



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

122/2018

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/07/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Paolo D'erasmo

CF:DRSPLA72E06H321K

con studio in RIPATRANSONE (AP) via fonte antica n.31

telefono: 0735593301

email: derasmo.paolo@libero.it

PEC: paolo.derasmo@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 122/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Edificio di civile abitazione cielo terra a MONTEGRANARO Via Castelfidardo 69/71, della superficie commerciale di **281,85** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato oggetto della presente perizia ha pianta rettangolare, è composto da 4 piani fuori terra, i lati est ed ovest sono in aderenza con edifici di altra proprietà, a nord il fabbricato si affaccia su Via Castelfidardo dal quale si accede direttamente all'edificio, a sud esso si affaccia su Via Cavallotti (posta a livello inferiore rispetto a Via Castelfidardo) e dalla quale è garantito l'accesso ai locali posti al piano più basso. Esternamente il fabbricato risulta avere finiture differenti: il piano terra che si affaccia su Via Cavallotti è rifinito con lastre in pietra naturale, il piano superiore (piano terra da Via Castelfidardo) risulta intonacato con tonachino di color bianco, mentre la restante parte dell'edificio risulta rifinito in colore diverso. La copertura è a falda inclinata e rifinita presumibilmente con guaina ardesiata. L'immobile risulta al momento del sopralluogo in scarso stato di manutenzione, i balconi risultano avere tracce importanti di infiltrazioni e discaccamento di frontalini, le ringhiere sono in metallo verniciato bianco.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, scala 1- INTERNA. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 281 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 436,92 Euro, indirizzo catastale: VIA CASTELFIDARDO n. 69-71 , piano: T-1-2-3, derivante da Atto del 23/07/2003 Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Repertorio n. 3530 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4438.1/2003 Reparto PI di FERMO in atti dal 06/08/2003
- foglio 18 particella 281 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 41,32 Euro, indirizzo catastale: VIA CASTELFIDARDO, piano: Terra, derivante da Atto del 23/07/2003 Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Repertorio n. 3530 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4438.1/2003 Reparto PI di FERMO in atti dal 06/08/2003

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	281,85 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**208.298,50**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**208.298,50**
Data della valutazione: **17/07/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Allo stato del sopralluogo l'immobile risulta occupato abusivamente.

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** attiva, stipulata il 23/07/2003 a firma di Notaio Sanangelantoni Sergio ai nn. 3531 di repertorio, registrata il 01/08/2003 a Fermo ai nn. 6765/1391, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 232.500,00.

Importo capitale: 155.000,00.

Durata ipoteca: 25

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/08/2018 a firma di UNEP PRESSO TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 1203/2018 di repertorio, registrata il 10/08/2018 a Fermo ai nn. 6610/4851, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PORZIONE DEL FABBRICATO SITO IN MONTEGRANARO (FM) ALLA VIA CASTELFIDARDO E PRECISAMENTE: - ABITAZIONE SUI PIANI TERRA - PRIMO - SECONDO E TERZO (SOFFITTA) DELLA CONSISTENZA CATASTALE COMPLESSIVA DI VANO NOVE; - LOCALE DEPOSITO AL PIANO TERRA DELLA CONSISTENZA CATASTALE DI METRI QUADRATI 20; - LOCALE GARAGE AL PIANO TERRA AVENTE ACCESSO DALLA VIA F.CAVALLOTTI N.52, DELLA CONSISTENZA CATASTALE DI METRI QUADRATI CINQUANTASETTE. DETTE UNIT IMMOBILIARI SONO RIPORTATE NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE CON I SEGUENTI DATI: - FOGLIO 18, PARTICELLA 281 SUB 2, VIA CASTELFIDARDO N. RI 69-71, PIANO T, CAT.A/2, CLASSE 3, VANI 9, R.C. EURO 436,92; - FOGLIO 18, PARTICELLA 281 SUB 3, VIA CASTELFIDARDO, PIANO T, CAT.C/2, CLASSE 2, MQ.20, R.C. EURO 41,32 (IL LOCALE DEPOSITO); - FOGLIO 18, PARTICELLA 281 SUB.4, VIALE CAVALLOTTI N.52, PIANO T, CAT.C/6, CLASSE 2, MQ.57, R.C. EURO 117,75 (IL LOCALE GARAGE).



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 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 23/07/2003), con atto stipulato il 23/07/2003 a firma di Notaio Sanangelantoni Sergio ai nn. 3530 di repertorio, registrato il 06/08/2003 a Fermo ai nn. 4438.1/2003

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 23/07/2003), con atto stipulato il 23/07/2003 a firma di Notaio Sanangelantoni Sergio ai nn. 3530 di repertorio, registrato il 06/08/2003 a Fermo ai nn. 4438.1/2003

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 23/07/2003), con atto stipulato il 23/07/2003 a firma di Notaio Sanangelantoni Sergio ai nn. 3530 di repertorio, registrato il 06/08/2003 a Fermo ai nn. 4438.1/2003

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 23/07/2003), con atto stipulato il 23/07/2003 a firma di Notaio Sanangelantoni Sergio ai nn. 3530 di repertorio, registrato il 06/08/2003 a Fermo ai nn. 4438.1/2003

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione (dal 20/03/2001 fino al 23/07/2003)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione (dal 20/03/2001 fino al 23/07/2003)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione (dal 20/03/2001 fino al 23/07/2003)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione (dal 20/03/2001 fino al 23/07/2003)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione (dal 20/03/2001 fino al 23/07/2003)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per adempiere all'incarico ricevuto lo scrivente ha preventivamente effettuato un sopralluogo presso gli immobili in oggetto siti nel Comune di Montegranaro in Via Castelfidardo e censito al catasto Fabbricati al Fg. 18 part. 281 sub 2, 3 ricadente in Centro Storico Art. 37 del vigente Piano Regolatore Generale. Successivamente si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montegranaro per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del manufatto e recuperare i precedenti edilizi. Si procedeva inoltre ad acquisire i necessari dati presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di



Ascoli Piceno Servizio Territorio per verificare la conformità catastale allo stato di fatto degli immobili. Confrontando lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali sono state riscontrate alcune difformità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 72/2004, per lavori di mutamento di destinazione con opere di porzione di fabbricato civile (PRATICA DECADUTA), presentata il 28/04/2004 con il n. 2004/7902 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a soffitta.

SI PRECISA CHE LA PRATICA EDILIZIA E' STATA RILASCIATA DALLO SPORTELLLO UNICO PER L'EDILIZIA MA NON È MAI STATA RITIRATA DAL PROPRIETARIO E NON SONO MAI STATI PAGATI GLI ONERI CONCESSORI, PER CUI LA PRATICA RISULTA DECADUTA

Pratica edilizia N. 305/2003, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per cambio di destinazione d'uso, presentata il 14/05/2003 con il n. 8438 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a piano terra

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ADOTTATO CON DELIBERE , l'immobile ricade in zona Art. 37 Centro Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 37 – “Zona A - Centro Storico” Per tessuto storico si intende la parte del tessuto urbano di origine più antica, così come individuato negli elaborati di Azzonamento che presenta complessivi valori storico-ambientali, urbanistici ed architettonici da salvaguardare. Tale zona è disciplinata dalle previsioni del piano di recupero del patrimonio edilizio esistente redatto ai sensi della Legge 457/78. La zona A è costituita dalla parte di territorio interessata da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono essere considerate parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al momento del sopralluogo e dopo la verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montegranaro, dei precedenti edilizi sono state riscontrate delle difformità che consistono: 1) cambio di destinazione d'uso del piano terra con fusione dei due magazzini in un unico appartamento; 2) cambio di destinazione d'uso del piano terzo 3) modifiche alla tramezzatura interna del piano terra, primo, secondo e terzo. 4) ampliamento del balcone del piano terra, Si precisa inoltre che il Permesso di Costruire per cambio d'uso della soffitta nonostante sia stato autorizzato dal Comune di Montegranaro, non è stato mai ritirato dal proprietario e pertanto la pratica edilizia risulta decaduta.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di pratica edilizia in sanatoria compreso oneri: €19.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rende necessario l'aggiornamento delle planimetrie catastali al fine di sanare le difformità descritte nella sezione edilizia.

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €1.000,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTEGRANARO VIA CASTELFIDARDO 69/71

EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE CIELO TERRA

DI CUI AL PUNTO A

Edificio di civile abitazione cielo terra a MONTEGRANARO Via Castelfidardo 69/71, della superficie commerciale di **281,85** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato oggetto della presente perizia ha pianta rettangolare, è composto da 4 piani fuori terra, i lati est ed ovest sono in aderenza con edifici di altra proprietà, a nord il fabbricato si affaccia su Via Castelfidardo dal quale si accede direttamente all'edificio, a sud esso si affaccia su Via Cavallotti (posta a livello inferiore rispetto a Via Castelfidardo) e dalla quale è garantito l'accesso ai locali posti al piano più basso. Esternamente il fabbricato risulta avere finiture differenti: il piano terra che si affaccia su Via Cavallotti è rifinito con lastre in pietra naturale, il piano superiore (piano terra da Via Castelfidardo) risulta intonacato con tonachino di color bianco, mentre la restante parte dell'edificio risulta rifinito in colore diverso. La copertura è a falda inclinata e rifinita presumibilmente con guaina ardesiata. L'immobile risulta al momento del sopralluogo in scarso stato di manutenzione, i balconi risultano avere tracce importanti di infiltrazioni e discaccamento di frontalini, le ringhiere sono in metallo verniciato bianco.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, scala 1- INTERNA. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 281 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 436,92 Euro, indirizzo catastale: VIA CASTELFIDARDO n. 69-71 , piano: T-1-2-3, derivante da Atto del 23/07/2003 Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Repertorio n. 3530 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4438.1/2003 Reparto PI di FERMO in atti dal 06/08/2003
- foglio 18 particella 281 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 41,32 Euro, indirizzo catastale: VIA CASTELFIDARDO, piano: Terra, derivante da Atto del 23/07/2003 Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Repertorio n. 3530 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello



Unico n. 4438.1/2003 Reparto PI di FERMO in atti dal 06/08/2003

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



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso al fabbricato avviene da Via Castelfidardo attraverso un ingresso che conduce alle scale interne che collegano l'unità immobiliare da cielo a terra. Il piano terra avente altezza 2,80 mq ed una superficie di circa 75,00 mq risulta autorizzato come deposito mentre al momento del sopralluogo il piano terra risulta essere stato trasformato senza autorizzazione in appartamento, composto da una cucina/pranzo, due camere ed un bagno. L'appartamento posto al piano primo e secondo del fabbricato, ha una consistenza di circa 150 mq, e 24,5 mq di balconi con altezza utile interna pari a 2,80 per il piano primo e di 2,70m per il piano secondo. Il piano primo è adibito a zona giorno, attraverso un disimpegno si accede alla cucina, al tinello, al soggiorno ed ad un piccolo bagno. Il balcone di circa 17,00 mq è posto sul lato sud del fabbricato, su di esso si affacciano il soggiorno ed il tinello. Al piano secondo è situata la zona notte, composta da tre camere di cui una matrimoniale e



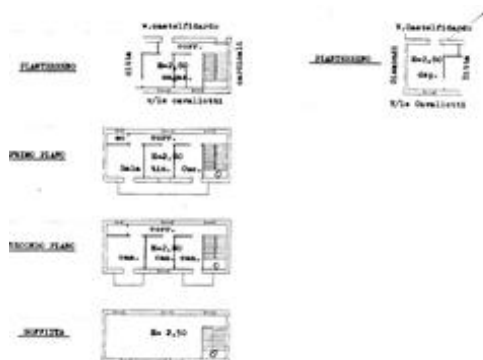
due singole. La camera matrimoniale e una camera singola sono dotati di un proprio balcone di circa 3,50 mq. I pavimenti dell'appartamento sono tutti in graniglia, fatta eccezione per i pavimenti ed i rivestimenti del bagno che sono in gres. Gli infissi interni ed esterni sono in legno e si presentano in scarso stato di manutenzione, alcuni privi di parte vetrata. Si riscontrano tracce di umidità, infiltrazione d'acqua e presenza di acqua piovano dovuto alla mancanza di alcuni infissi. Al piano terzo è presente un appartamento della consistenza di circa 70,00 mq, composto da cucina/pranzo, due camere ed un bagno.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
porzione appartamento piano primo	75,00	x	100 %	=	75,00
porzione appartamento piano secondo	72,00	x	100 %	=	72,00
appartamento piano terzo	70,00	x	80 %	=	56,00
deposito piano terra trasformato in appartamento	70,00	x	100 %	=	70,00
balcone piano primo	17,00	x	30 %	=	5,10
balconi piano secondo	7,50	x	50 %	=	3,75
Totale:	311,50				281,85



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'immobile è stata effettuata sulla base della stima sintetica in base ai valori di mercato degli immobili nella zona di medesima epoca di realizzazione. Il prezzo unitario medio ottenuto è risultato di €/mq 900,00 assai vicino a quello minimo dell'osservatorio dell'Agenzia delle entrate. Tale



prezzo si ritiene equo per l'immobile di cui trattasi, in considerazione delle caratteristiche dello stesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 281,85 x 900,00 = 253.665,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 253.665,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 253.665,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione che verrà adottato è quello dell'estimo, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici. Ritenuto opportuno pervenire alla valutazione del probabile prezzo di mercato mediante l'applicazione della stima con procedimento comparativo con immobili analoghi assumendo quale base il parametro tecnico del metro quadrato di superficie ed il corrispondente prezzo medio unitario di mercato corrente nella stessa zona; le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore dell'immobile riguardano l'ubicazione, le caratteristiche del comune e della zona, lo stato di conservazione e manutenzione, la dimensione, oltre alla situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Pertanto si è provveduto a svolgere una sommaria indagine dei valori di mercato della zona in relazione agli immobili di cui si tratta, in considerazione a quanto esposto. Il bene oggetto di valutazione viene comparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche presenti sul territorio. Il sottoscritto si è avvalso di dati desunti dai siti internet e da colloqui con operatori del settore della vendita immobiliare operanti nella zona. La stima degli immobili è stata calcolata moltiplicando le superfici degli immobili per il valore di mercato riferito alle tipologie interessate. Ci si è basati sulle superfici complessive dell'immobile, tenendo presenti le condizioni attuali delle proprietà, la collocazione ed i possibili utilizzi futuri dei beni, nonché dell'andamento del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio tecnico di Montegranaro, agenzie: Abitare Gruppo Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI

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
	Edificio di civile				



A	abitazione	281,85	0,00	253.665,00	253.665,00
	cielo terra				
				253.665,00 €	253.665,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Per la comoda divisibilità, deve intendersi la possibilità che l'idoneità funzionale della cosa da dividere sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitandosi altresì che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù. La comoda divisibilità di un immobile va quindi guardata sotto l'aspetto funzionale ed economico in modo da generare quote indipendenti e funzionali senza spese rilevanti e senza imposizioni di vincoli a carico dell'una o dell'altra porzione. Alla luce di quanto detto, pertanto, il bene di cui trattasi **si può dichiarare non comodamente divisibile** in quanto la formazione di lotti causerebbe un eccessivo deprezzamento, una notevole limitazione al libero godimento dello stesso con ulteriori complicazioni per quanto riguarda le opere di ristrutturazione edilizia dell'immobile e dell'eventuale divisione degli impianti.

Riduzione del 10 % per lo stato di occupazione:	€. 25.366,50
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 20.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 208.298,50

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:	€. 208.298,50



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 122/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A magazzino a MONTEGRANARO Via Castelfidardo 69/71, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato oggetto della presente perizia ha pianta rettangolare, è composto da 4 piani fuori terra, i lati est ed ovest sono in aderenza con edifici di altra proprietà, a nord il fabbricato si affaccia su Via Castelfidardo dal quale si accede direttamente all'edificio, a sud esso si affaccia su Via Cavallotti (posta a livello inferiore rispetto a Via Castelfidardo) e dalla quale è garantito l'accesso ai locali posti al piano più basso. Esternamente il fabbricato risulta avere finiture differenti: il piano terra che si affaccia su Via Cavallotti è rifinito con lastre in pietra naturale, il piano superiore (piano terra da Via Castelfidardo) risulta intonacato con tonachino di color bianco, mentre la restante parte dell'edificio risulta rifinito in colore diverso. La copertura è a falda inclinata e rifinita presumibilmente con guaina ardesiata. L'immobile risulta al momento del sopralluogo in scarso stato di manutenzione, i balconi risultano avere tracce importanti di infiltrazioni e discaccamento di frontalini, le ringhiere sono in metallo verniciato bianco.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA/S1, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 281 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 57 mq, rendita 117,75 Euro, indirizzo catastale: VIALE FELICE CAVALLOTTI n. 52 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 23/07/2003 Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Repertorio n. 3530 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4438.1/2003 Reparto PI di FERMO in atti dal 06/08/2003

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	36,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.400,00
Data della valutazione:	17/07/2023



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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/07/2003 a firma di Notaio Sanangelantoni Sergio ai nn. 3531 di repertorio, registrata il 01/08/2003 a Fermo ai nn. 6765/1391, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 232.500,00.

Importo capitale: 155.000,00.

Durata ipoteca: 25

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/08/2018 a firma di UNEP PRESSO TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 1203/2018 di repertorio, registrata il 10/08/2018 a Fermo ai nn. 6610/4851, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PORZIONE DEL FABBRICATO SITO IN MONTEGRANARO (FM) ALLA VIA CASTELFIDARDO E PRECISAMENTE: - ABITAZIONE SUI PIANI TERRA - PRIMO - SECONDO E TERZO (SOFFITTA) DELLA CONSISTENZA CATASTALE COMPLESSIVA DI VANO NOVE; - LOCALE DEPOSITO AL PIANO TERRA DELLA CONSISTENZA CATASTALE DI METRI QUADRATI 20; - LOCALE GARAGE AL PIANO TERRA AVENTE ACCESSO DALLA VIA F.CAVALLOTTI N.52, DELLA CONSISTENZA CATASTALE DI METRI QUADRATI CINQUANTASETTE. DETTE UNIT IMMOBILIARI SONO RIPORTATE NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE CON I SEGUENTI DATI: - FOGLIO 18, PARTICELLA 281 SUB 2, VIA CASTELFIDARDO N. RI 69-71, PIANO T, CAT.A/2, CLASSE 3, VANI 9, R.C. EURO 436,92; - FOGLIO 18, PARTICELLA 281 SUB 3, VIA CASTELFIDARDO, PIANO T, CAT.C/2, CLASSE 2, MQ.20, R.C. EURO 41,32 (IL LOCALE DEPOSITO); - FOGLIO 18, PARTICELLA 281 SUB.4, VIALE CAVALLOTTI N.52, PIANO T, CAT.C/6, CLASSE 2, MQ.57, R.C. EURO 117,75 (IL LOCALE GARAGE).

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 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 23/07/2003), con atto stipulato il 23/07/2003 a firma di Notaio Sanangelantoni Sergio ai nn. 3530 di repertorio, registrato il 06/08/2003 a Fermo ai nn. 4438.1/2003

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 23/07/2003), con atto stipulato il 23/07/2003 a firma di Notaio Sanangelantoni Sergio ai nn. 3530 di repertorio, registrato il 06/08/2003 a Fermo ai nn. 4438.1/2003

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 23/07/2003), con atto stipulato il 23/07/2003 a firma di Notaio Sanangelantoni Sergio ai nn. 3530 di repertorio, registrato il 06/08/2003 a Fermo ai nn. 4438.1/2003

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione (dal 20/03/2001 fino al 23/07/2003)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione (dal 20/03/2001 fino al 23/07/2003)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione (dal 20/03/2001 fino al 23/07/2003)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione (dal 20/03/2001 fino al 23/07/2003)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione (dal 20/03/2001 fino al 23/07/2003)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per adempiere all'incarico ricevuto lo scrivente ha preventivamente effettuato un sopralluogo presso gli immobili in oggetto siti nel Comune di Montegranaro in Via Castelfidardo e censito al catasto Fabbricati al Fg. 18 part. 281 sub 4 ricadente in Centro Storico Art. 37 del vigente Piano Regolatore Generale. Successivamente si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montegranaro per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del manufatto e recuperare i precedenti edilizi. Si procedeva inoltre ad acquisire i necessari dati presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Ascoli Piceno Servizio Territorio per verificare la conformità catastale allo stato di fatto degli immobili. Confrontando lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali sono state riscontrate alcune difformità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



ADOTTATO CON DELIBERE , l'immobile ricade in zona Art. 37 Centro Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 37 – “Zona A - Centro Storico” Per tessuto storico si intende la parte del tessuto urbano di origine più antica, così come individuato negli elaborati di Azionamento che presenta complessivi valori storico-ambientali, urbanistici ed architettonici da salvaguardare. Tale zona è disciplinata dalle previsioni del piano di recupero del patrimonio edilizio esistente redatto ai sensi della Legge 457/78. La zona A è costituita dalla parte di territorio interessata da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono essere considerate parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Modo d'intervento Piano di recupero e intervento edilizio diretto.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al momento del sopralluogo e dopo la verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montegranaro, dei precedenti edilizi sono state riscontrate delle difformità che consistono: 1) ampliamento e la nuova realizzazione delle aperture finestrate del piano terra che si affaccia su Via Cavallotti. 2) diversa distribuzione degli spazi interni. 3) diversa altezza utile interna rispetto a quella indicata nella planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di pratica edilizia in sanatoria : €.10.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rende necessario l'aggiornamento delle planimetrie catastali al fine di sanare le difformità descritte nella sezione edilizia.

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €.1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTEGRANARO VIA CASTELFIDARDO 69/71

MAGAZZINO



DI CUI AL PUNTO A

magazzino a MONTEGRANARO Via Castelfidardo 69/71, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato oggetto della presente perizia ha pianta rettangolare, è composto da 4 piani fuori terra, i lati est ed ovest sono in aderenza con edifici di altra proprietà, a nord il fabbricato si affaccia su Via Castelfidardo dal quale si accede direttamente all'edificio, a sud esso si affaccia su Via Cavallotti (posta a livello inferiore rispetto a Via Castelfidardo) e dalla quale è garantito l'accesso ai locali posti al piano più basso. Esternamente il fabbricato risulta avere finiture differenti: il piano terra che si affaccia su Via Cavallotti è rifinito con lastre in pietra naturale, il piano superiore (piano terra da Via Castelfidardo) risulta intonacato con tonachino di color bianco, mentre la restante parte dell'edificio risulta rifinito in colore diverso. La copertura è a falda inclinata e rifinita presumibilmente con guaina ardesiata. L'immobile risulta al momento del sopralluogo in scarso stato di manutenzione, i balconi risultano avere tracce importanti di infiltrazioni e discaccamento di frontalini, le ringhiere sono in metallo verniciato bianco.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA/S1, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 281 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 57 mq, rendita 117,75 Euro, indirizzo catastale: VIALE FELICE CAVALLOTTI n. 52 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 23/07/2003 Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Repertorio n. 3530 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4438.1/2003 Reparto PI di FERMO in atti dal 06/08/2003

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



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è sito al piano primo sottostrada del fabbricato di maggior consistenza sito in Via Castelfidardo. L'unità immobiliare si affaccia su Via Cavallotti, dalle due aperture carrabili si accede ai locali che risultano divisi senza autorizzazione in due locali distinti. Internamente si presentano in abbandono e in scarso stato di manutenzione, con vistose macchie di umidità ed infiltrazioni, gli impianti a vista sono fatiscenti. E' presente anche una scala di collegamento ai piani superiori che risulta parzialmente chiusa. Gli infissi esterni sono in alluminio.

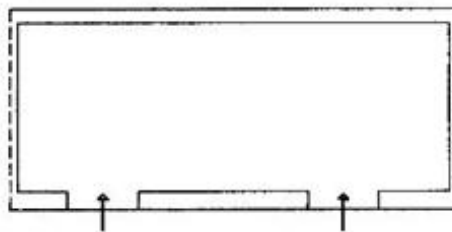
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage	72,00	x	50 %	=	36,00
Totale:	72,00				36,00

PIANO TERRA H = 2.60



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:



La stima dell'immobile è stata effettuata sulla base della stima sintetica in base ai valori di mercato degli immobili nella zona di medesima epoca di realizzazione. Il prezzo unitario medio ottenuto è risultato di €/mq 900,00 assai vicino a quello minimo dell'osservatorio dell'Agenzia delle entrate. Tale prezzo si ritiene equo per l'immobile di cui trattasi, in considerazione delle caratteristiche dello stesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 36,00 x 900,00 = **32.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 32.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 32.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione che verrà adottato è quello dell'estimo, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici. Ritenuto opportuno pervenire alla valutazione del probabile prezzo di mercato mediante l'applicazione della stima con procedimento comparativo con immobili analoghi assumendo quale base il parametro tecnico del metro quadrato di superficie ed il corrispondente prezzo medio unitario di mercato corrente nella stessa zona; le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore dell'immobile riguardano l'ubicazione, le caratteristiche del comune e della zona, lo stato di conservazione e manutenzione, la dimensione, oltre alla situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Pertanto si è provveduto a svolgere una sommaria indagine dei valori di mercato della zona in relazione agli immobili di cui si tratta, in considerazione a quanto esposto. Il bene oggetto di valutazione viene comparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche presenti sul territorio. Il sottoscritto si è avvalso di dati desunti dai siti internet e da colloqui con operatori del settore della vendita immobiliare operanti nella zona. La stima degli immobili è stata calcolata moltiplicando le superfici degli immobili per il valore di mercato riferito alle tipologie interessate. Ci si è basati sulle superfici complessive dell'immobile, tenendo presenti le condizioni attuali delle proprietà, la collocazione ed i possibili utilizzi futuri dei beni, nonché dell'andamento del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio tecnico di Montegranaro, agenzie: Abitare Gruppo Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	magazzino	36,00	0,00	32.400,00	32.400,00
				32.400,00 €	32.400,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Per la comoda divisibilità, deve intendersi la possibilità che l'idoneità funzionale della cosa da dividere sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitandosi altresì che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù. La comoda divisibilità di un immobile va quindi guardata sotto l'aspetto funzionale ed economico in modo da generare quote indipendenti e funzionali senza spese rilevanti e senza imposizioni di vincoli a carico dell'una o dell'altra porzione. Alla luce di quanto detto, pertanto, il bene di cui trattasi si può dichiarare non comodamente divisibile in quanto la formazione di lotti causerebbe un eccessivo deprezzamento, una notevole limitazione al libero godimento dello stesso con ulteriori complicazioni per quanto riguarda le opere di ristrutturazione edilizia dell'immobile e dell'eventuale divisione degli impianti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 21.400,00**

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: **€. 21.400,00**

data 17/07/2023

il tecnico incaricato
Paolo D'erasmo

