



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 221/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CORDUSIO RMBS SECURITISATION SRL

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
DOTT.SSA LUCIA ROCCHI

CUSTODE:  
IVG MARCHE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/01/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Monia Ferroni**

CF:FRRMNO73C53G920V

con studio in PORTO SAN GIORGIO (AP) Corso Garibaldi, 141

telefono: 0734340101

fax: 0734671127

email: moniafer@tin.it

PEC: monia.ferroni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 221/2017

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MONTEGRANARO VIA CIMA DI COLLE 300, frazione VILLA SAN LUCIANO, della superficie commerciale di **71,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'APPARTAMENTO AUTONOMO, CON INGRESSO INDIPENDENTE, SI TROVA AL PIAN TERRENO DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE COSTITUITO DA PIÙ APPARTAMENTI, TUTTI CON INGRESSO PROPRIO. IL CASOLARE SU CUI INSISTE LO STESSO È STATO OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE CON FRAZIONAMENTO NELL'ANNO 2000. LO STESSO SI COMPONE DI UN INGRESSO SU CUCINA PIÙ DUE CAMERE DA LETTO, UN BAGNO E UNA CANTINA POSTA AL PIANO SEMINTERRATO, ALLA QUALE SI ACCEDE TRAMITE UNA SCALA INTERNA CHE PARTE DALLA CUCINA. IL CASOLARE SI TROVA NELLE VICINANZE DELLA ZONA INDUSTRIALE DI VILLA LUCIANI A MONTEGRANARO. L'APPARTAMENTO È SERVITO DA IMPIANTO ELETTRICO, CON QUADRO AL SUO INTERNO, CALDAIA ALLOCATA NELLA CUCINA PER IL RISCALDAMENTO DEI TERMOSIFONI IN GHISA E ACQUA CALDA SANITARIA, PIÙ IMPIANTO IDRICO. BAGNO E CUCINA SONO PIASTRELLATI, I PAVIMENTI SONO IN MONOCOTTURA, GLI INFISSI INTERNI IN PVC, MENTRE GLI INFISSI ESTERNI, COMPRESA LA PORTA A VETRO D'INGRESSO, SONO IN ALLUMINIO CON VETRO TERMICO. NELLA CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO, SONO PRESENTI IMPORTANTI SEGNI DI UMIDITÀ DA RISALITA, INVECE NELLE STANZE AL PIAN TERRENO SONO PRESENTI SEGNI DI UMIDITÀ DOVUTI AGLI SBALZI TERMICI INTERNI ED ESTERNI.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E S1, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 623 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 148,74 Euro, indirizzo catastale: contrada CIMA DI COLLE 300, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2000.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>71,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 28.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 28.600,00</b>

Data della valutazione:

22/01/2023

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo.  
L'appartamento risulta occupato da

### 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: *Nessuno.*

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/10/2004 a firma di SERGIO SANANGELANTONI ai nn. 7098 di repertorio, iscritta il 07/10/2004 a FERMO ai nn. 2214/8578, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 166.000.

Importo capitale: 83.000.

Durata ipoteca: 25

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/10/2017 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 2241 di repertorio, trascritta il 20/11/2017 a FERMO ai nn. 6327/8857, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO

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

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 01/10/2004), con atto stipulato il 01/10/2004 a firma di SERGIO SANANGELANTONI ai nn. 7097/1934 di repertorio, trascritto il 07/10/2004 a FERMO ai nn. 5115/8576.

QUOTA DI 1/1 INTESTATA IN REGIME DI SEPARAZIONE DI BENI.  
ALL'ESECUTATO LA PORZIONE IMMOBILIARE E' PERVENUTA IN VIRTU'  
DI ATTO DI COMPRAVENDITA DA VALENTINI

TRASCritto IL 7/10/2004 AI N 5115/8576. AI VENDITORI LA PORZIONE IMMOBILIARE ERA PERVENUTA PER  
SUCCESIONE EREDITARIA DI DECEDUTO IL 12/03/2001,  
TRASCritta IL 13/11/2001 AI N 5660/8188 . ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' NON TRASCritta QUANTO AI SIGNORI

IN PARTE PER SUCCESIONE E EREDITARIA IN MORTE DI DECEDUTA IL 21/07/1984, TRASCritta IL 25/02/1985 N 774/1047 . ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' NON TRASCritta ED IN PARTE PER SUCCESIONE EREDITARIA DI DECEDUTO IL 29/01/1973 TRASCritta IL 10/11/1973 N 4736. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' TRASCritta IL 03/08/2016 N 3360/5038

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/7 ( fino al 30/05/2000)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di SUCCESIONE EREDITARIA (dal 07/10/2001 fino al 01/10/2004).

PERVENUTA PER SUCCESIONE TACITA DI EREDITA' IN PARTE NON TRASCritta IN PARTE TRASCritta IL 03/08/2016

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

PIANO DI RECUPERO N. **77/2000**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICIO RURALE AD USO CIVILE ABITAZIONE , presentata il 05/10/2001 con il n. 77/2000 di protocollo, agibilità del 07/02/2003 con il n. 107/2003 di protocollo. I LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICIO RURALE AD USO CIVILE ABITAZIONE SONO LICENZIATI DALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 77/2000 DEL 05/10/2000 E SUCCESSIVA VARIANTE IN CORSO D'OPERA IN DATA 31/01/2001 E 09/07/2002. LA VARIANTE RIGUARDA LA MODIFICA DISTRIBUTIVA DEI DIVISORI INTERNI E LA MODIFICA DI PROSPETTO PER FINESTRE E PORTEFINESTRE

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTEGRANARO VIA CIMA DI COLLE 300, FRAZIONE VILLA SAN LUCIANO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTEGRANARO VIA CIMA DI COLLE 300, frazione VILLA SAN LUCIANO, della superficie commerciale di **71,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**L'APPARTAMENTO AUTONOMO, CON INGRESSO INDIPENDENTE, SI TROVA AL PIAN TERRENO DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE COSTITUITO DA PIÙ APPARTAMENTI, TUTTI CON INGRESSO PROPRIO. IL CASOLARE SU CUI INSISTE LO STESSO È STATO OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE CON FRAZIONAMENTO NELL'ANNO 2000. LO STESSO SI COMPONE DI UN INGRESSO SU CUCINA PIÙ DUE CAMERE DA LETTO, UN BAGNO E UNA CANTINA POSTA AL PIANO SEMINTERRATO, ALLA QUALE SI ACCEDE TRAMITE UNA SCALA INTERNA CHE PARTE DALLA CUCINA. IL CASOLARE SI TROVA NELLE VICINANZE DELLA ZONA INDUSTRIALE DI VILLA LUCIANI A MONTEGRANARO. L'APPARTAMENTO È SERVITO DA IMPIANTO ELETTRICO, CON QUADRO AL SUO INTERNO, CALDAIA ALLOCATA NELLA CUCINA PER IL RISCALDAMENTO DEI TERMOSIFONI IN GHISA E ACQUA CALDA SANITARIA, PIÙ IMPIANTO IDRICO. BAGNO E CUCINA SONO PIASTRELLATI, I PAVIMENTI SONO IN MONOCOTTURA, GLI INFISSI INTERNI IN PVC, MENTRE GLI INFISSI ESTERNI, COMPRESA LA PORTA A VETRO D'INGRESSO, SONO IN ALLUMINIO CON VETRO TERMICO. NELLA CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO, SONO PRESENTI IMPORTANTI SEGNI DI UMIDITÀ DA RISALITA, INVECE NELLE STANZE AL PIAN TERRENO SONO PRESENTI SEGNI DI UMIDITÀ DOVUTI AGLI SBALZI TERMICI INTERNI ED ESTERNI.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E S1, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 623 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 148,74 Euro, indirizzo catastale: contrada CIMA DI COLLE 300, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2000.



*casolare esterno*



*cantina al piano seminterrato*



*ingresso su cucina*





camera doppia



camera singola

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

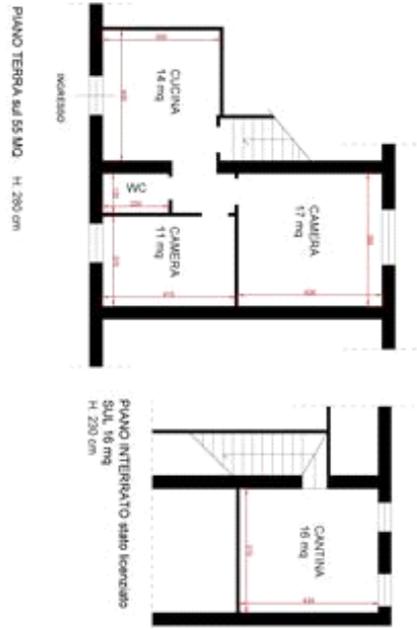
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione		consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE NETTA	INTERNA	65,00	x	110 %	=	71,50
<b>Totale:</b>		<b>65,00</b>				<b>71,50</b>



## 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: 09/12/2022

Fonte di informazione: IDEALISTA.IT

Descrizione: Appartamento di 69 mq. catastali al piano terra, cui si accede direttamente dalla corte condominiale, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e bagno, dotato di impianti a norma risalenti al 2000/2002.

Indirizzo: Trilocale all'asta in via Cima di Colle

Superfici principali e secondarie: 69

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.850,00 pari a 345,65 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/12/2022

Descrizione: Appartamento al primo piano composto da ingresso / corridoio, sala, ampio balcone PANORAMICO, cucina, tinello, 2 camere e bagno. Zona tranquilla e servita!

Indirizzo: MONTEGRANARO  
 Superfici principali e secondarie: 85  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 85.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 01/01/2022  
 Fonte di informazione: banca dati quotazioni immobiliari  
 Descrizione: ABITAZIONI CIVILI IN STATO CONSERVATIVO NORMALE- APPLICHO IL VALORE MINIMO  
 Indirizzo: VILLA LUCIANI  
 Superfici principali e secondarie: 100  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 72.000,00 pari a 720,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

IL CRITERIO UTILIZZATO PER LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA, E' QUELLO COMPARATIVO MONOPARAMETRICO IN BASE AL PREZZO MEDIO.

TALE METODO PRESUPPONE LA COMPARAZIONE DEL BENE DA STIMARE CON ALTRI CHE SIANO STATI VENDUTI O OFFERTI SUL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE IN TEMPI PIUTTOSTO RECENTI E CHE ABBIANO CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, URBANISTICHE E DI CONSERVAZIONE SIMILARI AL BENE OGGETTO DI STIMA. CHE RICADANO INOLTRE NELLO STESSO COMUNE DI APPARTENENZA O IN COMUNI LIMITROFI CON CARATTERISTICHE SIMILARI A QUELLO OGGETTO DI STUDIO. SI E' TENUTO INOLTRE CONTO DELLO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE E DELLA VALUTAZIONE ASSEGNATA DALLA "BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI" DELL'AGENZIE DELLE ENTRATE.

NEL CALCOLO PER LA SUPERFICIE COMMERCIALE CONSIDERO I 55 MQ DI SUPERFICIE NETTA DEGLI ALLOGGI DEL PIANO TERRA, APPLICANDO INVECE UN FATTORE CORRETTIVO DEL 60% PER I MQ DEL LOCALE CHE SI TROVA AL PIANO SEMINTERRATO DIRETTAMENTE COLLEGATO TRAMITE UNA SCALA INTERNA AL PIANO TERRA.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	71,50	x	400,00	=	<b>28.600,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 28.600,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 28.600,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

IL CRITERIO UTILIZZATO PER LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA, E' QUELLO COMPARATIVO MONOPARAMETRICO IN BASE AL PREZZO MEDIO.

TALE METODO PRESUPPONE LA COMPARAZIONE DEL BENE DA STIMARE CON ALTRI CHE SIANO STATI VENDUTI O OFFERTI SUL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE IN TEMPI PIUTTOSTO RECENTI. CHE ABBIANO CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, URBANISTICHE E DI CONSERVAZIONE SIMILARI AL BENE OGGETTO DI STIMA. CHE RICADANO INOLTRE

NELLO STESSO COMUNE DI APPARTENENZA O IN COMUNI LIMITROFI CON CARATTERISTICHE SIMILARI A QUELLO OGGETTO DI STUDIO. SI TERRA INOLTRE CONTO NELLA COMPARAZIONE DELLO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA E DELLA VALUTAZIONE ASSEGNATA DALLA "BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI" DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FERMO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEGRANARO, agenzie: DEL FERMANO, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE DI ASCOLI PICENO

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	71,50	0,00	28.600,00	28.600,00
				<b>28.600,00 €</b>	<b>28.600,00 €</b>

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: **€ 28.600,00**

**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: **€ 28.600,00**

data 22/01/2023

il tecnico incaricato

Monia Ferroni