocco

ELABORATO PERITALE

ai sensi dell'art.173 bis d.a. c.p.c. come mod. per effetto del D.L. 83/2015

Creditore procedente: **CERVED CREDITMANEGEMANT Spv**

(MANDATARIA RIENZA SPV SRL).

Debitore esecutato : ~~PROGETTO SRI~~

1.0) Identificazione Beni oggetto di esecuzione :

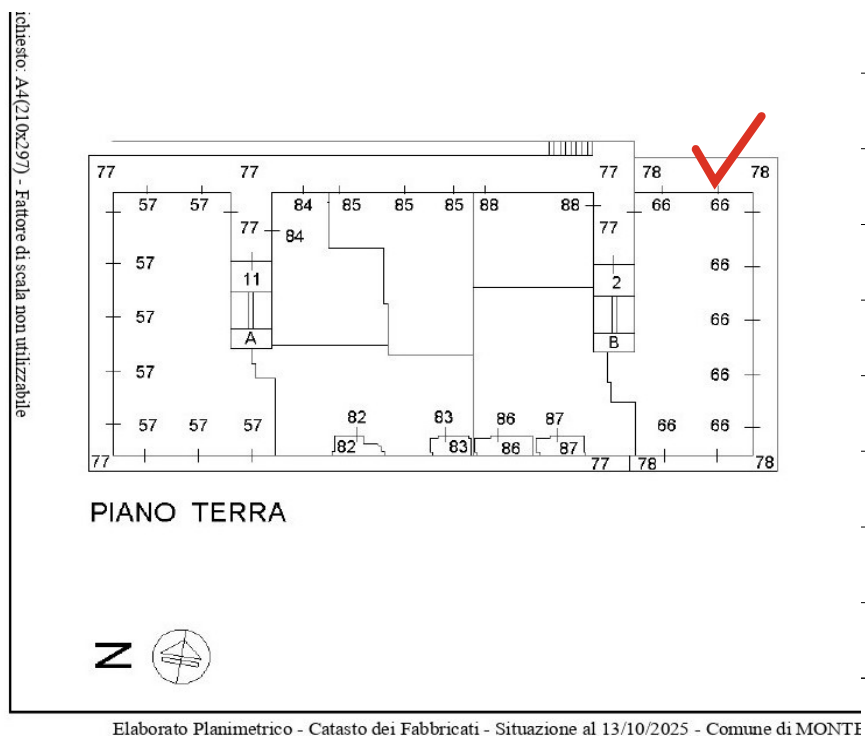
Vista l'entità dei beni, le caratteristiche ho

reputato opportuno procedere alla formazione di UN

UNICO LOTTO da porre in vendita ;



- Negozio al p.t, in via g. Di Vittorio civ. n. 11-13 a Montegranaro (FM), identificato al NCEU fg n.22 part. n.569 sub 66 Cat. C/1 cl 3 consistenza mq 163 r.c. € 4.167,03. **V da staggire € 35.941,34**



2.0)Vincoli giuridici gravanti sul bene ;

2.1-ISCRIZIONE ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, in data 05/09/2015 Tribunale di Fermo n.Rp.832 per un capitale di **€ 67.901,17 , totale € 88.800,00**

- a favore BANCA MARCHE SPA

- contro ~~P. 11/2015/2015~~

	Unita immobiliare in Montegranaro fg. n.22 part. n.	
	569 sub n. 66	
	2.2- Trascrizione Pignoramento n.4875/3415 del	
	23/05/2025 emesso dal Tribunale di Fermo trascritto	
	a FERMO n. Rep. 618 a favore Purple SPV SRL contro	
	XXXXXXXXXX s.r.l., ammontare € 1.586.750,56 oltre	
	interessi , Unita immobiliare in Montegranaro fg.	
	n.22 part. n. 569 sub n.66	
	3.0) Titoli di Provenienza precedenti nel ventennio	
	3.1- decreto di trasferimento del Giudice in data	
	24/09/2008 trascritto in data 15/10/2008 alla	
	conservatoria registri di di Fermo al Rp	
	n.195/2008, dell'unita immobiliare identificata al	
	fg. n.22 part. n.569 sub n.66 cat C/1 per la quota	
	intera alla societa' XXXXXXXXXX .	
	3.2- Precedente XXXXXXXXXX (esecutata) proprietaria	
	da oltre il ventennio rispetto epoca pignoramento.	
	4.0) Immobili occupati/concessi in locazione ;	
	Il bene è libero, mancano alcune componenti di	
	finitura, per cui non puo essere locato o	
	utilizzato ;	
	5.0)Spese di gestione degli immobili (condominio)	
	Sono presenti debiti nei confronti del condominio	
	di cui si riporta l'ammontare. La competenza di	

	spesa del probabile acquirente riguarda solamente	
	l'esercizio corrente e consolidato <u>per un ammontare</u>	
	<u>di € 1.826,66;</u>	
	6.0)Metodo di stima applicato	
	"Il valore di mercato dell'immobile verrà	
	determinato basandosi su procedimenti scientifici,	
	principi e criteri estimativi univoci, che possano	
	condurre a risultati certi, condivisibili e	
	replicabili secondo IVS (International Valuation	
	Standard) ed EVS (EuropeanValuation Standard). Si	
	potranno utilizzare, in base alle condizioni di	
	mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il	
	metodo del confronto di mercato (MCA Market	
	ComparisonApproach), il metodo del costo (CA Cost	
	Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei	
	redditi (IA IncomeApproach), secondo le modalità	
	precisate negli standard sopra citati. Nel seguente	
	caso si procederà con il metodo del confronto di	
	mercato (MCA Market ComparisonApproach), che	
	consiste nella comparazione del bene oggetto di	
	stima (subject) con altri immobili (comparabili)	
	dalle caratteristiche simili, riconducibili nello	
	stesso segmento di mercato del subject. Il valore	
	di stima deriva dal prezzo degl'immobili di	

[illegible]



Tribunale di Fermo
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. n. 62/2025 RGE

LOTTO UNICO

1.1) Tipologia bene pignorato: Unita immobiliare
facente parte di un complesso condominiale;

Negozi al piano terra rialzato accessibile da una
scala esterna dalla via pubblica g. Di Vittorio

Ubicazione: Montegranaro Via g. Di Vittorio 11-13

Dati catastali attuali dei beni: NCEU fg n.22,
part.n.569, sub n.66 C/1, consistenza mq 163 circa

Stato di manutenzione : unita non ultimata, devono
essere realizzate le pavimentazioni, impiegati i
vetri a completamento degli infissi. L'impianto
elettrico risulta realizzato completo di fili
conduttori, senza corpi d'illuminazione e,
componenti (interruttori e prese) allo stato, non a
norma. l'impianto di riscaldamento non è presente.
E' presente un servizio igienico che va completato.

**1.2) Caratteristiche della zona in cui il bene
ricade;** Zona prettamente residenziale edificata

fine anni 70 inizi anni 80. Periferia ovest del comune di Montegranaro, la zona seppure è ben servita risulta piu adatta per la residenza, piuttosto che commerciale (come è destinato il bene) presentando forti criticità per mancanza di parcheggi, strade strette e, mancanza di servizio dei mezzi pubblici .



Vista esterna ed interna



vista dalla via pubblica



contesto edificatorio

Differenze rispetto al pignoramento : i dati del pignoramento riportano con l'intestazione catastale del bene e con i dati catastali al NCEU

Situazione urbanistica/edilizia/catastale

- **irregolarità urbanistica :** negativo
- **irregolarità edilizia :** negativo
- **irregolarità catastale :** negativo

Titoli urbanistici:

- titolo 1981/61 costruzione abitazione e negozi
- titolo Variante 1988/405 frazionamenti interni
- titolo Variante 1988/406 eliminazione scala

per il bene oggetto di stima non e' stata attestata/rilasciata nessuna agibilità.

	Occupazione : l'immobile è libero																			
	Titolo di occupazione : negativo																			
	Oneri : negativo																			
	APE : l'immobile non è completo di infissi e																			
	impianti per cui l'APE non darebbe nessun risultato																			
	6.1)Valori comparabili reperiti per la stima :																			
	comparativi nell'arco di mt min 100 max 400																			
	<table><tr><td>vendita all'incanto 5° tentativo</td><td>dist mt 250</td><td></td></tr><tr><td>negozio</td><td></td><td></td></tr><tr><td>via r. Sanzio</td><td>13</td><td>18/12/2025</td></tr><tr><td>consistenza mq</td><td>132</td><td></td></tr><tr><td>Sup. accessorie</td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="2">Prezzo € 24.650,00</td><td></td></tr></table>	vendita all'incanto 5° tentativo	dist mt 250		negozio			via r. Sanzio	13	18/12/2025	consistenza mq	132		Sup. accessorie			Prezzo € 24.650,00			
vendita all'incanto 5° tentativo	dist mt 250																			
negozio																				
via r. Sanzio	13	18/12/2025																		
consistenza mq	132																			
Sup. accessorie																				
Prezzo € 24.650,00																				
	<table><tr><td>annuncio immobiliare</td><td>dist mt 150</td><td></td></tr><tr><td>negozio</td><td></td><td></td></tr><tr><td>via f. turati</td><td>12</td><td>21/07/2025</td></tr><tr><td>consistenza mq</td><td>205</td><td></td></tr><tr><td>Sup. accessorie</td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="2">Prezzo € 89.000,00</td><td></td></tr></table>	annuncio immobiliare	dist mt 150		negozio			via f. turati	12	21/07/2025	consistenza mq	205		Sup. accessorie			Prezzo € 89.000,00			
annuncio immobiliare	dist mt 150																			
negozio																				
via f. turati	12	21/07/2025																		
consistenza mq	205																			
Sup. accessorie																				
Prezzo € 89.000,00																				
	<table><tr><td>annuncio immobiliare</td><td>dist mt 50</td><td></td></tr><tr><td>negozio</td><td></td><td></td></tr><tr><td>via a kulischiof</td><td>50</td><td>21/04/2025</td></tr><tr><td>consistenza mq</td><td>150</td><td></td></tr><tr><td>Sup. accessorie</td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="2">Prezzo € 50.000,00</td><td></td></tr></table>	annuncio immobiliare	dist mt 50		negozio			via a kulischiof	50	21/04/2025	consistenza mq	150		Sup. accessorie			Prezzo € 50.000,00			
annuncio immobiliare	dist mt 50																			
negozio																				
via a kulischiof	50	21/04/2025																		
consistenza mq	150																			
Sup. accessorie																				
Prezzo € 50.000,00																				
	Valore lordo di mercato, OMV :																			
	V.medio mq (p1+p2+p3)/(S1+S2+S3)	€ 336																		
	Bene oggetto di stima mq 163																			
	(V medio € 336,00 x mq 163) - € 17.000 (costi da																			
	sostenere per adeguare il bene ai comparativi)																			
	Valore di mercato omv = € 37.768,00-																			

Valore debito:

da controlli presso la conservatoria dei registri
visti gli atti l'ammontare del debito oggetto di
pignoramento ammonta ad € 1.586.750,56 oltre ad
interessi e spese.

Valore di vendita forzata proposto ;

Valore di mercato omv = € 37.768,00

debito nei confronti del condominio = € 1.826,66-

Valore da porre all'asta € 35.941,34

- 14/11/2025

il perito

Geometra Paride Zallocco