



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

53/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Milena Palmisano

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

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 53/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

abitazione a MONTE URANO Via Santa Maria Apparente 22, della superficie commerciale di 585,56 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene è localizzato in area semicentrale del comune di Monte Urano, centro collinare della provincia di Fermo. Esso è costituito da un'unità abitativa su tre livelli alla quale si accede da una via pubblica a doppio senso di circolazione dalla quale tramite un cancello e una corte recintata si accede ad un'ampia scala esterna che conduce all'abitazione. Essa risulta adiacente e si affaccia su un ampio fabbricato ad uso industriale che ha accesso dalla corte esterna. L'abitazione risulta costruita intorno al 1967 ed ha subito nel tempo delle trasformazioni. E' in struttura in latero cemento con intelaiatura in cemento armato. Esternamente risulta tamponata con mattoni faccia a vista di diverse fattezze e colorazioni; gli infissi delle finestre sono doppi ed in alluminio e le serrandine in pvc; presenta su più lati balconi con ringhiere in ferro.

Internamente al piano primo è presente un vano ingresso, un ampio salone su più spazi, una zona pranzo, un vano cucina, un bagno e un ripostiglio sotto scala. Da un ampio e signorile scalone curvo si accede al piano secondo dal quale tramite un ballatoio si accede a cinque camere e due bagni. Da un piccolo vano chiuso e tramite una scala a chiocciola in legno si arriva al piano terzo costituito da una zona giorno con cucina abitabile e da spazi a soffitta ricavati nel sottotetto. Dal vano ingresso si accede ad uno spazio esterno esclusivo dove è presente un locale adibito a centrale termica

Le finiture interne dei due piani nobili sono signorili e di pregio come i pavimenti in marmo e parquet, le porte in legno specchiate con tessuto imbottito, decori e cornici in legno, l'ampia scala è tutta rivestita in marmo e le balaustrate della stessa e del ballatoio in elementi in legno lavorato, tutte le pareti e i soffitti sono rivestiti da carta da parati degli anni 60/70 e nell'ingresso il soffitto è a cassettoni lignei. E' arredata con mobili di pregio. Il livello sottotetto è invece di fattezze più economiche ma comunque dell'epoca.

E' presente l'impianto di riscaldamento con due caldaie e termosifoni in ghisa, sono presenti n° 2 split per aria condizionata al piano primo. L'utenza elettrica ha unico contatore con il magazzino al piano terra. E' presente impianto idrico con unico contatore per n° 2 abitazioni (ovvero con l'unità immobiliare adiacente) quindi con unica utenza. L'impianto del gas risulta separato.

Il bene si presenta in buono stato di conservazione ma necessita di interventi di manutenzione sui sottobalconi, sul cornicione e nel sottotetto.

Dal vano ingresso si accede ad uno spazio esterno su più livelli con un locale destinato a centrale termica

Il bene ha una corte esterna al piano terra identificata al subalterno 4 come bene non censibile comune di circa 270 mq

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2-3, ha un'altezza interna di 334 P1 - 330 P2 - 260/45 max/min P3. Identificazione catastale:



- foglio 3 particella 34 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 15,5 vani, rendita 1.040,66 Euro, indirizzo catastale: via Santa Maria Apparente 22, piano: 1-2-3, intestato a [REDACTED] e [REDACTED], derivante da visura catastale

Coerenze: Il bene si affaccia verso sud e ovest sulla corte esclusiva sulla corte (sub 4) della quale una parte è corte esclusiva del bene. Verso est e nord confina con il sub 6/9 fabbricato industriale altra proprietà . La corte quindi tutta la particella 34 confina con altre proprietà (sub 441 terreno, sub 32 terreno, sub 33 atro fabbricato, sub 697 terreno, sub 649 altro terreno)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito circa nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	585,56 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 518.625,79
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 492.000,00
Data di conclusione della relazione:	08/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

il bene risulta occupato da Trotti Roberto in qualità di comproprietario esecutato ma va effettuato aggiornamento alla data della perizia da parte del custode

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ALTRE ISPEZIONI alla data del 11/11/2025

TRASCRIZIONE del 03/01/1992 - Registro Particolare 51 Registro Generale 61

Pubblico ufficiale TESTA ANTONIO Repertorio 90423 del 20/12/1991

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

TRASCRIZIONE del 03/01/1992 - Registro Particolare 52 Registro Generale 62

Pubblico ufficiale TESTA ANTONIO Repertorio 90424 del 21/12/1991

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

TRASCRIZIONE del 03/01/1992 - Registro Particolare 53 Registro Generale 63

Pubblico ufficiale TESTA ANTONIO Repertorio 90424 del 21/12/1991

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

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 compilazione della perizia

I dati catastali sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva. Ad essa sono state allegate le visure catastali storiche del bene alla data del pignoramento e l'estratto di mappa. Altresì non sono state depositate la planimetrie catastali del 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 e il certificato di residenza storico degli esecutati ed allega tutto alla perizia

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 08/11/2011 a firma di pubblico ufficiale Damiani Enrico ai nn. 28628/12041 di repertorio, iscritta il 15/11/2021 a Fermo ai nn. 1718/8862, a favore di Banca delle Marche SpA, contro [REDACTED] quota 1/2 nuda proprietà, [REDACTED] quota 1/2 nuda proprietà, Giacinti Anna Maria 1/1 usufrutto, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 150000,00.

Importo capitale: 75000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/11/2011 a firma di Pubblico ufficiale DAMIANI ENRICO ai nn. 28629/12042 di repertorio, iscritta il 15/11/2011 a Fermo ai nn. 1719/8862, a favore di Banca delle Marche SpA, contro [REDACTED] quota 1/2 nuda proprietà, [REDACTED] quota 1/2 nuda proprietà, [REDACTED] 1/1 usufrutto, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 250000,00.

Importo capitale: 125000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/06/2023 a firma di Predidente Tribunale di Fermo ai nn. rep 313 di repertorio, iscritta il 09/06/2023 a Fermo ai nn. 569/5189, a favore di CASSA DI RISPARMIO FERMO SPA, contro [REDACTED] per 1/2 del diritto di proprietà, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 180000,00.

Importo capitale: 117752,59



ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 13/06/2023 a firma di Predidente Tribunale di Fermo ai nn. rep. 856/2023 di repertorio, iscritta il 25/07/2023 a Fermo ai nn. 745/6781, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 35000,00.
Importo capitale: 15000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 06/04/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERMO ai nn. rep. 548/2023 di repertorio, trascritta il 21/04/2023 a Fermo ai nn. 2555/3535, a favore di Sagittario SS, contro [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

pignoramento, stipulata il 01/07/2024 a firma di UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI FERMO ai nn. rep. 1020 di repertorio, trascritta il 24/07/2024 a Fermo ai nn. 5232/6952, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A, contro [REDACTED] e [REDACTED] per quota 1/2 diritto di proprietà cadauno, 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:
non presente condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 cadauno, in forza di ricongiungimento di usufrutto (dal 29/08/2019), con atto stipulato il 29/08/2019 a firma di pubblico ufficiale [REDACTED]
Dichiarazione sostitutiva certificato di morte Giacinti Anna Maria

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Trotti Aldo per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 20/12/1991 fino al 21/12/1991), con atto stipulato il 20/12/1991 a firma di Pubblico ufficiale TESTA ANTONIO ai nn. 90423 di repertorio, trascritto il 03/01/1992 a Fermo ai nn. 51/61

[REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 cadauno, in forza di donazione accettata (dal 21/12/1991 fino al 04/04/1999), con atto stipulato il 21/12/1991 a firma di Pubblico ufficiale TESTA ANTONIO ai nn. rep. 90424 di repertorio, trascritto il 03/01/1992 a Fermo ai nn. 52/62.



██████████ per la quota si 1/1 si usufrutto

██████████ ██████████ ██████████ per la quota di ██████████ e ██████████ per la quota di 1/2 cadauno, in forza di denuncia di successione (dal 04/04/1999 fino al 29/08/2019), con atto stipulato il 04/04/1999.

Giacinti Anna Maria per la quota si 1/1 si usufrutto

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 75/1995, intestata a ██████████ per lavori di chiusura balcone piano primo, presentata il 01/03/1995 con il n. 3241/1995 di protocollo, rilasciata il 16/11/2011 con il n. 669 di protocollo

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 914/1986, intestata a ██████████, per lavori di realizzazione volume centrale termica, presentata il 30/09/1986, rilasciata il 19/12/1991 con il n. 914/1991 di protocollo

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 259/1991, intestata a ██████████, per lavori di cambio di destinazione d'uso piano terzo da soffitta ad abitazione, presentata il 21/03/1986, rilasciata il 19/12/1991 con il n. 259/1991 di protocollo

Licenza edilizia (licenza originaria) N. 08/1965 e successive varianti, intestata a ██████████ e ██████████, per lavori di costruzione laboratorio + n° 2 abitazioni, presentata il 03/02/1965, rilasciata il 23/02/1965, agibilità **non ancora rilasciata**.

Presente autorizzazione ad uso prefettizia del 07/08/1967 . Seguono pratiche di variante n° 117/1965 e n° 290/1966

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona D- Tessuto prevalentemente produttivo di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici:
art 80/81 nta

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state riscontrate le seguenti difformità: difformità interne , difformità prospettiche rispetto alla pratica edilizia 290/1966 presa di riferimento. Inoltre, sempre in relazione alla suddetta pratica, il vano ingresso al piano primo risulta chiuso con volumetria non regolarizzata ma presente altresì negli elaborati presentati con condono rilasciato n° 914/1986. Lievi variazioni dimensionali nella sagoma esterna possono rientrare nelle tolleranze costruttive dell'epoca e nelle tolleranze grafiche degli elaborati presentati sempre all'epoca e misurabili su carta

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRATICA EDILIZIA SCIA IN SANATORIA per le difformità interne e prospettiche EVENTUALE RIAPERTURA PRATICA CONDONO in quanto la volumetria acquisita nel vano ingresso al piano primo risulta rappresentata negli elaborati del



Stima Sommaria dei costi di regolarizzazione:

- spese tecniche pratica scia in sanatoria: €3.000,00
- rilievo : €3.000,00
- spese tecniche pratiche riapertura condono: €3.000,00
- pratica SCA per agibilità: €2.000,00
- diritti segreteria per pratiche edilizie: €300,00
- oblazione per scia : €1.032,00
- oblazione per oneri condono: €5.000,00

Non è applicabile la fiscalizzazione dell'abuso



stato attuale piano primo



stato autorizzato piano primo (variante 290/66)



Рядно II:

CAMBIO DI DESTINAZIONE



PIANTA PIANO TERZO SOTTOTETTO

stato autorizzato piano terzo (condono 259/91)

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità nelle planimetrie catastali e nell'elaborato planimetrico

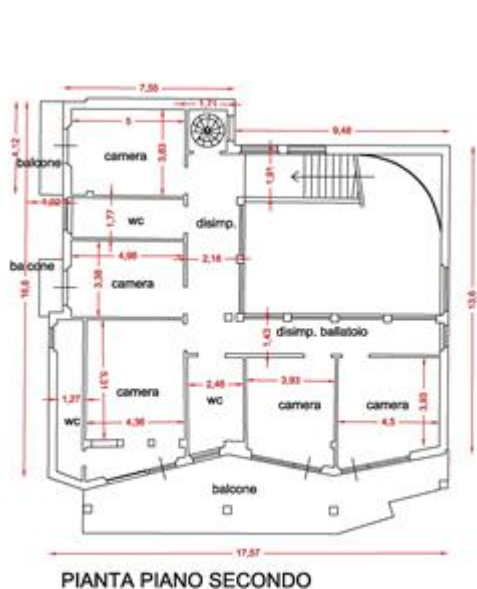


L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Stima sommaria dei costi di regolarizzazione:

- pratica dofca: €.500,00
- spese catastali: €.100,00

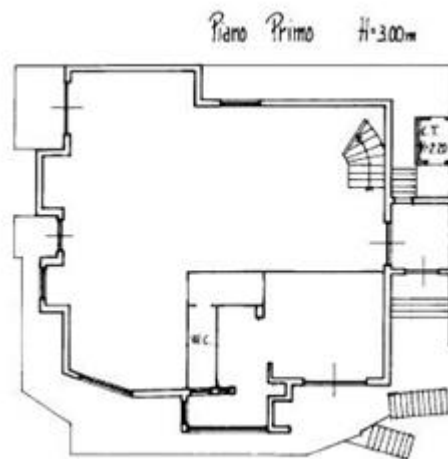
Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 g (la regolarizzazione catastale segue quella edilizia)



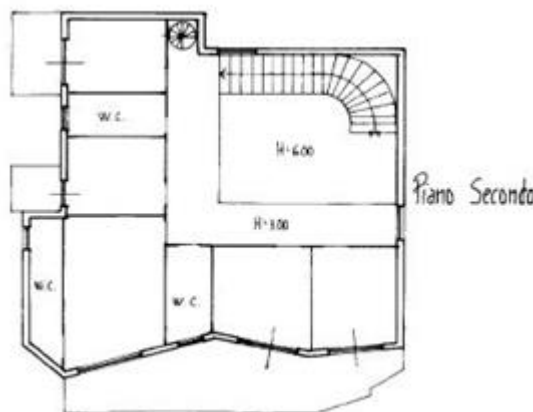
stato attuale piano primo



stato attuale piano secondo



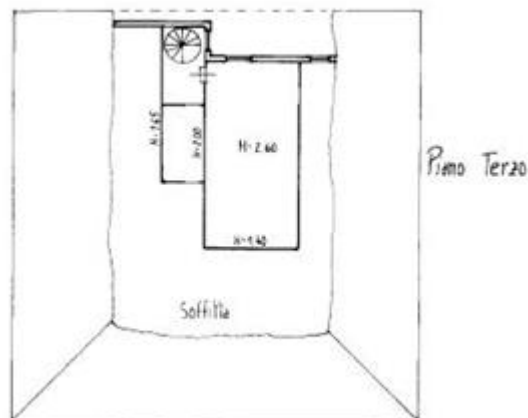
planimetria catastale piano primo



planimetria catastale piano secondo



stato attuale piano terzo



planimetria catastale piano terzo

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 URANO VIA SANTA MARIA APPARENTE 22

ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

abitazione a MONTE URANO Via Santa Maria Apparente 22, della superficie commerciale di **585,56** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene è localizzato in area semicentrale del comune di Monte Urano, centro collinare della provincia di Fermo. Esso è costituito da un'unità abitativa su tre livelli alla quale si accede da una via pubblica a doppio senso di circolazione dalla quale tramite un cancello e una corte recintata si accede ad un'ampia scala esterna che conduce all'abitazione. Essa risulta adiacente e si affaccia su un ampio fabbricato ad uso industriale che ha accesso dalla corte esterna. L'abitazione risulta costruita intorno al 1967 ed ha subito nel tempo delle trasformazioni. E' in struttura in latero cemento con intelaiatura in cemento armato. Esternamente risulta tamponata con mattoni faccia a vista di diverse fattezze e colorazioni; gli infissi delle finestre sono doppi ed in alluminio e le serrandine in pvc; presenta su più lati balconi con ringhiere in ferro.

Internamente al piano primo è presente un vano ingresso, un ampio salone su più spazi, una zona pranzo, un vano cucina, un bagno e un ripostiglio sotto scala. Da un ampio e signotile scalone curvo si accede al piano secondo dal quale tramite un ballatoio si accede a cinque camere e due bagni. Da un piccolo vano chiuso e tramite una scala a chiocciola in legno si arriva al piano terzo costituito da una



zona giorno con cucina abitabile e da spazi a soffitta ricavati nel sottotetto. Dal vano ingresso si accede ad uno spazio esterno esclusivo dove è presente un locale adibito a centrale termica

Le finiture interne dei due piani nobili sono signorili e di pregio come i pavimenti in marmo e parquet, le porte in legno specchiate con tessuto imbottito, decori e cornici in legno, l'ampia scala è tutta rivestita in marmo e le balaustre della stessa e del ballatoio in elementi in legno lavorato, tutte le pareti e i soffitti sono rivestiti da carta da parati degli anni 60/70 e nell'ingresso il soffitto è a cassettoni lignei. E' arredata con mobili di pregio. Il livello sottotetto è invece di fattezze più economiche ma comunque dell'epoca.

E' presente l'impianto di riscaldamento con due caldaie e termosifoni in ghisa, sono presenti n° 2 split per aria condizionata al piano primo. L'utenza elettrica ha unico contatore con il magazzino al piano terra. E' presente impianto idrico con unico contatore per n° 2 abitazioni (ovvero con l'unità immobiliare adiacente) quindi con unica utenza. L'impianto del gas risulta separato.

Il bene si presenta in buono stato di conservazione ma necessita di interventi di manutenzione sui sottobalconi, sul cornicione e nel sottotetto.

Dal vano ingresso si accede ad uno spazio esterno su più livelli con un locale destinato a centrale termica

Il bene ha una corte esterna al piano terra identificata al subalterno 4 come bene non censibile comune di circa 270 mq

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2-3, ha un'altezza interna di 334 P1 - 330 P2 - 260/45 max/min P3. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 34 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 15,5 vani, rendita 1.040,66 Euro, indirizzo catastale: via Santa Maria Apparente 22, piano: 1-2-3, intestato a Trotti Perla e Totti Roberto, derivante da visura catastale

Coerenze: Il bene si affaccia verso sud e ovest sulla corte esclusiva sulla corte (sub 4) della quale una parte è corte esclusiva del bene. Verso est e nord confina con il sub 6/9 fabbricato industriale altra proprietà. La corte quindi tutta la particella 34 confina con altre proprietà (sub 441 terreno, sub 32 terreno, sub 33 altro fabbricato, sub 697 terreno, sub 649 altro terreno)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito circa nel 1967.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Porto San Giorgio, Fermo, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: paesaggio collinare.





spazi verde
campo da calcio
negozi al dettaglio
supermercato



autostrada distante 15 km
ferrovia distante 20 km
superstrada distante 15 km



esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



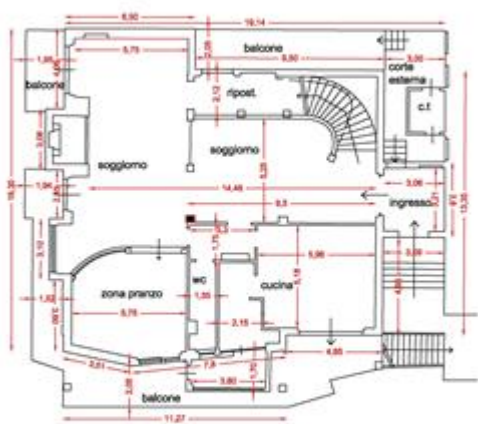
CONSISTENZA:

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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

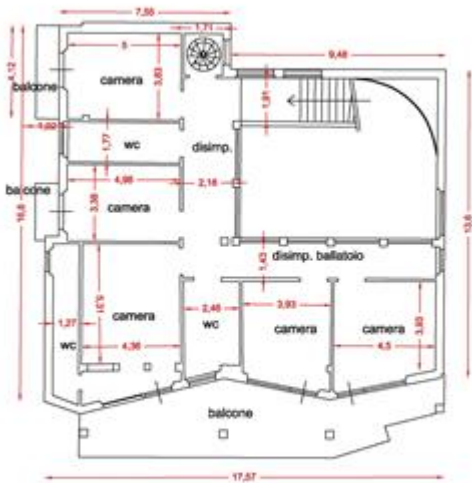


piano primo	264,00	x	100 %	=	264,00
ripostiglio piano primo	2,50	x	35 %	=	0,88
piano secondo esclusa scala e affaccio	195,00	x	100 %	=	195,00
piano terzo locali abitabili	50,48	x	75 %	=	37,86
piano terzo soffitta	160,00	x	35 %	=	56,00
centrale termica	2,70	x	15 %	=	0,41
balconi piano primo	72,00	x	25 %	=	18,00
balconi piano secondo	47,70	x	25 %	=	11,93
corte laterale esclusiva al piano primo fino a 25 mq	15,00	x	10 %	=	1,50
Totale:	809,38				585,56



PIANTA PIANO PRIMO

PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO

PIANO SECONDO





PIANTA PIANO TERZO SOTTOTETTO

PIANO TERZO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/12/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 80/2013

Descrizione: Appartamento al piano terzo di mq 83,40 (superficie commerciale) composto da 4 vani e bagno, con ripostiglio al piano terra di mq 12., 1

Indirizzo: Via FIORENTUOLA, 30 Monte Urano, FM

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 38.852,78 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 29.140,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 134.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/12/2022



Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 40/2017

Descrizione: appartamento al PS1 di mq 50 di un edificio che si articola su cinque livelli,, 11

Indirizzo: Via Adige, 4 Sant'Elpidio A Mare, FM

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.255,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 36.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 27.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 141.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/12/2022

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 40/2017

Descrizione: appartamento di mq 45 al PS1 di un edificio che si articola su 5 livelli. L'unità immobiliare è occupata in virtù di contratto di affitto, 10

Indirizzo: Via Adige, 4 Sant'Elpidio A Mare, FM

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.440,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 31.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 23.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 141.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/05/2021

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 140/2016

Descrizione: Locale garage posto al piano seminterrato , della superficiele utile lorda di mq 48 , 64 circa collegato da un corpo scala sito sul lato nord dell'immobile al piano superiore ., 2D

Indirizzo: Via S. MARIA APPARENTE Monte Urano, FM

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.200,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 26.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 26.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 172.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/05/2021

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 140/2016

Descrizione: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA con giardino pertinenziale esclusivo, della



superficie catastale di mq 106,62 circa , ed è composta da soggiorno connesso all'ambiente cucina, un disimpegno che collega due bagni , un ripostiglio e due camere. Il soggiorno, la cucina e una camera si affacciano su balcone panoramico di una superficie utile di mq 16,10, 2A

Indirizzo: Via S.Maria Apparante Monte Urano, FM

Superfici accessorie:

Prezzo: 83.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 111.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 111.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 172.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: villa unifamiliare

Indirizzo: via Papa Giovanni XXIII

Superfici principali e secondarie: 444

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.099.000,00 pari a 2.475,23 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: terratetto unifamiliare

Indirizzo: Via Santa Maria Apparente

Superfici principali e secondarie: 220

Superfici accessorie:

Prezzo: 185.000,00 pari a 840,91 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: villa bifamiliare

Indirizzo: Contrada fonte murata

Superfici principali e secondarie: 249

Superfici accessorie:

Prezzo: 320.000,00 pari a 1.285,14 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALORI DI RIFERIMENTO PRESI IN CONSIDERAZIONE PER LA STIMA

VALORI OMI abitazioni civili n normale stato di manutenzione (Monte Urano) minimo € 800,00/mq massimo € 1.100,00/mq (Date le caratteristiche di pregio del bene non possiamo affermare che lo stesso possa essere considerato in ottime condizioni ma possiamo attribuire come riferimento il prezzo massimo di un bene in normale stato di manutenzione pertanto € 1.100,00/mq



VALORE MEDIO STIMA OSSERVAZIONI IMMOBILI LIMITROFI AGGIUDICATI all'asta (1042+550+465+720+688)/5 € 693,00

VALORE MEDIO ANNUNCI IMMOBILIARI IMMOBILI CON CARATTERISTICHE SIMILI € 1.500,00/mq

Considerando analiticamente una media dei tre valori presi a riferimento (1.100+693+1500)/3, si può considerare un prezzo medio pari ad € 1.100,00/mq

Considerando le caratteristiche FAVOREVOLI quali abitazione indipendente con corte recintata, caratteristiche signorili, finiture di pregio, tipologia ed elementi caratteristici degli anni 60/70, accesso indipendente, buona illuminazione ed areazione nonché posizione con vista , presenza di impianto di allarme, aria condizionata, caminetto, balconi, presenza di corte esterna recintata ;considerando anche le caratteristiche SFAVOREVOLI quali la grande dispersione di calore data dalla conformazione dei due livelli abitativi collegati dalla scala interna e gli ampi spazi con elevate dispersioni termiche e che presuppongono un adeguata manutenzione e gestione degli stessi, l'adiacenza all'edificio industriale, la non possibilità di frazionare il bene in quanto non conveniente e che presupporrebbe numerose opere ed interventi; per la stima del valore commerciale si può stimare un prezzo unitario al mq pari ad € 1.100,00 al quale poi vanno applicate le decurtazioni come evidenziato nei vari paragrafi

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 585,57 x 1.100,00 = **644.127,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
opere di manutenzione straordinaria	-64.412,70
ulteriore riduzione per difformità	-32.206,35

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 547.507,95**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 547.507,95**

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 utilizzata 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 2024 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

difformità rilevate ed espresse nel giudizio di conformità edilizia e per le

quali sono state decurtate delle percentuali. Dato che lo stato di occupazione rilevato dal custode non risulta recente e andrebbe aggiornato viene decurtata per tale aspetto una percentuale cautelativa pari al 2%



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Monte Urano, 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	abitazione	585,57	0,00	547.507,95	547.507,95
				547.507,95 €	547.507,95 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

il bene può essere venduto per intero in quanto risultano pignorate entrambe le quote di proprietà a seguito di riunione procedura 103/2024

Riduzione del 2% per lo stato di occupazione: **€. 10.950,16**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 17.932,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 518.625,79**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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: **€. 25.931,29**

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: **€. 694,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 492.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 53/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

magazzino a MONTE URANO Via Santa Maria Apparente 22, della superficie commerciale di **300,75** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene è localizzato in area semicentrale del comune di Monte Urano, centro collinare della provincia di Fermo. Esso è costituito da un magazzino su unico livello al quale si accede da una via pubblica a doppio senso di circolazione dalla quale tramite un cancello e una corte recintata si accede allo stesso. Esso risulta adiacente ad un ampio fabbricato ad uso industriale che ha accesso anch'esso dalla corte esterna. Il bene è stato realizzato con struttura in laterocemento con muratura di tamponamento rivestita esternamente. Il locale presenta diverse aperture verso la corte ed è costituito da un primo vano con un portone in alluminio separato da una parete in cartongesso dal vano principale e sul quale sono posizionati i contatori elettrici. Il vano principale è costituito da unico ambiente con ampi finestroni a nastro in alluminio e ampie aperture con porte in pvc. Internamente è dotato di impianto elettrico e illuminotecnico a vista ed impianto di riscaldamento a termoconvettori. E' pavimentato e si presenta in mediocre stato di manutenzione. Sono evidenti nel soffitto e in corrispondenza delle travi segni di infiltrazioni e muffe. E' stato ricavato all'interno del vano un locale ad uso e servizio del fabbricato industriale e che va ripristinato così come alcuni collegamenti e aperture non conformi. Nel solaio sono presenti delle canalizzazioni dell'impiantistica dei livelli sovrastanti. Il bene ha una corte esclusiva al piano terra di circa 300 mq

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 340. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 34 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 286 mq, rendita 679,45 Euro, indirizzo catastale: Via Santa Maria Apparente 22, piano: TERRA, intestato a [REDACTED] e [REDACTED] derivante da visura catastale
Coerenze: Il bene si affaccia verso sud e ovest e sulla corte (sub 4) della quale una parte è corte esclusiva del bene. Verso est e nord confina con il sub 6/9 fabbricato industriale altra proprietà. La corte quindi tutta la particella 34 confina con altre proprietà (sub 441 terreno, sub 32 terreno, sub 33 altro fabbricato, sub 697 terreno, sub 649 altro terreno)
per la quota di 1/2 cadauno

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito circa nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	300,75 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.854,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 83.000,00
Data di conclusione della relazione:	08/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ALTRE ISPEZIONI alla data del 11/11/2025

TRASCRIZIONE del 03/01/1992 - Registro Particolare 51 Registro Generale 61
Pubblico ufficiale TESTA ANTONIO Repertorio 90423 del 20/12/1991
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

TRASCRIZIONE del 03/01/1992 - Registro Particolare 52 Registro Generale 62
Pubblico ufficiale TESTA ANTONIO Repertorio 90424 del 21/12/1991
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

TRASCRIZIONE del 03/01/1992 - Registro Particolare 53 Registro Generale 63
Pubblico ufficiale TESTA ANTONIO Repertorio 90424 del 21/12/1991
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

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 sono state allegate le visure catastali storiche del beni alla data del pignoramento e 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 magazzino 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 e il certificato di residenza storico degli esecutati ed allega tutto alla perizia

I beni ad oggetto non sono interessati da procedure di espropriaione 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 08/11/2011 a firma di pubblico ufficiale Damiani Enrico ai nn. 28628/12041 di repertorio, iscritta il 15/11/2021 a Fermo ai nn. 1718/8862, a favore di Banca delle Marche SpA, contro [REDACTED] quota 1/2 nuda proprietà , Trotti Roberto quota 1/2 nuda proprietà , Giacinti Anna Maria 1/1 usufrutto, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 150000,00.

Importo capitale: 75000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/11/2011 a firma di Pubblico ufficiale DAMIANI ENRICO ai nn. 28629/12042 di repertorio, iscritta il 15/11/2011 a Fermo ai nn. 1719/8862, a favore di Banca delle Marche SpA, contro [REDACTED] quota 1/2 nuda proprietà , [REDACTED] quota 1/2 nuda proprietà , [REDACTED] 1/1 usufrutto, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 250000,00.

Importo capitale: 125000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/06/2023 a firma di Predidente Tribunale di Fermo ai nn. rep 313 di repertorio, iscritta il 09/06/2023 a Fermo ai nn. 569/5189, a favore di CASSA DI RISPARMIO FERMO SPA, contro [REDACTED] per 1/2 del diritto di proprietà , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 180000,00.

Importo capitale: 117752,59

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 13/06/2023 a firma di Predidente Tribunale di Fermo ai nn. rep 856/2023 di repertorio, iscritta il 25/07/2023 a Fermo ai nn. 745/6781, a favore di AMAOLO PIERO, contro [REDACTED] per la quota di 1/2 de diritto di proprietà, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 35000,00.

Importo capitale: 15000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 06/04/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERMO ai nn. rep. 548/2023 di repertorio, trascritta il 21/04/2023 a Fermo ai nn. 2555/3535, a favore di Sagittario SS, contro [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

pignoramento, stipulata il 01/07/2024 a firma di UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI FERMO ai nn. rep. 1020 di repertorio, trascritta il 24/07/2024 a Fermo ai nn. 5232/6952, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A, contro [REDACTED] e [REDACTED] per quota 1/2 diritto di proprietà cadauno, 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	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ e ██████████ per la quota di 1/2 cadauno, in forza di ricongiungimento di usufrutto (dal 29/08/2019), con atto stipulato il 29/08/2019 a firma di pubblico ufficiale Trotti.
Dichiarazione sostitutiva certificato di morte ██████████

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 20/12/1991 fino al 21/12/1991), con atto stipulato il 20/12/1991 a firma di Pubblico ufficiale TESTA ANTONIO ai nn. 90423 di repertorio, trascritto il 03/01/1992 a Fermo ai nn. 51/61

██████████, ██████████ e ██████████ per la quota di ██████████ e ██████████ per la quota di 1/2 cadauno, in forza di donazione accettata (dal 21/12/1991 fino al 04/04/1999), con atto stipulato il 21/12/1991 a firma di Pubblico ufficiale TESTA ANTONIO ai nn. rep. 90424 di repertorio, trascritto il 03/01/1992 a Fermo ai nn. 52/62.

Trotti Aldo per la quota si 1/1 si usufrutto

██████████, ██████████ e ██████████ per la quota di ██████████ e ██████████ per la quota di 1/2 cadauno, in forza di denuncia di successione (dal 04/04/1999 fino al 29/08/2019), con atto stipulato il 04/04/1999.

██████████ per la quota si 1/1 si usufrutto

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia (licenza originaria) N. **08/1965** e successive varianti, intestata ██████████
██████████ per lavori di costruzione laboratorio + n° 2 abitazioni, presentata il 03/02/1965, rilasciata il 23/02/1965, agibilità **non ancora rilasciata**.

Presente autorizzazione ad uso prefettizia del 07/08/1967 . Seguono pratiche di variante n° 164/1995

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona D- Tessuto prevalentemente produttivo di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici:
art 80/81 nta



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità interne in quanto sono stati creati dei divisori non autorizzati e difformità prospettiche. Lievi variazioni dimensionali nella sagoma esterna possono rientrare nelle tolleranze costruttive dell'epoca e nelle tolleranze grafiche degli elaborati presentati sempre all'epoca e misurabili su carta

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica scia in sanatoria interna ed esterna + pratica agibilità

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

Stima sommaria dei costi di regolarizzazione:

- pratica scia i sanatoria: €3.000,00
- PRATICA SCA PER NUOVA AGIBILITA' : €2.000,00
- diritti segreteria per pratiche edilizie: €200,00
- oblazione per sanatoria: €1.032,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 g



stato attuale



stato autorizzato concessione 164/95

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità nelle planimetria catastale. Inoltre nell'elaborato planimetrico risulta una corte esclusiva del bene di sagoma diversa da quella rappresentata nella rispettiva planimetria del subalterno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica docfa . La pratica dovrà seguire quella della sanatoria per difformità

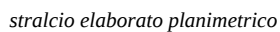
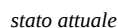
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Stima sommaria dei costi di regolarizzazione:

- pratica docfa : €500,00
- spese catastali: €150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 g





8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTE URANO VIA SANTA MARIA APPARENTE 22

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

magazzino a MONTE URANO Via Santa Maria Apparente 22, della superficie commerciale di **300,75 mq** per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene è localizzato in area semicentrale del comune di Monte Urano, centro collinare della provincia di Fermo. Esso è costituito da un magazzino su unico livello al quale si accede da una via pubblica a doppio senso di circolazione dalla quale tramite un cancello e una corte recintata si accede allo stesso. Esso risulta adiacente ad un ampio fabbricato ad uso industriale che ha accesso anch'esso dalla corte esterna. Il bene è stato realizzato con struttura in laterocemento con muratura di tamponamento rivestita esternamente. Il locale presenta diverse aperture verso la corte ed è costituito da un primo vano con un portone in alluminio separato da una parete in cartongesso dal vano principale e sul quale sono posizionati i contatori elettrici. Il vano principale è costituito da unico ambiente con ampi finestrone a nastro in alluminio e ampie aperture con porte in pvc. Internamente è dotato di impianto elettrico e illuminotecnico a vista ed impianto di riscaldamento a termoconvettori. E' pavimentato e si presenta in mediocre stato di manutenzione. Sono evidenti nel soffitto e in corrispondenza delle travi segni di infiltrazioni e muffe. E' stato ricavato all'interno del vano un locale ad uso e servizio del fabbricato industriale e che va ripristinato così come alcuni collegamenti e aperture non conformi. Nel solaio sono presenti delle canalizzazioni dell'impiantistica dei livelli sovrastanti. Il bene ha una corte esclusiva al piano terra di circa 300 mq

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 340. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 34 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 286 mq, rendita 679,45 Euro, indirizzo catastale: Via Santa Maria Apparente 22, piano: TERRA, intestato a [REDACTED] e [REDACTED] derivante da visura catastale

Coerenze: Il bene si affaccia verso sud e ovest e sulla corte (sub 4) della quale una parte è corte esclusiva del bene. Verso est e nord confina con il sub 6/9 fabbricato industriale altra proprietà. La corte quindi tutta la particella 34 confina con altre proprietà (sub 441 terreno, sub 32 terreno, sub 33 altro fabbricato, sub 697 terreno, sub 649 altro terreno) per la quota di 1/2 cadauno

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito circa nel 1967.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Porto San Giorgio, Fermo, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: paesaggio collinare.





SERVIZI

spazi verde
campo da calcio
negozi al dettaglio
supermercato



COLLEGAMENTI

autostrada distante 15 km
ferrovia 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:

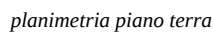
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino	290,00	x	100 %	=	290,00
corte esclusiva al piano terra fino a 25 mq	25,00	x	10 %	=	2,50
corte esclusiva al piano terra oltre 25 mq	275,00	x	3 %	=	8,25
Totale:	590,00				300,75





DEFINIZIONI:

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: magazzino in vendita
Indirizzo: Via Vespucci
Superfici principali e secondarie: 740
Superfici accessorie:
Prezzo: 126.000,00 pari a 170,27 Euro/mq

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: magazzino in vendita
Indirizzo: Via Ancona
Superfici principali e secondarie: 143
Superfici accessorie:
Prezzo: 20.719,00 pari a 144,89 Euro/mq

come riportato da Borsino Immobiliare quotazioni medie intorno ai €301/mq e valori che possono variare da un minimo di €230/mq a un massimo di €372/mq, secondo dati specifici per la zona

Gli annunci presi a riferimento nel territorio di Monte Urano riguardano beni da ristrutturare.

Considerando una media tra i valori e le caratteristiche del bene si ritiene congruo un valore medio al mq pari ad € 350,00/mq al quale poi sono state fatte ulteriori decurtazioni

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 300,75 x 350,00 = 105.262,50

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
opere di manutenzione straordinaria	-5.263,13
ulteriore riduzione per difformità	-5.263,13

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 94.736,25

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 94.736,25

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 utilizzata per l'individuazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima è stata essenzialmente basata sulla comparazione con beni immobili ad uso magazzino 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 2024 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 difformità rilevate ed espresse nel giudizio di conformità edilizia e per le quali sono state decurtate delle percentuali

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Monte Urano, 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	magazzino	300,75	0,00	94.736,25	94.736,25
				94.736,25 €	94.736,25 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

il bene può essere venduto per intero in quanto risultano pignorate entrambe le



quote di proprietà a seguito di riunione procedura 103/2024

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 6.882,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 87.854,25

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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: €. 4.392,71

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: €. 461,54

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 83.000,00

data 08/04/2026

il tecnico incaricato
Cinzia Guarnieri

