



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

54/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Milena Palmisano

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/11/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Massimiliano Rocchi

CF:RCCMSM72M28G920J

con studio in ALTIDONA (AP) VIA MICHELANGELO 32

telefono: 0734937185

email: ms.rocchi@gmail.com

PEC: massimiliano.rocchi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 54/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Abitazione cielo-terra su fabbricato bifamiliare** a MONTEGRANARO Via Trinità 65, della superficie commerciale di **229,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Abitazione cielo-terra facente parte di un fabbricato bifamiliare sito in prossimità del centro storico, di due piani fuori terra, circondato da corte esclusiva per tre lati, con accesso sulla via, dal quale si può agevolmente raggiungere i principali servizi. L'intero fabbricato, originariamente unifamiliare e successivamente frazionato in due unità abitative, di epoca di costruzione ante '67 e successivamente ristrutturato tra gli anni 1988 e 2012, ha una struttura in muratura portante, con prospetti intonacati e tinteggiati e il tetto con struttura portante mista a due falde e copertura in coppi. Il fabbricato è circondato da corte recintata, sistemata in spazi a verde e spazi di camminamenti con elementi in legno. L'unità abitativa, oggetto di stima, si trova nella porzione a nord-ovest del fabbricato, si sviluppa su due piani oltre al piano sottotetto praticabile, tutti collegati con un'unica scala in struttura in ferro, nello specifico è distribuito: in zona giorno al piano terra suddiviso in ingresso, soggiorno-pranzo con camino, un wc e lavanderia; zona notte al piano primo con tre camere e due bagni di cui uno esclusivo in camera, disimpegno e un terrazzo lungo il prospetto sud; piano sottotetto (avente altezza maggiore di 2,80 ml e minima 1,20) divisa in due locali pluriuso. Le finiture interne sono: al piano terra parquet all'ingresso e al soggiorno, gress nelle zone angolo cottura, lavanderia e bagno; al piano primo tutte le stanze compresi i bagni il pavimento è in parquet, mentre il rivestimento bagni è in gress; al piano sottotetto pavimenti sono in gress. Gli infissi esterni sono: finestre in pvc con doppio vetro e persiane in legno. Gli impianti sono a norma (dichiarazione di conformità del 2013). Esternamente, in corrispondenza del prospetto nord è presente un vano tecnico, diviso in due distinti spazi, a servizio per ogni unità, dove è installata la caldaia. Da segnalare che il fabbricato è lesionato sia internamente che esternamente, probabilmente causato dall'evento sismico che ha colpito il centro Italia nel 2016. L'andamento delle crepe sono sia in diagonale che in orizzontale e ben marcate nei muri portanti. Dato le numerose crepe, si reputa che dovrà essere fatta un'analisi strutturale da un professionista al fine di valutare la stabilità dell'edificio, oltre all'indicazione dei lavori da effettuare per il consolidamento e la quantificazione dei costi da sostenere comprese le spese tecniche. (si allega documentazione fotografica di dettaglio)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2 (sottotetto). Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 7 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 9,5 vani, rendita 539,70 Euro, indirizzo catastale: VIA TRINITA' n. 65 MONTEGRANARO, piano: T-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord-ovest-sud corte circostante stessa proprietà a est abitazione in aderenza altra proprietà e corte esclusiva (sub 7)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	229,66 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:	€. 100.710,06
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.600,00
Data di conclusione della relazione:	10/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato .
nello stato di fatto è occupato dalla compagna e figlio del debitore, anche se da estratto di famiglia risulta anche il debitore.

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 28/02/2011 a firma di notaio dott.ssa Filauri Francesca ai nn. 24231/8069 di repertorio, iscritta il 02/03/2011 ai nn. R.P. 331 - R.G.1638, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca volontari a a concessione garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 340.000,00 €.

Importo capitale: 170.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 28/04/2025 a firma di Uff. giud. trib. Fermo ai nn. 468 di repertorio, trascritta il 23/05/2025 ai nn. R.P. 3410- R.G. 3410, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

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 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 28/02/2011), con atto stipulato il 28/02/2011 a firma di notaio dott.ssa Francesca Filauri ai nn. 24230/8068 di repertorio, trascritto il 02/03/2011 ai nn. R.P. 929- R.G. 1637

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sarà inviata integrazione relativa alla richiesta di agibilità, pertanto al momento non si può confermare né che c'è l'agibilità e né la necessità di presentazione della pratica di richiesta agibilità tardiva con i relativi costi.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 62/88**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori di manutenzione straordinaria , rilasciata il 24/02/1988 con il n. prot. 001639 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato originariamente unica unità abitativa

Concessione Edilizia **N. 99/89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione porticato su due prospetti, rilasciata il 29/06/1993 con il n. 607 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Realizzazione porticato al PT sui prospetti sud-est, est e nord-est.

TALE PORTICATO NON INTERESSA L'IMMOBILE IN OGGETTO (ATTUALE SUB. 7)

Concessione Edilizia **N. 67/91**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione recinzione intera corte, rilasciata il 09/04/1992 con il n. prot. 5079 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a LA REALIZZAZIONE DELLA RECINZIONE RIGUARDAVA L'INTERA PROPRIETA'

Denuncia di Inizio Attività **N. 608/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Intervento di ristrutturazione edilizia con aumento di unità abitativa, presentata il 03/12/2009 con il n. prot. 21792 di protocollo.

Dia integrata il 27/03/2010 prot. 2010/6093

SCIA **N. 2013/22**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera ,

presentata il 30/11/2012 con il n. prot. 0019015 di protocollo

Richiesta autorizzazione dell'agibilità **N. 2013/178**, presentata il 06/04/2013 con il n. prot. 5860 di protocollo.

IN RIFERIMENTO ALLA RICHIESTA DELL'AGIBILITA', IL COMUNE CON LA COMUNICAZIONE DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO (PROT. 6927 DEL 22/04/2013) RICHIEDEVA ULTERIORE DOCUMENTAZIONE MANCANTE CON LA SOSPENSIONE DEI TERMNI PER LA FORMAZIONE DEL SILENZIO/ASSENSO. IL SOTTOSCRITTO NON AVENDO TROVATO SEGUITO DELLA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA, HA INVIATO ALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE RICHIESTA CHIARIMENTI IN MERITO, AL MOMENTO NON E' STATO DATO RISCONTRO E SARA' INVIATA SUCCESSIVAMENTE NOTA INTEGRATIVA.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona C- Zone residenziali di Espansione di tipo Intensivo

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria catastale al Piano sottotetto mancante una finestra.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione denuncia di variazione catastale per aggiornamento planimetria . Compenso professionista + diritti catastali: €570,00

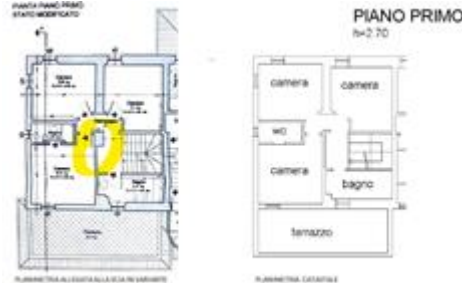


8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano primo, nel disimpegno di fronte alle scale, diverso spessore del divisorio, (difformità lieve)

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

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

BENI IN MONTEGRANARO VIA TRINITÀ 65

ABITAZIONE CIELO-TERRA SU FABBRICATO BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

Abitazione cielo-terra su fabbricato bifamiliare a MONTEGRANARO Via Trinità 65, della superficie commerciale di **229,66 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Abitazione cielo-terra facente parte di un fabbricato bifamiliare sito in prossimità del centro storico, di due piani fuori terra, circondato da corte esclusiva per tre lati, con accesso sulla via, dal quale si può agevolmente raggiungere i principali servizi. L'intero fabbricato, originariamente unifamiliare e successivamente frazionato in due unità abitative, di epoca di costruzione ante '67 e successivamente ristrutturato tra gli anni 1988 e 2012, ha una struttura in muratura portante, con prospetti intonacati e tinteggiati e il tetto con struttura portante mista a due falde e copertura in coppi. Il fabbricato è circondato da corte recintata, sistemata in spazi a verde e spazi di camminamenti con elementi in legno. L'unità abitativa, oggetto di stima, si trova nella porzione a nord-ovest del fabbricato, si sviluppa su due piani oltre al piano sottotetto praticabile, tutti collegati con un'unica scala in struttura in ferro, nello specifico è distribuito: in zona giorno al piano terra suddiviso in ingresso, soggiorno-pranzo con camino, un wc e lavanderia; zona notte al piano primo con tre camere e due bagni di cui uno esclusivo in camera, disimpegno e un terrazzo lungo il prospetto sud; piano sottotetto (avente altezza maggiore di 2,80 ml e minima 1,20) divisa in due locali pluriuso. Le finiture interne sono: al piano terra parquet all'ingresso e al soggiorno, gress nelle zone angolo cottura, lavanderia e bagno; al piano primo tutte le stanze compresi i bagni il pavimento è in parquet, mentre il rivestimento bagni è in gress; al piano sottotetto pavimenti sono in gress. Gli infissi esterni sono: finestre in pvc con doppio vetro e persiane in legno. Gli impianti sono a norma (dichiarazione di conformità del 2013). Esternamente, in corrispondenza del prospetto nord è presente un vano tecnico, diviso in due distinti spazi, a servizio per ogni unità, dove è installata la caldaia. Da segnalare che il fabbricato è lesionato sia internamente che esternamente, probabilmente causato dall'evento sismico che ha colpito il centro Italia nel 2016. L'andamento delle crepe sono sia in diagonale che in orizzontale e ben marcate nei muri portanti. Dato le numerose crepe, si reputa che dovrà essere fatta un'analisi strutturale da un professionista al fine di valutare la stabilità dell'edificio, oltre all'indicazione dei lavori da effettuare

per il consolidamento e la quantificazione dei costi da sostenere comprese le spese tecniche. (si allega documentazione fotografica di dettaglio)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2 (sottotetto). Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 7 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 9,5 vani, rendita 539,70 Euro, indirizzo catastale: VIA TRINITA' n. 65 MONTEGRANARO, piano: T-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord-ovest-sud corte circostante stessa proprietà a est abitazione in aderenza altra proprietà e corte esclusiva (sub 7)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

negozi al dettaglio
palestra
spazi verde



COLLEGAMENTI

autostrada distante casello Porto Sant'Elpidio a 15 km
ferrovia distante stazione a 15 km
superstrada distante Tolentino-Civitanova a 19 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nella documentazione reperita all'UT del comune non è stata rinvenuta APE, è stata richiesta contestualmente alla richiesta di chiarimenti nel contesto della domanda di agibilità.

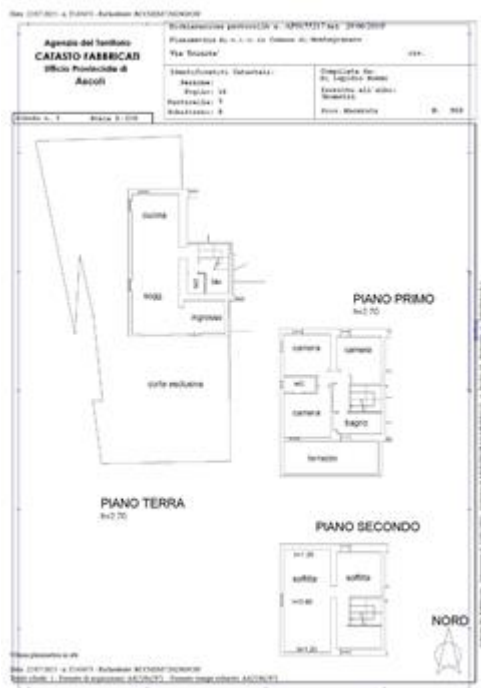
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione PT-P1	171,02	x	100 %	=	171,02

Terrazzo	21,85	x	50 %	=	10,93
Locali sottotetto	82,37	x	30 %	=	24,71
Corte esclusiva	230,00	x	10 %	=	23,00
Totale:	505,24				229,66



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine dei prezzi medi di mercato praticati nella zona per la determinazione del prezzo da porre a base d'asta, si è tenuto conto dell'ubicazione generale dell'immobile, della tipologia, delle caratteristiche e dello stato di vetustà al momento del sopralluogo. Al valore totale dell'immobile, sarà considerato anche una decurtazione dovuto allo stato attuale dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 229,66 x 750,00 = **172.245,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Considerato lo stato dei luoghi per la presenza delle lesioni e presumibilmente un accollo importante di spesa da sostenere per l'esecuzione di opere di consolidamento, si reputa di	-68.898,00

applicare una decurtazione al valore dell'immobile

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 103.347,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 103.347,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, il sottoscritto CTU ha tenuto opportuno adottare come metodo di stima il sistema comparativo a confronto sintetico. Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati, dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto alla presente stima, interpellando agenzie immobiliari, alla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari OMI e al borsino immobiliare, si è potuto risalire al più probabile prezzo di mercato. Relativamente al bene pignorato, per la determinazione del valore, si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica e allo stato di fatto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sister - Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, ufficio tecnico di Montegranaro, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Portali: Immobiliare.it - RealAdvisor - Borsino Immobiliare

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	Abitazione				
	cielo-terra				
	su	229,66	0,00	103.347,00	103.347,00
	fabbricato bifamiliare				
				103.347,00 €	103.347,00 €

Riduzione del **2%** per lo stato di occupazione: **€. 2.066,94**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 570,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.710,06
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 2% 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:	€. 2.014,20
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:	€. 95,86
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.600,00

data 10/11/2025

il tecnico incaricato
Massimiliano Rocchi