



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

149/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESASANPAOLO SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Lucia Rocchi

CUSTODE:
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Antonio Caporaletti

CF: CPRNTN60L08C770D

con studio in SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) VIA PONTIDA 6

telefono: 3482284324

email: antoniocaporaletti@libero.it

PEC: antonio.caporaletti1@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 149/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **MULINO** a MONTEGRANARO CONTRADA SAN TOMMASO, frazione TORRIONE, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di MT 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 26 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 218,20 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SAN TOMMASO, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 29 (catasto fabbricati)
- foglio 1 particella 71 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1762 ristrutturato nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	150,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.000,00
Data della valutazione:	08/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

COSTITUZIONE FONDO VINCOLI LEGALI, stipulata il 14/02/2008 a firma di NOTAIO BELOGI ai nn. 1266 di repertorio, trascritta il 26/06/2013 a FERMO ai nn. 4650/3135, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO AMMINISTRATIVO. DECRETO DI TUTELA AI SENSI D. L. VO N. 42/2004

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/10/2005 a firma di NOTAIO MORETTI ai nn. 75673/10518 di repertorio, registrata il 29/10/2005 a FERMO ai nn. 2325/9592, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: Euro 450.000.

Importo capitale: Euro 300.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

1. Annotazione n. 1765 del 20/12/2012 (QUIETANZA E CONFERMA) 2. Annotazione n. 1766 del 20/12/2012 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO) 3. Annotazione n. 1767 del 20/12/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 04/12/2012 a firma di NOTAIO MORETTI ai nn. 99450/21969 di repertorio, registrata il 18/12/2012 a FERMO ai nn. 1480/9698, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: Euro 290.472,79.

Importo capitale: Euro 161.379,33.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/12/2021 a firma di UNEP TRIBUNALE ai nn. 3183/2021 di repertorio, trascritta il 23/12/2021 a FERMO ai nn. 8411/10886, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/18, in forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE, con atto stipulato il 14/11/2003 a firma di UFFICIO REGISTRO FERMO ai nn. 53/627 di repertorio, trascritto il 30/12/2003 a FERMO ai nn. 7634/11664

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 7/18, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 30/12/2003), con atto stipulato il 30/12/2003 a firma di NOTAIO MORETTI ai nn. 65007/8231 di repertorio, trascritto il 24/01/2004 a FERMO ai nn. 566

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 30/12/2003), con atto stipulato il 30/04/1993 a firma di NOTAIO BELOGI ai nn. 94055 di repertorio, trascritto il 11/05/1993 a FERMO ai nn. 2142

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/18, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 30/12/2003), con atto stipulato il 30/12/2003 a firma di NOTAIO MORETTI ai nn. 65007/8231 di repertorio, trascritto il 24/01/2004 a FERMO ai nn. 566

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività (DIA) N. **11309/04** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione, rilasciata il 16/06/2004 con il n. 11309 di protocollo

Richiesta di proroga DIA prot. 11309 del 16/06/2004 N. **12031/11** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione, rilasciata il 27/06/2011 con il n. 12031 di protocollo

Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) N. **236/14**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento lavori

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non è possibile un giudizio di conformità dal momento che l'edificio è in corso di ristrutturazione. Allo stato attuale sono state ultimate le opere strutturali relative alle murature portanti, alla copertura

e ai solai intermedi. Anche la porzione di edificio destinata a mulino, risulta allo stato grezzo e pertanto necessita di tutte le opere di finitura quali infissi, pavimentazioni, impianti ecc..

Per quanto riguarda l'identificazione catastale, si è ipotizzata quale fosse la porzione del mulino dal momento che non risultano esserci le relative planimetrie catastali (D1), come dichiarato dall'Ufficio del Catasto.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONTEGRANARO CONTRADA SAN TOMMASO, FRAZIONE TORRIONE

MULINO

DI CUI AL PUNTO A

MULINO a MONTEGRANARO CONTRADA SAN TOMMASO, frazione TORRIONE, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di MT 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 26 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 218,20 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SAN TOMMASO, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 29 (catasto fabbricati)
- foglio 1 particella 71 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1762 ristrutturato nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono MONTEGRANARO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:
servizi:

nella media 
nella media 

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
STRUTTURA AL GREZZO DESTINATA A MULINO	150,00	x	100 %	=	150,00
Totale:	150,00				150,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **90.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 90.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 90.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Date le caratteristiche intrinseche dell'immobile esecutato, si opta per una stima a corpo relativa al mero valore della struttura nello stato in cui si trova, come ampiamente descritto nella relazione allegata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEGRANARO, agenzie: EFFECASA IMMOBILIARE, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: ARCHIVIO DI STATO DI ASCOLI PICENO E FERMO, CONOSCENZA DIRETTA MERCATO

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	MULINO	150,00	0,00	90.000,00	90.000,00
				90.000,00 €	90.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 90.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 90.000,00**

data 08/03/2024

il tecnico incaricato
Antonio Caporaletti