



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

152/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/11/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Massimo Rocchi

CF:RCCMSM61P30G920A

con studio in PORTO SANT'ELPIDIO (AP) VIA DELLA MONTAGNOLA 98

telefono: 0734901913

email: massimo.rocchi@tiscali.it

PEC: massimo.rocchi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 7/B, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **128,24** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

(EDIFICIO A VALLE)-APPARTAMENTO P.T. CON GARAGE P.S1 a MONTEGIORGIO(FM) Contrada Palombara n 7/B, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 106,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un appartamento di tipo civile ubicato al piano terra e garage-cantina al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L' Unità Immobiliare è composta da: ingresso soggiorno, con angolo cottura, zona notte composta da tre camere e due bagni e corridoio centrale. E' presente altresì nei lati nord-ovest e sud un giardino esclusivo. Abbinato all'abitazione, al P.S1 insiste un garage sub 28 di mq 22,00 e la cantina di mq 11,00 quest'ultima accatastata col medesimo subalterno dell'appartamento. Le tramezzature interne sono in laterizio intonacate a civile. La pavimentazione in monocottura nei locali servizi e cucina il rivestimento in piastrelle di ceramica. I servizi igienico-sanitario sono del tipo normale. Gli infissi interni in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in legno con vetri doppi con periane in alluminio. Portone d'ingresso blindato. L'Unità immobiliare ha le utenze del gas, acqua e luce. Inoltre l'Abitazione è dotata di: impianto fognario, impianto televisivo. L'impianto di riscaldamento è sotto pavimento . L'unità Immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra , ha un'altezza interna di ml 2,70. L'Immobile si presenta in buono stato di manutenzione. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi , i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con più falde inclinate con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 228 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 266,49 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: SI-T., intestato a ***** DATO OSCURATO *****
- foglio 45 particella 228 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	128,24 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:	€. 108.325,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.325,80
Data di conclusione della relazione:	13/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

DE MINICIS ROBERTO NATO A MONTEGIORGIO C.F.: DMNRRT73C03F520G - RESIDENTE IN CONTRADA PALOMBARA N 7/A PT INT. SX DAL 10/04/2013

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 12/12/2006 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn. 6384/1987 di repertorio, iscritta il 13/12/2006 a FERMO ai nn. 12587/2777, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 3200000,00.

Importo capitale: 1600000,00.

Durata ipoteca: 8.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 PART.228).

Si precisa che a margine della citata ipoteca risultano eseguiti i seguenti annotamenti di 9065/1487 del 25/09/2008, mediante il quale sono state liberate le part. 975,1037(già part.972 e 103), 1038-1040-1042(già part. 968), 9146/1487 del 26/09/2008, mediante il quale è stata liberata la part. 1043 che deriva dalla part. 968.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/09/2008 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn. 9485/3525 di repertorio, iscritta il 12/09/2008 a FERMO ai nn. 8659/1872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 1300000,00.



Importo capitale: 650000,00.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 P. 228)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/07/2020 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. REP.436 di repertorio, iscritta il 31/07/2020 a FERMO ai nn. 4720/711, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI FERMO IL 27/07/2020 REP.436.

Importo ipoteca: 400000,00.

Importo capitale: 1648211,51.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/05/2023 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 764 di repertorio, trascritta il 26/05/2023 a FERMO ai nn. 4698/3406, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FERMO DELL'UNEP IL 09/05/2023 REP.764.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

pignoramento, stipulata il 24/10/2024 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 416 di repertorio, trascritta il 31/10/2024 a FERMO ai nn. 9963/7430, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP DI FERMO C.F. 81011600442.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO A. MORI DI AMANDOLA DEL 29/10/2004 REP. 784, con atto stipulato il 29/10/2004 a firma di NOTAIO A.



MORI ai nn. REP.784 di repertorio, trascritto il 04/11/2004 a FERMO ai nn. 9454/5702.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 PART. 228.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE CIVITANOVA MARCHE ACQUISTAVA DALLA SIGNORA BOTTONI CENZINA NATA A MONTEGIORGIO IL 24/03/1950 C.F.: BTTCZN50C64F520V

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S. SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE, con atto stipulato il 26/07/2010 a firma di NOTAIO S.SANANGELANTONI ai nn. REP.19382/8672 di repertorio, trascritto il 26/07/2010 a FERMO ai nn. 5899/3383.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 ACQUISTAVA DALLA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE QUALIANO(NA) C.F.:01515820437

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S.SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE DEL 05/02/2015, con atto stipulato il 05/02/2015 a firma di NOTAIO S. SANANGELANTONI ai nn. REP.24579 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO SI CAMBIAVA LA DENOMINAZIONE SOCIALE DA: IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 A: IL CASTELLO SRL SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO DI TUORO (dal 29/10/2004 fino al 20/10/2009), con atto stipulato il 20/10/2009 a firma di NOTAIO DI TUORO PSG ai nn. REP. 6728 di repertorio, trascritto il 05/11/2009 ai nn. 9511/5642.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 PART.228.

CON QUESTO ATTO LA PROPRIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL C.F. 01515820437 HA DELIBERATO DI TRASFERIRE LA SEDE SOCIALE DA "CIVITANOVA MARCHE " A "QUALIANO(NA)"

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **P.D.C. N 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/07/2004 con il n. 2004/10321 di protocollo, rilasciata il 06/05/2005 con il n. PROT. 7374- N 2005/18 di protocollo.

PRATICA EDILIZIA N 2004/101

VOLTURA DI INTESAZIONE(DA PIANE IMMOBILIARE SRL A IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE E C.) N. **PDC N 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURUFAMILIARI, presentata il 24/06/2011 con il n. PROT. 2011/10168 di protocollo, rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11829 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PROROGA DEL TERMINE DI FINE LAVORI N. **PDC 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI



PLURIFAMILIARI, presentata il 05/05/2008 con il n. PROT. N 2008/7080 di protocollo, rilasciata il 27/06/2008 con il n. PROT.N 10191 di protocollo.
PRATICA ELIZIA N 2004/101

PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE N. **PROT.12996/2004 -PRATICA N 11928C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO A), rilasciata il 03/08/2004

PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE N. **PROT.12997/2004 -PRATICA N 11929C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO B), rilasciata il 03/08/2004

ATTESTAZIONE DI DEPOSITO AL SETTORE GENIO CIVILE E PROTEZIONE CIVILE PROV.AP N. **PROT. 7571/2005 - PRATICA 123120 DEL 08/08/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICI CIVILI (VARIANTE)

RINNOVO DOMANDA 2004/101 PDC. 18 DEL 06/05/2005 N. **PDC N 2011/36 DEL 21/07/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11830 di protocollo

ACCOGLIMENTO DOMANDA DI PDC (PARERE FAVOREVOLE C.E.C. N 17 DEL 07/08/2014) PER RINNOVO PDC 18/2005-VARIANTE PDC 36/2011 N. **PROT.9677-2014/19 P.E. 2014/115**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 22/07/2014 con il n. 2014/9038 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA OMOGENEA "B1" ZONA DI COMPLETAMENTO CONSOLIDATA . Norme tecniche di attuazione ed indici:
ART. 15 E 16 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Lo scrivente dichiara che l'immobile oggetto di Perizia di Stima della procedura esecutiva n 152/2024, non è dotato di Certificato di Agibilità, ovvero non è stata presentata allo sportello unico per l'edilizia, ufficio tecnico comunale di Montegiorgio(FM) la Segnalazione Certificata di Agibilità(art. 24 Dpr 380/01). L'immobile è mancante di: Certificato di Collaudo Statico di cui all'art. 67 (Dpr 380/01), dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 77 e 82 (Dpr 380/01), dichiarazione delle imprese installatrici, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente.

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 MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 7/B, QUARTIERE PIANE DI
MONTEGIORGIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 7/B, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **128,24** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

(EDIFICIO A VALLE)-APPARTAMENTO P.T. CON GARAGE P.S1 a MONTEGIORGIO(FM) Contrada Palombara n 7/B, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 106,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un appartamento di tipo civile ubicato al piano terra e garage-cantina al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L' Unità Immobiliare è composta da: ingresso soggiorno, con angolo cottura, zona notte composta da tre camere e due bagni e corridoio centrale. E' presente altresì nei lati nord-ovest e sud un giardino esclusivo. Abbinato all'abitazione, al P.S1 insiste un garage sub 28 di mq 22,00 e la cantina di mq 11,00 quest'ultima accatastata col medesimo subalterno dell'appartamento. Le tramezzature interne sono in laterizio intonacate a civile. La pavimentazione in monocottura nei locali servizi e cucina il rivestimento in piastrelle di ceramica. I servizi igienico-sanitario sono del tipo normale. Gli infissi interni in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in legno con vetri doppi con periane in alluminio. Portone d'ingresso blindato. L'Unità immobiliare ha le utenze del gas, acqua e luce. Inoltre l'Abitazione è dotata di: impianto fognario, impianto televisivo. L'impianto di riscaldamento è sotto pavimento . L'unità Immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra , ha un'altezza interna di ml 2,70. L'Immobile si presenta in buono stato di manutenzione. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi , i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con più falde inclinate con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 228 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 266,49 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: SI-T., intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 45 particella 228 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono IPODROMO SAN PAOLO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





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





CONSISTENZA:

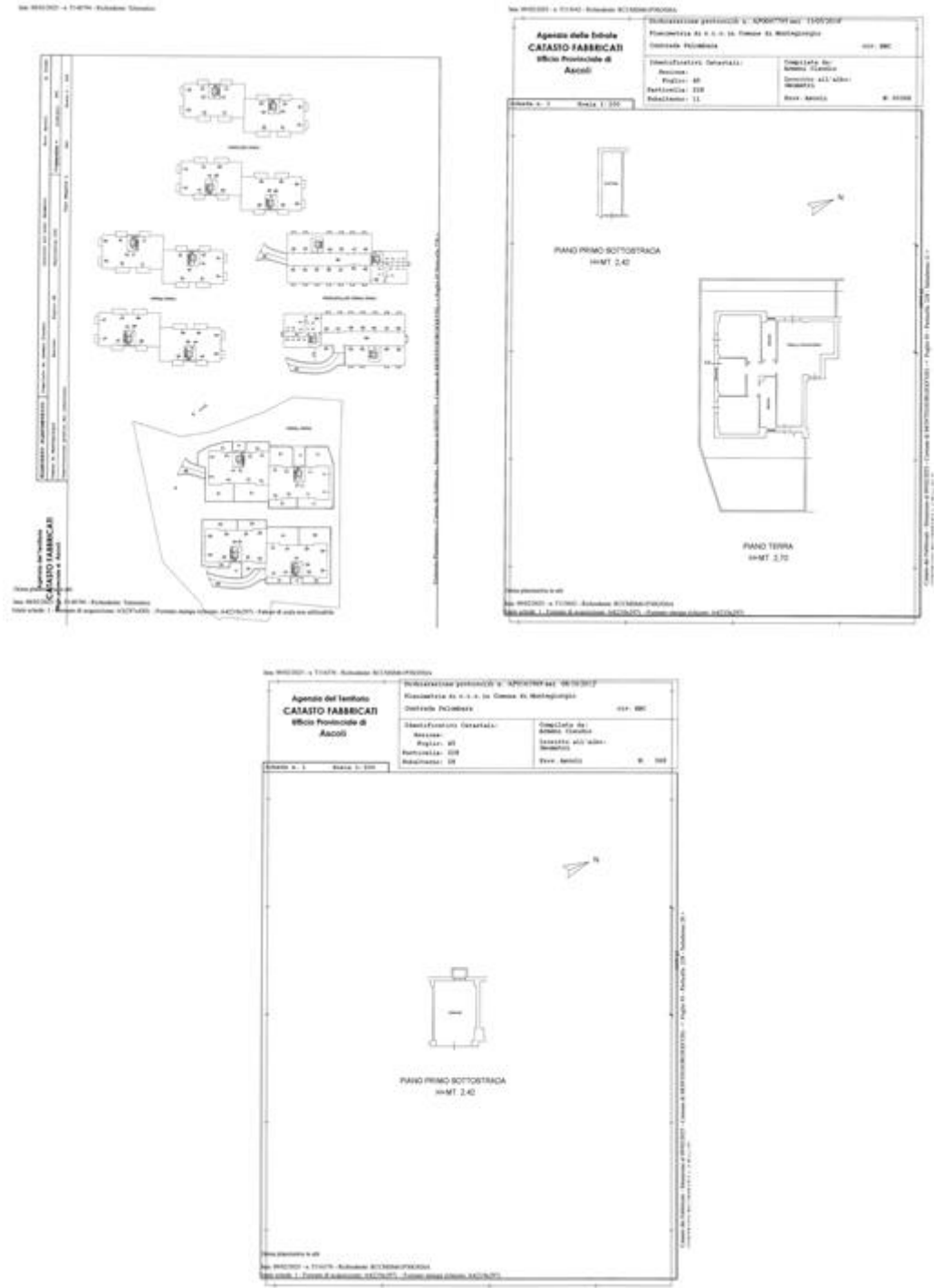
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO PIANO TERRA	106,00	x	100 %	=	106,00
CORTE AL P.T. AD USO ESCLUSIVO DELL'ABITAZIONE	25,00	x	16 %	=	4,00
CORTE AL P.T. AD USO ESCLUSIVO DELL'ABITAZIONE	95,00	x	5,3 %	=	5,04
CANTINA PS1	11,00	x	20 %	=	2,20



GARAGE P.S1	22,00	x	50 %	=	11,00
Totale:	259,00				128,24



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER LA STIMA DEL PRESENTE IMMOBILE SI PRENDONO IN CONSIDERAZIONE IL REPERIMENTO DELLE SEGUENTI FONTI DI INFORMAZIONI: BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI O.M.I. 1° SEMESTRE 2025 - ZONA PERIFERICA/PIANE DI MONTEGIORGIO E FASCIA DI TERRITORIO LUNGO S.P.FALERIENSE - CODICE DI ZONA D1 - MICROZONA CATASTALE N 1 - TIPOLOGIA PREVALENTE: ABITAZIONI CIVILI, DESTINAZIONE: RESIDENZIALE. ALL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA SI PUO' ATTRIBUIRE IL SEGUENTE VALORE COMMERCIALE DI MERCATO= € 114.000,00 (centoquattordicimila/00) - KTOTALE DI RIDUZIONE = 0,77 - VALORE DI MERCATO = € 1150,00 X 0,77= € 889,17/MQ . IL CALCOLO DEI VALORI DETERMINATI INDIVIDUA IL VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE IN ESAME € 889,17X MQ 128,21 = € 114.000,00 (centoquattordicimila/00). PARAMETRI E COEFFICIENTI CORRETTIVI: [K1=1,00 stima in funzione alla tipologia dell'edificio - K2=1,00 stima in funzione allo stato di conservazione esterno- K3=1,00 stima in funzioni allo stato di conservazione interno - K4=0,90 stima in funzione al piano dell'unità principale - K5=1,00 stima in funzione all'altezza dei soffitti - K6=1,00 stima in funzione al livello di finitura dell'unità - K7= 1,00 stima in funzione ai prospetti - K8=1,00 stima in funzione alla vista -K9=1,00 stima in funzione all'esposizione - K10= 1,00 dotazioni condominiali - K11= 0,85 stato locativo. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: = € 114.000,00(centoquattordicimila/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	128,24	x	889,17	=	114.027,16
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 114.027,16
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 114.027,16
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

IL PROCEDIMENTO DI STIMA CHE LO SCRIVENTE ADOTTA E' QUELLO DELLA STIMA SINTETICA CONSISTENTE NEL DETERMINARE IL VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA ATTRAVERSO LA COMPARAZIONE CON IMMOBILI AVENTI ANALOGHE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE VISTO L'ANDAMENTO DI MERCATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI , E VISTI I PREZZI DI MERCATO O.M.I. DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DELLA PROVINCIA DI FERMO DEL COMUNE DI MONTEGIORGIO (FM) SI PUO' ATTRIBUIRE IL SEGUENTE VALORE: COMMERCIALE DI MERCATO = € 114.000,00(centoquattordicimilaeuro)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEGIORGIO, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI SETTORIALI, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

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	128,24	0,00	114.027,16	114.027,16
				114.027,16 €	114.027,16 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione: **€. 5.701,36**

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: **€. 108.325,80**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 108.325,80**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 7/A, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **128,28** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

(EDIFICIO A VALLE)-APPARTAMENTO P.2. CON GARAGE E CANTINA P.S1 a MONTEGIORGIO(FM) Contrada Palombara n 7/A, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 109,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un appartamento di tipo civile ubicato al piano Secondo e garage-cantina al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L' Unità Immobiliare è composta da: ingresso soggiorno, con angolo cottura, zona notte composta da due camere un piccolo studio e un bagno e corridoio centrale. E' presente altresì nei lati nord-est e sud n 4 balconi. Abbinato all'abitazione, al P.S1 insiste un garage sub 26 di mq 21,00 e la cantina di mq 8,00 sub 74. Le tramezzature interne sono in laterizio intonacate a civile. La pavimentazione in monocottura nei locali servizi e cucina il rivestimento in piastrelle di ceramica. I servizi igienico-sanitario sono del tipo normale. Gli infissi interni in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in legno con vetri doppi con periane in alluminio. Portone d'ingresso blindato. L'Unità immobiliare ha le utenze del gas, acqua e luce. Inoltre l'Abitazione è dotata di: impianto fognario, impianto televisivo. L'impianto di riscaldamento è quello tradizionale con radiatori. L'unità Immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo , ha un'altezza interna di ml 2,70. L'Immobile si presenta in buono stato di manutenzione. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi , i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con più falde inclinate con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 228 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro
- foglio 45 particella 228 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 32,54 Euro
- foglio 45 particella 228 sub. 74 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 8 mq, rendita 19,42 Euro

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

128,28 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 116.776,88
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 116.776,88
Data di conclusione della relazione:	13/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 1+1 TACITAMENTE RINNOVABILE, stipulato il 11/02/2021, con scadenza il 11/02/2022, registrato il 11/02/2021 a FERMO ai nn. 187 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale).

Il contratto di comodato di immobile ad uso abitativo è stato stipulato il 11/02/2021 tra IL CASTELLO SRL sede in Sant'Elpidio a Mare c.f.: 02047570441 e TOSTI PIERPAOLO nato a Montegiorgio il 27/06/1977 c.f.:TSTPPL77H27F520A. Attualmente l'unità abitativa : appartamento sito in via Contrada palombara n 7/A P.2, con garage e cantina al P.S1 in Montegiorgio è abitata dalle seguenti persone: TOSTI PIERPAOLO nato a Montegiorgio il 27/06/1977, KARTSEVA YANA nata Leningrado(fed. Russa) il 08/12/1985, TOSTI MARIO nato a Fermo il 17/10/2018, TOSTI ALESSANDRA nata a Ancona il 27/12/2020, TOSTI SOFIA nata a Fermo il 30/10/2023.

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 12/12/2006 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn. 6384/1987 di repertorio, iscritta il 13/12/2006 a FERMO ai nn. 12587/2777, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 3200000,00.

Importo capitale: 1600000,00.

Durata ipoteca: 8.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 PART.228).

Si precisa che a margine della citata ipoteca risultano eseguiti i seguenti annotamenti di 9065/1487 del 25/09/2008, mediante il quale sono state liberate le part. 975,1037(già part.972 e 103),



1038-1040-1042(già part. 968), 9146/1487 del 26/09/2008, mediante il quale è stata liberata la part. 1043 che deriva dalla part. 968.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/09/2008 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn. 9485/3525 di repertorio, iscritta il 12/09/2008 a FERMO ai nn. 8659/1872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 1300000,00.

Importo capitale: 650000,00.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 P. 228)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/07/2020 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. REP.436 di repertorio, iscritta il 31/07/2020 a FERMO ai nn. 4720/711, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI FERMO IL 27/07/2020 REP.436.

Importo ipoteca: 400000,00.

Importo capitale: 1648211,51.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/05/2023 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 764 di repertorio, trascritta il 26/05/2023 a FERMO ai nn. 4698/3406, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FERMO DELL'UNEP IL 09/05/2023 REP.764.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

pignoramento, stipulata il 24/10/2024 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 416 di repertorio, trascritta il 31/10/2024 a FERMO ai nn. 9963/7430, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP DI FERMO C.F. 81011600442.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

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:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO A. MORI DI AMANDOLA DEL 29/10/2004 REP. 784, con atto stipulato il 29/10/2004 a firma di NOTAIO A. MORI ai nn. REP.784 di repertorio, trascritto il 04/11/2004 a FERMO ai nn. 9454/5702.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 PART. 228.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE CIVITANOVA MARCHE ACQUISTAVA DALLA SIGNORA BOTTONI CENZINA NATA A MONTEGIORGIO IL 24/03/1950 C.F.: BTTCZN50C64F520V

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S. SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE, con atto stipulato il 26/07/2010 a firma di NOTAIO S.SANANGELANTONI ai nn. REP.19382/8672 di repertorio, trascritto il 26/07/2010 a FERMO ai nn. 5899/3383.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 ACQUISTAVA DALLA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE QUALIANO(NA) C.F.:01515820437

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S.SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE DEL 05/02/2015, con atto stipulato il 05/02/2015 a firma di NOTAIO S. SANANGELANTONI ai nn. REP.24579 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO SI CAMBIAVA LA DENOMINAZIONE SOCIALE DA: IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 A: IL CASTELLO SRL SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO DI TUORO (dal 29/10/2004 fino al 20/10/2009), con atto stipulato il 20/10/2009 a firma di NOTAIO DI TUORO PSG ai nn. REP. 6728 di repertorio, trascritto il 05/11/2009 ai nn. 9511/5642.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 PART.228.

CON QUESTO ATTO LA PROPRIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL C.F. 01515820437 HA DELIBERATO DI TRASFERIRE LA SEDE SOCIALE DA "CIVITANOVA MARCHE " A "QUALIANO(NA)"

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. P.D.C. N 2005/18 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/07/2004 con il n. 2004/10321 di protocollo, rilasciata il 06/05/2005 con il n. PROT. 7374- N 2005/18 di protocollo.

PRATICA EDILIZIA N 2004/101



VOLTURA DI INTESAZIONE(DA PIANE IMMOBILIARE SRL A IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE E C.) **N. PDC N 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 24/06/2011 con il n. PROT. 2011/10168 di protocollo, rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11829 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PROROGA DEL TERMINE DI FINE LAVORI **N. PDC 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/05/2008 con il n. PROT. N 2008/7080 di protocollo, rilasciata il 27/06/2008 con il n. PROT.N 10191 di protocollo.

PRATICA ELIZIA N 2004/101

PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE **N. PROT.12996/2004 -PRATICA N 11928C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO A), rilasciata il 03/08/2004

PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE **N. PROT.12997/2004 -PRATICA N 11929C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO B), rilasciata il 03/08/2004

ATTESTAZIONE DI DEPOSITO AL SETTORE GENIO CIVILE E PROTEZIONE CIVILE PROV.AP **N. PROT. 7571/2005 - PRATICA 123120 DEL 08/08/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICI CIVILI (VARIANTE)

RINNOVO DOMANDA 2004/101 PDC. 18 DEL 06/05/2005 **N. PDC N 2011/36 DEL 21/07/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11830 di protocollo

ACCOGLIMENTO DOMANDA DI PDC (PARERE FAVOREVOLE C.E.C. N 17 DEL 07/08/2014) PER RINNOVO PDC 18/2005-VARIANTE PDC 36/2011 **N. PROT.9677-2014/19 P.E. 2014/115**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 22/07/2014 con il n. 2014/9038 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA OMOGENEA "B1" ZONA DI COMPLETAMENTO CONSOLIDATA . Norme tecniche di attuazione ed indici:
ART. 15 E 16 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Lo scrivente dichiara che l'immobile oggetto di Perizia di Stima della procedura esecutiva n 152/2024, non è dotato di Certificato di Agibilità, ovvero non è stata presentata allo sportello unico per l'edilizia, ufficio tecnico comunale di Montegiorgio(FM) la Segnalazione Certificata di Agibilità(art. 24 Dpr 380/01). L'immobile è mancante di: Certificato di Collaudo Statico di cui all'art. 67 (Dpr 380/01), dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 77 e 82 (Dpr 380/01), dichiarazione delle imprese installatrici, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici



alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente.

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 MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 7/A, QUARTIERE PIANE DI
MONTEGIORGIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 7/A, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **128,28** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

(EDIFICIO A VALLE)-APPARTAMENTO P.2. CON GARAGE E CANTINA P.S1 a MONTEGIORGIO(FM) Contrada Palombara n 7/A, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 109,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un appartamento di tipo civile ubicato al piano Secondo e garage-cantina al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L' Unità Immobiliare è composta da: ingresso soggiorno, con angolo cottura, zona notte composta da due camere un piccolo studio e un bagno e corridoio centrale. E' presente altresì nei lati nord-est e sud n 4 balconi. Abbinato all'abitazione, al P.S1 insiste un garage sub 26 di mq 21,00 e la cantina di mq 8,00 sub 74. Le tramezzature interne sono in laterizio intonacate a civile. La pavimentazione in monocottura nei locali servizi e cucina il rivestimento in piastrelle di ceramica. I servizi igienico-sanitario sono del tipo normale. Gli infissi interni in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in legno con vetri doppi con periane in alluminio. Portone d'ingresso blindato. L'Unità immobiliare ha le utenze del gas, acqua e luce. Inoltre l'Abitazione è dotata di: impianto fognario, impianto televisivo. L'impianto di riscaldamento è quello tradizionale con radiatori. L'unità Immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di ml 2,70. L'Immobile si presenta in buono stato di manutenzione. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi, i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con più falde inclinate con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 228 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro
- foglio 45 particella 228 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 32,54 Euro
- foglio 45 particella 228 sub. 74 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 8 mq, rendita 19,42 Euro

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono IPODROMO SAN PAOLO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





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

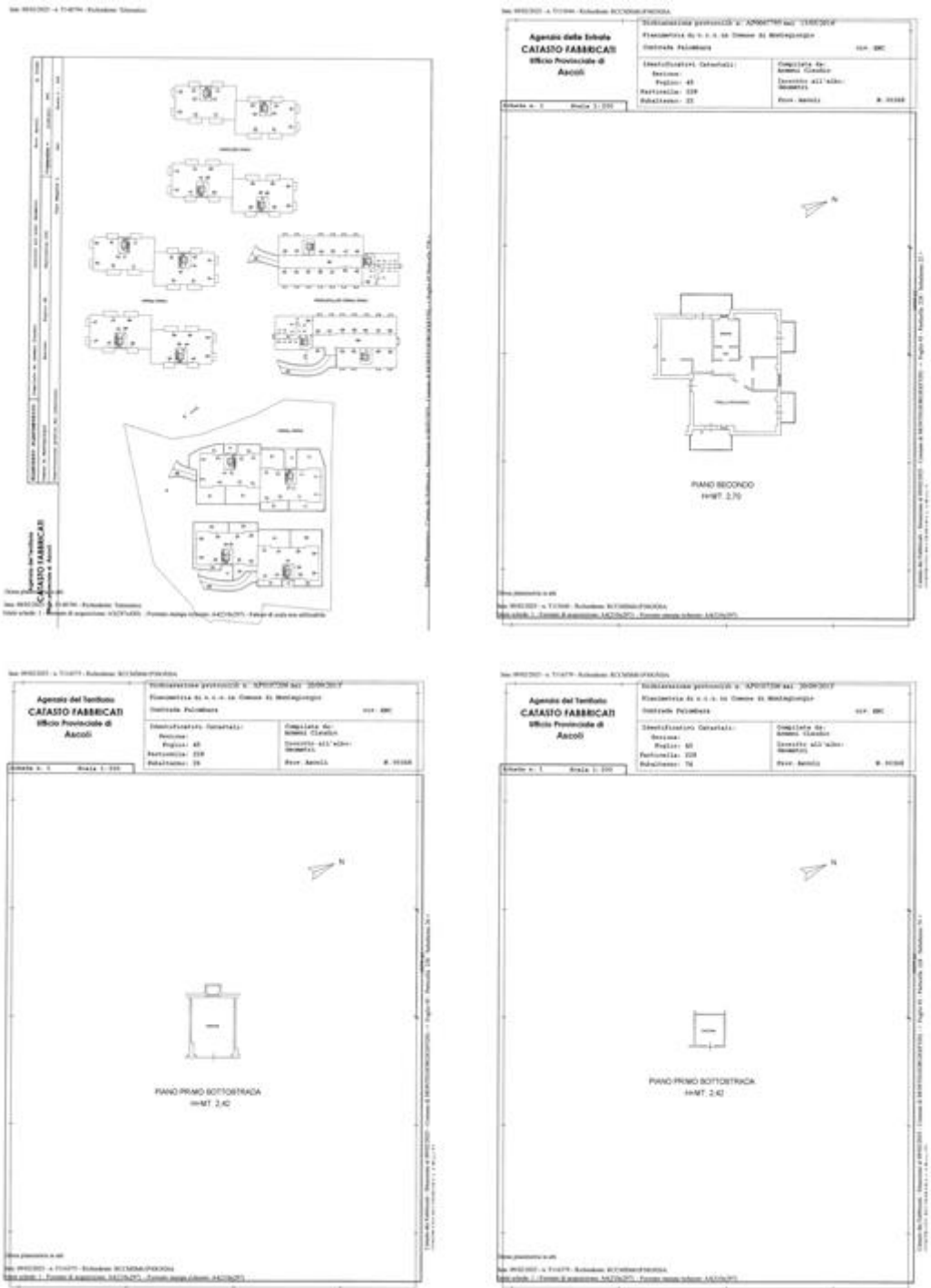


CONSISTENZA:

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

descrizione		consistenza		indice		commerciale	
APPARTAMENTO	PIANO	109,00	x	100 %	=	109,00	
SECONDO							
BALCONI PIANO SECONDO		23,00	x	25 %	=	5,75	
GARAGE P.S1		23,00	x	50 %	=	11,50	
CANTINA P.S1		9,00	x	22,5 %	=	2,03	

Totale:	164,00	128,28
---------	--------	--------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER LA STIMA DEL PRESENTE IMMOBILE SI PRENDONO IN CONSIDERAZIONE IL REPERIMENTO DELLE SEGUENTI FONTI DI INFORMAZIONI: BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI O.M.I. 1° SEMESTRE 2025 - ZONA PERIFERICA/PIANE DI MONTEGIORGIO E FASCIA DI TERRITORIO LUNGO S.P.FALERIENSE - CODICE DI ZONA D1 - MICROZONA CATASTALE N 1 - TIPOLOGIA PREVALENTE: ABITAZIONI CIVILI, DESTINAZIONE: RESIDENZIALE. ALL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA SI PUO' ATTRIBUIRE IL SEGUENTE VALORE COMMERCIALE DI MERCATO= € 123.000,00 (centoventitremila/00) - KTOTALE DI RIDUZIONE = 0,83 - VALORE DI MERCATO = € 1150,00 X 0,83= € 958,24/MQ . IL CALCOLO DEI VALORI DETERMINATI INDIVIDUA IL VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE IN ESAME € 958,24X MQ 128,28 = € 123.000,00 (centoventitremila/00). PARAMETRI E COEFFICIENTI CORRETTIVI: [K1=1,00 stima in funzione alla tipologia dell'edificio - K2=1,00 stima in funzione allo stato di conservazione esterno- K3=1,00 stima in funzioni allo stato di conservazione interno - K4=0,98 stima in funzione al piano dell'unità principale - K5=1,00 stima in funzione all'altezza dei soffitti - K6=1,00 stima in funzione al livello di finitura dell'unità - K7= 1,00 stima in funzione ai prospetti - K8=1,00 stima in funzione alla vista -K9=1,00 stima in funzione all'esposizione - K10= 1,00 dotazioni condominiali - K11= 0,85 stato locativo. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: = € 123.000,00(centoventitremila/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	128,28	x	958,24	=	122.923,03
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 122.923,03
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 122.923,03
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

IL PROCEDIMENTO DI STIMA CHE LO SCRIVENTE ADOTTA E' QUELLO DELLA STIMA SINTETICA CONSISTENTE NEL DETERMINARE IL VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA ATTRAVERSO LA COMPARAZIONE CON IMMOBILI AVENTI ANALOGHE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE VISTO L'ANDAMENTO DI MERCATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI , E VISTI I PREZZI DI MERCATO O.M.I. DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DELLA PROVINCIA DI FERMO DEL COMUNE DI MONTEGIORGIO (FM) SI PUO' ATTRIBUIRE IL SEGUENTE VALORE: COMMERCIALE DI MERCATO = € 123.000,00(centoventitremilaeuro)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEGIORGIO, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI SETTORIALI, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

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	128,28	0,00	122.923,03	122.923,03
				122.923,03 €	122.923,03 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione: **€. 6.146,15**

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: **€. 116.776,88**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 116.776,88**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 7/A, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **125,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

(EDIFICIO A VALLE)-APPARTAMENTO P.1. CON GARAGE E CANTINA P.S1 a MONTEGIORGIO(FM) Contrada Palombara n 7/A, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 106,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un appartamento di tipo civile ubicato al piano Primo e garage-cantina al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L' Unità Immobiliare è composta da: ingresso soggiorno, con angolo cottura, zona notte composta da due camere un piccolo studio e due bagni e corridoio centrale. E' presente altresì nei lati nord-est e sud n 4 balconi. Abbinato all'abitazione, al P.S1 insiste un garage sub 24 di mq 22,00 e la cantina di mq 8,00 sub 76. Le tramezzature interne sono in laterizio intonacate a civile. La pavimentazione in monocottura nei locali servizi e cucina il rivestimento in piastrelle di ceramica. I servizi igienico-sanitario sono del tipo normale. Gli infissi interni in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in legno con vetri doppi con periane in alluminio. Portone d'ingresso blindato. L'Unità immobiliare ha le utenze del gas, acqua e luce. Inoltre l'Abitazione è dotata di: impianto fognario, impianto televisivo. L'impianto di riscaldamento è quello tradizionale con radiatori. L'unità Immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo , ha un'altezza interna di ml 2,70. L'Immobile si presenta in buono stato di manutenzione. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi , i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con più falde inclinati con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 2,70 ML. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 228 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41 Euro
- foglio 45 particella 228 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 32,54 Euro
- foglio 45 particella 228 sub. 76 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 6 mq, rendita 14,56 Euro

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

125,08 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.034,58
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.034,58
Data di conclusione della relazione:	13/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo CONTRATTO A TEMPO INDETERMINATO, stipulato il 10/09/2021, con scadenza il 10/09/2022, registrato il 10/09/2021 a FERMO ai nn. 1046 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale).

Il contratto di comodato di immobile gratuito ad uso abitativo è stato stipulato il 10/09/2021 tra IL CASTELLO SRL sede in Sant'Elpidio a Mare c.f.: 02047570441 e CESARI MAURO nato a Montegiorgio il 25/08/1980 c.f.:CSRMRA80M25F520U. Attualmente l'unità abitativa : appartamento sito in via Contrada palombara n 7/A P.1, con garage e cantina al P.S1 in Montegiorgio è abitata dalle seguenti persone: CESARI MAURO nato a Montegiorgio il 25/08/1980, BELLESI DANIELA nata a Civitanova Marche il 06/04/1984, CESARI CRISTIAN nato a Civitanova marche il 13/12/2019.

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 12/12/2006 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn. 6384/1987 di repertorio, iscritta il 13/12/2006 a FERMO ai nn. 12587/2777, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 3200000,00.

Importo capitale: 1600000,00.

Durata ipoteca: 8.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 PART.228).

Si precisa che a margine della citata ipoteca risultano eseguiti i seguenti annotamenti di 9065/1487 del 25/09/2008, mediante il quale sono state liberate le part. 975,1037(già part.972 e 103), 1038-1040-1042(già part. 968), 9146/1487 del 26/09/2008, mediante il quale è stata liberata la part.



1043 che deriva dalla part. 968.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/09/2008 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn. 9485/3525 di repertorio, iscritta il 12/09/2008 a FERMO ai nn. 8659/1872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 1300000,00.

Importo capitale: 650000,00.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 P. 228)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/07/2020 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. REP.436 di repertorio, iscritta il 31/07/2020 a FERMO ai nn. 4720/711, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI FERMO IL 27/07/2020 REP.436.

Importo ipoteca: 400000,00.

Importo capitale: 1648211,51.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/05/2023 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 764 di repertorio, trascritta il 26/05/2023 a FERMO ai nn. 4698/3406, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FERMO DELL'UNEP IL 09/05/2023 REP.764.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

pignoramento, stipulata il 24/10/2024 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 416 di repertorio, trascritta il 31/10/2024 a FERMO ai nn. 9963/7430, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP DI FERMO C.F. 81011600442.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S.SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE DEL 05/02/2015, con atto stipulato il 05/02/2015 a firma di NOTAIO S. SANANGELANTONI ai nn. REP.24579 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO SI CAMBIAVA LA DENOMINAZIONE SOCIALE DA: IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 A: IL CASTELLO SRL SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S. SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE, con atto stipulato il 26/07/2010 a firma di NOTAIO S.SANANGELANTONI ai nn. REP.19382/8672 di repertorio, trascritto il 26/07/2010 a FERMO ai nn. 5899/3383.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 ACQUISTAVA DALLA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE QUALIANO(NA) C.F.:01515820437

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO A. MORI DI AMANDOLA DEL 29/10/2004 REP. 784, con atto stipulato il 29/10/2004 a firma di NOTAIO A. MORI ai nn. REP.784 di repertorio, trascritto il 04/11/2004 a FERMO ai nn. 9454/5702.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGORGIO F.45 PART. 228.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE CIVITANOVA MARCHE ACQUISTAVA DALLA SIGNORA BOTTONI CENZINA NATA A MONTEGORGIO IL 24/03/1950 C.F.: BTTCZN50C64F520V

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO DI TUORO (dal 29/10/2004 fino al 20/10/2009), con atto stipulato il 20/10/2009 a firma di NOTAIO DI TUORO PSG ai nn. REP. 6728 di repertorio, trascritto il 05/11/2009 ai nn. 9511/5642.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGORGIO F.45 PART.228.

CON QUESTO ATTO LA PROPRIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL C.F. 01515820437 HA DELIBERATO DI TRASFERIRE LA SEDE SOCIALE DA "CIVITANOVA MARCHE " A "QUALIANO(NA)"

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **P.D.C. N 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/07/2004 con il n. 2004/10321 di protocollo, rilasciata il 06/05/2005 con il n. PROT. 7374- N 2005/18 di protocollo.

PRATICA EDILIZIA N 2004/101



VOLTURA DI INTESAZIONE(DA PIANE IMMOBILIARE SRL A IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE E C.) **N. PDC N 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 24/06/2011 con il n. PROT. 2011/10168 di protocollo, rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11829 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PROROGA DEL TERMINE DI FINE LAVORI **N. PDC 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/05/2008 con il n. PROT. N 2008/7080 di protocollo, rilasciata il 27/06/2008 con il n. PROT.N 10191 di protocollo.

PRATICA ELIZIA N 2004/101

PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE **N. PROT.12996/2004 -PRATICA N 11928C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO A), rilasciata il 03/08/2004

PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE **N. PROT.12997/2004 -PRATICA N 11929C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO B), rilasciata il 03/08/2004

ATTESTAZIONE DI DEPOSITO AL SETTORE GENIO CIVILE E PROTEZIONE CIVILE PROV.AP **N. PROT. 7571/2005 - PRATICA 123120 DEL 08/08/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICI CIVILI (VARIANTE)

RINNOVO DOMANDA 2004/101 PDC. 18 DEL 06/05/2005 **N. PDC N 2011/36 DEL 21/07/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11830 di protocollo

ACCOGLIMENTO DOMANDA DI PDC (PARERE FAVOREVOLE C.E.C. N 17 DEL 07/08/2014) PER RINNOVO PDC 18/2005-VARIANTE PDC 36/2011 **N. PROT.9677-2014/19 P.E. 2014/115**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 22/07/2014 con il n. 2014/9038 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA OMOGENEA "B1" ZONA DI COMPLETAMENTO CONSOLIDATA . Norme tecniche di attuazione ed indici:
ART. 15 E 16 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Lo scrivente dichiara che l'immobile oggetto di Perizia di Stima della procedura esecutiva n 152/2024, non è dotato di Certificato di Agibilità, ovvero non è stata presentata allo sportello unico per l'edilizia, ufficio tecnico comunale di Montegiorgio(FM) la Segnalazione Certificata di Agibilità(art. 24 Dpr 380/01). L'immobile è mancante di: Certificato di Collaudo Statico di cui all'art. 67 (Dpr 380/01), dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 77 e 82 (Dpr 380/01), dichiarazione delle imprese installatrici, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici



alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente.

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 MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 7/A, QUARTIERE PIANE DI
MONTEGIORGIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 7/A, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **125,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

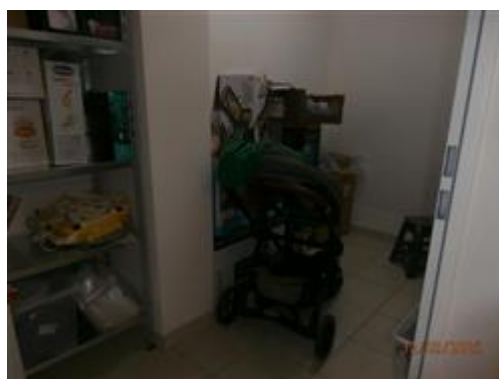
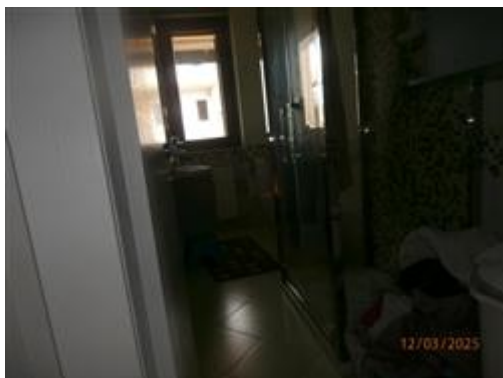
(EDIFICIO A VALLE)-APPARTAMENTO P.1. CON GARAGE E CANTINA P.S1 a MONTEGIORGIO(FM) Contrada Palombara n 7/A, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 106,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un appartamento di tipo civile ubicato al piano Primo e garage-cantina al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L' Unità Immobiliare è composta da: ingresso soggiorno, con angolo cottura, zona notte composta da due camere un piccolo studio e due bagni e corridoio centrale. E' presente altresì nei lati nord-est e sud n 4 balconi. Abbinato all'abitazione, al P.S1 insiste un garage sub 24 di mq 22,00 e la cantina di mq 8,00 sub 76. Le tramezzature interne sono in laterizio intonacate a civile. La pavimentazione in monocottura nei locali servizi e cucina il rivestimento in piastrelle di ceramica. I servizi igienico-sanitario sono del tipo normale. Gli infissi interni in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in legno con vetri doppi con periane in alluminio. Portone d'ingresso blindato. L'Unità immobiliare ha le utenze del gas, acqua e luce. Inoltre l'Abitazione è dotata di: impianto fognario, impianto televisivo. L'impianto di riscaldamento è quello tradizionale con radiatori. L'unità Immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di ml 2,70. L'Immobile si presenta in buono stato di manutenzione. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi, i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con più falde inclinati con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 2,70 ML. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 228 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41 Euro
- foglio 45 particella 228 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 32,54 Euro
- foglio 45 particella 228 sub. 76 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 6 mq, rendita 14,56 Euro

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono IPODROMO SAN PAOLO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





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: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO PIANO PRIMO	106,50	x	100 %	=	106,50
BALCONI PIANO PRIMO	23,50	x	25 %	=	5,88
GARAGE PIANO S1	22,00	x	50 %	=	11,00
CANTINA PIANO S1	8,50	x	20 %	=	1,70
Totale:	160,50				125,08





PER LA STIMA DEL PRESENTE IMMOBILE SI PRENDONO IN CONSIDERAZIONE IL REPERIMENTO DELLE SEGUENTI FONTI DI INFORMAZIONI: BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI O.M.I. 1° SEMESTRE 2025 - ZONA PERIFERICA/PIANE DI MONTEGIORGIO E FASCIA DI TERRITORIO LUNGO S.P.FALERIENSE - CODICE DI ZONA D1 - MICROZONA CATASTALE N 1 -TIPOLOGIA PREVALENTE: ABITAZIONI CIVILI, DESTINAZIONE: RESIDENZIALE. ALL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA SI PUO' ATTRIBUIRE IL SEGUENTE VALORE COMMERCIALE DI MERCATO= € 117.000,00 (centodiciassettemila/00) - KTOTALE DI RIDUZIONE = 0,81 - VALORE DI MERCATO = € 1150,00 X 0,81= € 934,43/MQ . IL CALCOLO DEI VALORI DETERMINATI INDIVIDUA IL VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE IN ESAME € 934,43 MQ 125,21 = € 117.000,00 (centodiciassettemilaeuro/00). PARAMETRI E COEFFICIENTI CORRETTIVI: [K1=1,00 stima in funzione alla tipologia dell'edificio - K2=1,00 stima in funzione allo stato di conservazione esterno- K3=1,00 stima in funzioni allo stato di conservazione interno - K4=0,95 stima in funzione al piano dell'unità principale - K5=1,00 stima in funzione all'altezza dei soffitti - K6=1,00 stima in funzione al livello di finitura dell'unità - K7= 1,00 stima in funzione ai prospetti - K8=1,00 stima in funzione alla vista -K9=1,00 stima in funzione all'esposizione - K10= 1,00 dotazioni condominiali - K11= 0,85 stato locativo. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: = € 117.000,00(centodiciassettemilaeuro/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 125,08 x 934,43 = 116.878,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 116.878,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 116.878,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

IL PROCEDIMENTO DI STIMA CHE LO SCRIVENTE ADOTTA E' QUELLO DELLA STIMA SINTETICA CONSISTENTE NEL DETERMINARE IL VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA ATTRAVERSO LA COMPARAZIONE CON IMMOBILI AVENTI ANALOGHE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE VISTO L'ANDAMENTO DI MERCATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI , E VISTI I PREZZI DI MERCATO O.M.I. DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DELLA PROVINCIA DI FERMO DEL COMUNE DI MONTEGIORGIO (FM) SI PUO' ATTRIBUIRE IL SEGUENTE VALORE: COMMERCIALE DI MERCATO = € 117.000,00(centodiciassettemilaeuro))

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEGIORGIO, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI SETTORIALI, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

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	125,08	0,00	116.878,50	116.878,50
				116.878,50 €	116.878,50 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione: €. **5.843,93**

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: €. **111.034,58**

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**

Arrotondamento del valore finale: €. **0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **111.034,58**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2024

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 7/B, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **124,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

(EDIFICIO A VALLE)-APPARTAMENTO P.T. CON GARAGE E CANTINA P.S1 a MONTEGIORGIO(FM IN CORSO DI COSTRUZIONE. Contrada Palombara n 7/B, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 104,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un appartamento di tipo civile ubicato al piano Terra e garage-cantina al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L'Unità Immobiliare al momento della presente perizia trovasi allo stato grezzo, suddiviso in più vani, con impiantistica predisposta. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi , i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con più falde inclinati con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,70 ML. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 228 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 45 particella 228 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: PS1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 45 particella 228 sub. 70 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	124,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 118.048,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 118.048,00
Data di conclusione della relazione:	13/11/2025



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**, stipulata il 12/12/2006 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn. 6384/1987 di repertorio, iscritta il 13/12/2006 a FERMO ai nn. 12587/2777, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 3200000,00.

Importo capitale: 1600000,00.

Durata ipoteca: 8.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 PART.228).

Si precisa che a margine della citata ipoteca risultano eseguiti i seguenti annotamenti di 9065/1487 del 25/09/2008, mediante il quale sono state liberate le part. 975,1037(già part.972 e 103), 1038-1040-1042(già part. 968), 9146/1487 del 26/09/2008, mediante il quale è stata liberata la part. 1043 che deriva dalla part. 968.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/09/2008 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn. 9485/3525 di repertorio, iscritta il 12/09/2008 a FERMO ai nn. 8659/1872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 1300000,00.

Importo capitale: 650000,00.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 P. 228)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/07/2020 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. REP.436 di repertorio, iscritta il 31/07/2020 a FERMO ai nn. 4720/711, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSE DAL TRIBUNALE DI FERMO IL 27/07/2020 REP.436.

Importo ipoteca: 400000,00.

Importo capitale: 1648211,51.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P.



1037-1042

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/05/2023 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 764 di repertorio, trascritta il 26/05/2023 a FERMO ai nn. 4698/3406, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FERMO DELL'UNEP IL 09/05/2023 REP.764.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

pignoramento, stipulata il 24/10/2024 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 416 di repertorio, trascritta il 31/10/2024 a FERMO ai nn. 9963/7430, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP DI FERMO C.F. 81011600442.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

*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:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO A. MORI DI AMANDOLA DEL 29/10/2004 REP. 784, con atto stipulato il 29/10/2004 a firma di NOTAIO A. MORI ai nn. REP.784 di repertorio, trascritto il 04/11/2004 a FERMO ai nn. 9454/5702.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 PART. 228.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE CIVITANOVA MARCHE ACQUISTAVA DALLA SIGNORA BOTTONI CENZINA NATA A MONTEGIORGIO IL 24/03/1950 C.F.: BTTCZN50C64F520V

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S. SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE, con atto stipulato il 26/07/2010 a firma di NOTAIO S.SANANGELANTONI ai nn. REP.19382/8672 di repertorio, trascritto il 26/07/2010 a FERMO ai nn. 5899/3383.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART.



1037-1042.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 ACQUISTAVA DALLA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE QUALIANO(NA) C.F.:01515820437

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S.SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE DEL 05/02/2015, con atto stipulato il 05/02/2015 a firma di NOTAIO S. SANANGELANTONI ai nn. REP.24579 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO SI CAMBIAVA LA DENOMINAZIONE SOCIALE DA: IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 A: IL CASTELLO SRL SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO DI TUORO (dal 29/10/2004 fino al 20/10/2009), con atto stipulato il 20/10/2009 a firma di NOTAIO DI TUORO PSG ai nn. REP. 6728 di repertorio, trascritto il 05/11/2009 ai nn. 9511/5642.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIOGIO F.45 PART.228.

CON QUESTO ATTO LA PROPRIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL C.F. 01515820437 HA DELIBERATO DI TRASFERIRE LA SEDE SOCIALE DA "CIVITANOVA MARCHE " A "QUALIANO(NA)"

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **P.D.C. N 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/07/2004 con il n. 2004/10321 di protocollo, rilasciata il 06/05/2005 con il n. PROT. 7374- N 2005/18 di protocollo.

PRATICA EDILIZIA N 2004/101

VOLTURA DI INTESTAZIONE(DA PIANE IMMOBILIARE SRL A IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE E C.) N. **PDC N 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURUFAMILIARI, presentata il 24/06/2011 con il n. PROT. 2011/10168 di protocollo, rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11829 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PROROGA DEL TERMINE DI FINE LAVORI N. **PDC 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/05/2008 con il n. PROT. N 2008/7080 di protocollo, rilasciata il 27/06/2008 con il n. PROT.N 10191 di protocollo.

PRATICA ELIZIA N 2004/101

PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE N. **PROT.12996/2004 -PRATICA N 11928C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO A), rilasciata il 03/08/2004

PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO



PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE N. **PROT.12997/2004 -PRATICA N 11929C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO B), rilasciata il 03/08/2004

ATTESTAZIONE DI DEPOSITO AL SETTORE GENIO CIVILE E PROTEZIONE CIVILE PROV.AP N. **PROT. 7571/2005 - PRATICA 123120 DEL 08/08/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICI CIVILI (VARIANTE)

RINNOVO DOMANDA 2004/101 PDC. 18 DEL 06/05/2005 N. **PDC N 2011/36 DEL 21/07/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11830 di protocollo

ACCOGLIMENTO DOMANDA DI PDC (PARERE FAVOREVOLE C.E.C. N 17 DEL 07/08/2014) PER RINNOVO PDC 18/2005-VARIANTE PDC 36/2011 N. **PROT.9677-2014/19 P.E. 2014/115**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 22/07/2014 con il n. 2014/9038 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA OMOGENEA "B1" ZONA DI COMPLETAMENTO CONSOLIDATA . Norme tecniche di attuazione ed indici:
ART. 15 E 16 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 7/B, QUARTIERE PIANE DI
MONTEGIORGIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 7/B, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **124,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

(EDIFICIO A VALLE)-APPARTAMENTO P.T. CON GARAGE E CANTINA P.S1 a MONTEGIORGIO(FM IN CORSO DI COSTRUZIONE. Contrada Palombara n 7/B, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 104,00 per la quota di 1/1 di piena



proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un appartamento di tipo civile ubicato al piano Terra e garage-cantina al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L'Unità Immobiliare al momento della presente perizia trovasi allo stato grezzo, suddiviso in più vani, con impiantistica predisposta. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi, i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con più falde inclinati con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,70 ML. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 228 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 45 particella 228 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: PS1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 45 particella 228 sub. 70 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 124,00 x 952,00 = **118.048,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 118.048,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 118.048,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CALCOLO DEL SVILUPPO VALUTAZIONE:

Quotazioni OMI 1° semestre 2025 - ABITAZIONI CIVILI zona periferica/Piane di Montegiorgio e fascia di territorio lungo la S.P. faleriense- riferito al Comune di Montegiorgio (FM) valore medio € 1150,00/mq

Valore Immobile ultimato = 124,00mq x 1150,00= Vt=€ 143.000,00(centoquarantatremilaeuro).

Valore della costruzione al grezzo Vc= 143.000,00x0,826= **€ 118.000,00(centodiciottomilaeuro)**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEGIORGIO, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI SETTORIALI, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

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	124,00	0,00	118.048,00	118.048,00
				118.048,00 €	118.048,00 €

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: **€. 118.048,00**



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
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 118.048,00



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2024

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 7/A, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **124,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

(EDIFICIO A VALLE)-APPARTAMENTO P.T. CON GARAGE E CANTINA P.S1 a MONTEGIORGIO(FM IN CORSO DI COSTRUZIONE. Contrada Palombara n 7/A, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 104,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un appartamento di tipo civile ubicato al piano Terra e garage-cantina al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L'Unità Immobiliare al momento della presente perizia trovasi allo stato grezzo, suddiviso in più vani, con impiantistica predisposta. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi , i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con più falde inclinati con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,70 ML. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 228 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: PIANO TERRA, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
- foglio 45 particella 228 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
- foglio 45 particella 228 sub. 78 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	124,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 118.066,65
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 118.066,65
Data di conclusione della relazione:	13/11/2025



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**, stipulata il 12/12/2006 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn. 6384/1987 di repertorio, iscritta il 13/12/2006 a FERMO ai nn. 12587/2777, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 3200000,00.

Importo capitale: 1600000,00.

Durata ipoteca: 8.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 PART.228).

Si precisa che a margine della citata ipoteca risultano eseguiti i seguenti annotamenti di 9065/1487 del 25/09/2008, mediante il quale sono state liberate le part. 975,1037(già part.972 e 103), 1038-1040-1042(già part. 968), 9146/1487 del 26/09/2008, mediante il quale è stata liberata la part. 1043 che deriva dalla part. 968.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/09/2008 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn. 9485/3525 di repertorio, iscritta il 12/09/2008 a FERMO ai nn. 8659/1872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 1300000,00.

Importo capitale: 650000,00.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 P. 228)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/07/2020 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. REP.436 di repertorio, iscritta il 31/07/2020 a FERMO ai nn. 4720/711, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI FERMO IL 27/07/2020 REP.436.

Importo ipoteca: 400000,00.

Importo capitale: 1648211,51.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P.



1037-1042

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/05/2023 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 764 di repertorio, trascritta il 26/05/2023 a FERMO ai nn. 4698/3406, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FERMO DELL'UNEP IL 09/05/2023 REP.764.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

pignoramento, stipulata il 24/10/2024 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 416 di repertorio, trascritta il 31/10/2024 a FERMO ai nn. 9963/7430, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP DI FERMO C.F. 81011600442.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

*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:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S.SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE DEL 05/02/2015, con atto stipulato il 05/02/2015 a firma di NOTAIO S. SANANGELANTONI ai nn. REP.24579 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO SI CAMBIAVA LA DENOMINAZIONE SOCIALE DA: IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 A: IL CASTELLO SRL SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S. SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE, con atto stipulato il 26/07/2010 a firma di NOTAIO S.SANANGELANTONI ai nn. REP.19382/8672 di repertorio, trascritto il 26/07/2010 a FERMO ai nn. 5899/3383.



Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 ACQUISTAVA DALLA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE QUALIANO(NA) C.F.:01515820437

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO A. MORI DI AMANDOLA DEL 29/10/2004 REP. 784, con atto stipulato il 29/10/2004 a firma di NOTAIO A. MORI ai nn. REP.784 di repertorio, trascritto il 04/11/2004 a FERMO ai nn. 9454/5702.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 PART. 228.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE CIVITANOVA MARCHE ACQUISTAVA DALLA SIGNORA BOTTONI CENZINA NATA A MONTEGIORGIO IL 24/03/1950 C.F.: BTTCZN50C64F520V

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO DI TUORO (dal 29/10/2004 fino al 20/10/2009), con atto stipulato il 20/10/2009 a firma di NOTAIO DI TUORO PSG ai nn. REP. 6728 di repertorio, trascritto il 05/11/2009 ai nn. 9511/5642.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 PART.228.

CON QUESTO ATTO LA PROPRIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL C.F. 01515820437 HA DELIBERATO DI TRASFERIRE LA SEDE SOCIALE DA "CIVITANOVA MARCHE " A "QUALIANO(NA)"

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **P.D.C. N 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/07/2004 con il n. 2004/10321 di protocollo, rilasciata il 06/05/2005 con il n. PROT. 7374- N 2005/18 di protocollo.

PRATICA EDILIZIA N 2004/101

VOLTURA DI INTESAZIONE(DA PIANE IMMOBILIARE SRL A IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE E C.) N. **PDC N 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURUFAMILIARI, presentata il 24/06/2011 con il n. PROT. 2011/10168 di protocollo, rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11829 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PROROGA DEL TERMINE DI FINE LAVORI N. **PDC 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/05/2008 con il n. PROT. N 2008/7080 di protocollo, rilasciata il 27/06/2008 con il n. PROT.N 10191 di protocollo.

PRATICA ELIZIA N 2004/101

PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE N. **PROT.12996/2004 -PRATICA N 11928C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO A), rilasciata il 03/08/2004

PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO



PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE N. **PROT.12997/2004 -PRATICA N 11929C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO B), rilasciata il 03/08/2004

ATTESTAZIONE DI DEPOSITO AL SETTORE GENIO CIVILE E PROTEZIONE CIVILE PROV.AP N. **PROT. 7571/2005 - PRATICA 123120 DEL 08/08/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICI CIVILI (VARIANTE)

RINNOVO DOMANDA 2004/101 PDC. 18 DEL 06/05/2005 N. **PDC N 2011/36 DEL 21/07/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11830 di protocollo

ACCOGLIMENTO DOMANDA DI PDC (PARERE FAVOREVOLE C.E.C. N 17 DEL 07/08/2014) PER RINNOVO PDC 18/2005-VARIANTE PDC 36/2011 N. **PROT.9677-2014/19 P.E. 2014/115**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 22/07/2014 con il n. 2014/9038 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA OMOGENEA "B1" ZONA DI COMPLETAMENTO CONSOLIDATA . Norme tecniche di attuazione ed indici:
ART. 15 E 16 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 7/A, QUARTIERE PIANE DI
MONTEGIORGIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 7/A, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **124,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

(EDIFICIO A VALLE)-APPARTAMENTO P.T. CON GARAGE E CANTINA P.S1 a MONTEGIORGIO(FM IN CORSO DI COSTRUZIONE. Contrada Palombara n 7/A, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 104,00 per la quota di 1/1 di piena



proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un appartamento di tipo civile ubicato al piano Terra e garage-cantina al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L'Unità Immobiliare al momento della presente perizia trovasi allo stato grezzo, suddiviso in più vani, con impiantistica predisposta. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi, i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con più falde inclinati con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,70 ML. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 228 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: PIANO TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 45 particella 228 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 45 particella 228 sub. 78 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono IPODROMO SAN PAOLO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

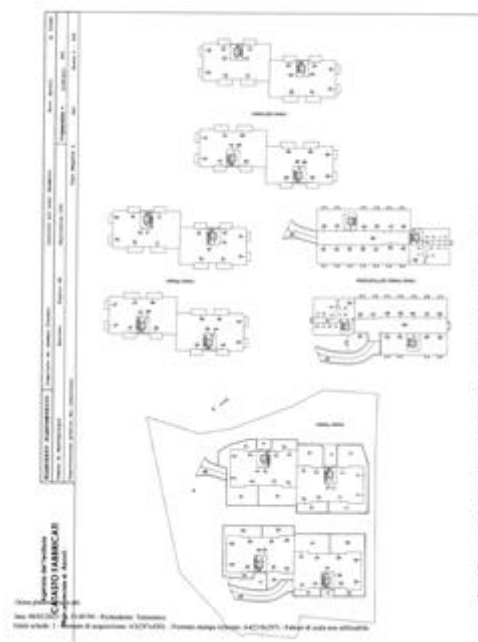
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO PIANO TERRA IN CORSO DI COSTRUZIONE	104,00	x	100 %	=	104,00



CORTE DELL'APPARTAMENTO P.T	ESCLUSIVA	97,00	x	7,3 %	=	7,08
GARAGE AL PIANO S1		22,00	x	50 %	=	11,00
CANTINA AL PIANO S1		9,00	x	23 %	=	2,07
Totale:		232,00				124,15

NO 0000000 - 4 11-01/10 - Pubblicazione: Standard



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima riguarda l'immobile in corso di Costruzione. Lo scopo della stima è di valutare il più probabile valore di mercato o del prezzo di vendita dell'immobile, in questo caso specifico la valutazione è del valore di mercato di un immobile non terminato, ancora in fase di costruzione ovvero trovasi al grezzo. La procedura che è stata adottata è stata quella di calcolare di stimare l'unità immobiliare come se fosse regolarmente ultimato, e moltiplicare tale valore per dei coefficienti di svalutazione in base alle opere non ancora realizzate. Le opere non realizzate sono le seguenti: rivestimenti- tinteggiature- infissi interni e porte- impianto idro-sanitario. Valore immobile ultimato $V_t = 143.000,00$ (centoquarantatremila). Valore della costruzione non ancora ultimata $V_c = V_t \times K$ dove K è il coefficiente di svalutazione delle opere da eseguire $K = 0,975 \times 0,95 \times 0,91 \times 0,98 = 0,826$
Valore della costruzione al grezzo $V_c = 143.000,00 \times 0,826 = \text{€ } 118.000,00$ (centodiciottomila euro)

CALCOLO DEL SVILUPPO VALUTAZIONE:

Quotazioni OMI 1° semestre 2025 - ABITAZIONI CIVILI zona periferica/Piane di Montegiorgio e fascia di territorio lungo la S.P. faleriense- riferito al Comune di Montegiorgio (FM) valore medio € 1150,00/mq

Valore Immobile ultimato = $124,00 \text{mq} \times 1150,00 = V_t = \text{€ } 143.000,00$ (centoquarantatremila/00).



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 124,15 x 951,00 = **118.066,65**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 118.066,65**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 118.066,65**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CALCOLO DEL SVILUPPO VALUTAZIONE:

Quotazioni OMI 1° semestre 2025 - ABITAZIONI CIVILI zona periferica/Piane di Montegiorgio e fascia di territorio lungo la S.P. faleriense- riferito al Comune di Montegiorgio (FM) valore medio € 1150,00/mq

Valore Immobile ultimato = 124,00mq x 1150,00= V_t =€ 143.000,00(centoquarantatremilauro).

Valore della costruzione al grezzo V_c = 143.000,00x0,826= € 118.000,00(centodiciottomilauro)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEGIORGIO, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI SETTORIALI, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

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	124,15	0,00	118.066,65	118.066,65
				118.066,65 €	118.066,65 €

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: **€. 118.066,65**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 0,00**



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:

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: €. **0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **118.066,65**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2024

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 7/B, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **127,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

(EDIFICIO A VALLE)-APPARTAMENTO P.T. CON GARAGE E CANTINA P.S1 a MONTEGIORGIO(FM IN CORSO DI COSTRUZIONE. Contrada Palombara n 7/B, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 105,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un appartamento di tipo civile ubicato al piano Terra e garage-cantina al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L'Unità Immobiliare al momento della presente perizia trovasi allo stato grezzo, suddiviso in più vani, con impiantistica predisposta. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi , i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con più falde inclinati con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,70 ML. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 228 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 45 particella 228 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 10/03/2023 PRATICA AP0025333
- foglio 45 particella 228 sub. 73 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRATICA AP0024824

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	127,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 121.410,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 121.410,00
Data di conclusione della relazione:	13/11/2025



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**, stipulata il 12/12/2006 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn. 6384/1987 di repertorio, iscritta il 13/12/2006 a FERMO ai nn. 12587/2777, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 3200000,00.

Importo capitale: 1600000,00.

Durata ipoteca: 8.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 PART.228).

Si precisa che a margine della citata ipoteca risultano eseguiti i seguenti annotamenti di 9065/1487 del 25/09/2008, mediante il quale sono state liberate le part. 975,1037(già part.972 e 103), 1038-1040-1042(già part. 968), 9146/1487 del 26/09/2008, mediante il quale è stata liberata la part. 1043 che deriva dalla part. 968.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/09/2008 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn. 9485/3525 di repertorio, iscritta il 12/09/2008 a FERMO ai nn. 8659/1872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 1300000,00.

Importo capitale: 650000,00.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 P. 228)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/07/2020 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. REP.436 di repertorio, iscritta il 31/07/2020 a FERMO ai nn. 4720/711, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSE DAL TRIBUNALE DI FERMO IL 27/07/2020 REP.436.

Importo ipoteca: 400000,00.

Importo capitale: 1648211,51.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P.



1037-1042

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/05/2023 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 764 di repertorio, trascritta il 26/05/2023 a FERMO ai nn. 4698/3406, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FERMO DELL'UNEP IL 09/05/2023 REP.764.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

pignoramento, stipulata il 24/10/2024 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 416 di repertorio, trascritta il 31/10/2024 a FERMO ai nn. 9963/7430, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP DI FERMO C.F. 81011600442.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

*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:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO A. MORI DI AMANDOLA DEL 29/10/2004 REP. 784, con atto stipulato il 29/10/2004 a firma di NOTAIO A. MORI ai nn. REP.784 di repertorio, trascritto il 04/11/2004 a FERMO ai nn. 9454/5702.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 PART. 228.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE CIVITANOVA MARCHE ACQUISTAVA DALLA SIGNORA BOTTONI CENZINA NATA A MONTEGIORGIO IL 24/03/1950 C.F.: BTTCZN50C64F520V

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S. SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE, con atto stipulato il 26/07/2010 a firma di NOTAIO S.SANANGELANTONI ai nn. REP.19382/8672 di repertorio, trascritto il 26/07/2010 a FERMO ai nn. 5899/3383.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART.



1037-1042.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 ACQUISTAVA DALLA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE QUALIANO(NA) C.F.:01515820437

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S.SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE DEL 05/02/2015, con atto stipulato il 05/02/2015 a firma di NOTAIO S. SANANGELANTONI ai nn. REP.24579 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO SI CAMBIAVA LA DENOMINAZIONE SOCIALE DA: IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 A: IL CASTELLO SRL SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO DI TUORO (dal 29/10/2004 fino al 20/10/2009), con atto stipulato il 20/10/2009 a firma di NOTAIO DI TUORO PSG ai nn. REP. 6728 di repertorio, trascritto il 05/11/2009 ai nn. 9511/5642.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIOGIO F.45 PART.228.

CON QUESTO ATTO LA PROPRIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL C.F. 01515820437 HA DELIBERATO DI TRASFERIRE LA SEDE SOCIALE DA "CIVITANOVA MARCHE " A "QUALIANO(NA)"

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **P.D.C. N 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/07/2004 con il n. 2004/10321 di protocollo, rilasciata il 06/05/2005 con il n. PROT. 7374- N 2005/18 di protocollo.

PRATICA EDILIZIA N 2004/101

VOLTURA DI INTESAZIONE(DA PIANE IMMOBILIARE SRL A IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE E C.) N. **PDC N 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURUFAMILIARI, presentata il 24/06/2011 con il n. PROT. 2011/10168 di protocollo, rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11829 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PROROGA DEL TERMINE DI FINE LAVORI N. **PDC 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/05/2008 con il n. PROT. N 2008/7080 di protocollo, rilasciata il 27/06/2008 con il n. PROT.N 10191 di protocollo.

PRATICA ELIZIA N 2004/101

PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE N. **PROT.12996/2004 -PRATICA N 11928C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO A), rilasciata il 03/08/2004

PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO



PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE N. **PROT.12997/2004 -PRATICA N 11929C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO B), rilasciata il 03/08/2004

ATTESTAZIONE DI DEPOSITO AL SETTORE GENIO CIVILE E PROTEZIONE CIVILE PROV.AP N. **PROT. 7571/2005 - PRATICA 123120 DEL 08/08/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICI CIVILI (VARIANTE)

RINNOVO DOMANDA 2004/101 PDC. 18 DEL 06/05/2005 N. **PDC N 2011/36 DEL 21/07/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11830 di protocollo

ACCOGLIMENTO DOMANDA DI PDC (PARERE FAVOREVOLE C.E.C. N 17 DEL 07/08/2014) PER RINNOVO PDC 18/2005-VARIANTE PDC 36/2011 N. **PROT.9677-2014/19 P.E. 2014/115**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 22/07/2014 con il n. 2014/9038 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA OMOGENEA "B1" ZONA DI COMPLETAMENTO CONSOLIDATA . Norme tecniche di attuazione ed indici:
ART. 15 E 16 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 7/B, QUARTIERE PIANE DI
MONTEGIORGIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 7/B, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **127,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

(EDIFICIO A VALLE)-APPARTAMENTO P.T. CON GARAGE E CANTINA P.S1 a MONTEGIORGIO(FM IN CORSO DI COSTRUZIONE. Contrada Palombara n 7/B, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 105,00 per la quota di 1/1 di piena



proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un appartamento di tipo civile ubicato al piano Terra e garage-cantina al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L'Unità Immobiliare al momento della presente perizia trovasi allo stato grezzo, suddiviso in più vani, con impiantistica predisposta. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi, i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con più falde inclinati con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,70 ML. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 228 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 45 particella 228 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 10/03/2023 PRATICA AP0025333
- foglio 45 particella 228 sub. 73 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRATICA AP0024824

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono IPODROMO SAN PAOLO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

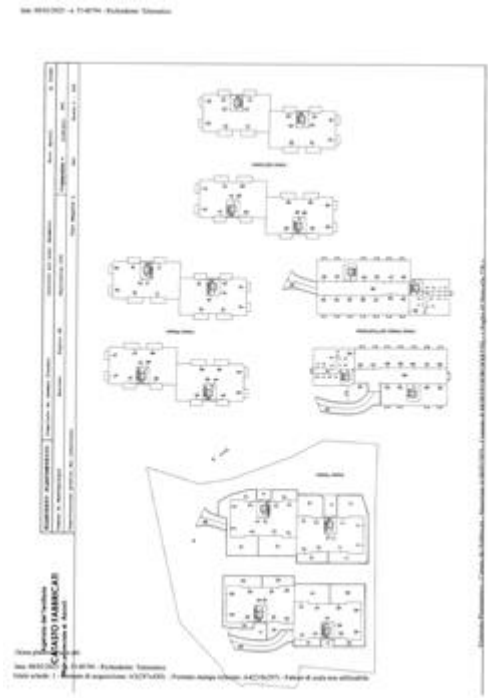
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO PIANO TERRA	105,00	x	100 %	=	105,00



IN CORSO DI COSTRUZIONE						
CORTE	ESCLUSIVA					
ALL'APPARTAMENTO	PIANO	95,00	x	8 %	=	7,60
TERRA						
GARAGE AL P.S1		26,00	x	50 %	=	13,00
CANTINA AL P.S1		11,00	x	20 %	=	2,20
Totale:		237,00				127,80



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima riguarda l'immobile in corso di Costruzione. Lo scopo della stima è di valutare il più probabile valore di mercato o del prezzo di vendita dell'immobile, in questo caso specifico la valutazione è del valore di mercato di un immobile non terminato, ancora in fase di costruzione ovvero trovasi al grezzo. La procedura che è stata adottata è stata quella di calcolare di stimare l'unità immobiliare come se fosse regolarmente ultimato, e moltiplicare tale valore per dei coefficienti di svalutazione in base alle opere non ancora realizzate. Le opere non realizzate sono le seguenti: rivestimenti- tinteggiature- infissi interni e porte- impianto idro-sanitario. Valore immobile ultimato $V_t = 147.000,00$ (centoquarantasettemila). Valore della costruzione non ancora ultimata $V_c = V_t \times K$ dove K è il coefficiente di svalutazione delle opere da eseguire $K = 0,975 \times 0,95 \times 0,91 \times 0,98 = 0,826$
Valore della costruzione al grezzo $V_c = 147.000,00 \times 0,826 = € 121.000,00$ (centoventunomilaeuro)
CALCOLO DEL SVILUPPO VALUTAZIONE:
Quotazioni OMI 1° semestre 2025 - ABITAZIONI CIVILI zona periferica/Piane di Montegiorgio e



fascia di territorio lungo la S.P. faleriense- riferito al Comune di Montegiorgio (FM) valore medio € 1150,00/mq
Valore Immobile ultimato = 127,80mq x 1150,00= Vt=€ 147.000,00 (centoquarantasettemila/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 127,80 x 950,00 = **121.410,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 121.410,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 121.410,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CALCOLO DEL SVILUPPO VALUTAZIONE:

Quotazioni OMI 1° semestre 2025 - ABITAZIONI CIVILI zona periferica/Piane di Montegiorgio e fascia di territorio lungo la S.P. faleriense- riferito al Comune di Montegiorgio (FM) valore medio € 1150,00/mq

Valore Immobile ultimato = 127,80mq x 1150,00= Vt=€ 147.000,00(centoquarantasettemila).

Valore della costruzione al grezzo Vc= 147.000,00x0,826= € 121.000,00(centoventunomilaeuro)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEGIORGIO, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI SETTORIALI, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

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	127,80	0,00	121.410,00	121.410,00
				121.410,00 €	121.410,00 €

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: **€. 121.410,00**



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
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 121.410,00



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2024

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 7/B, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **127,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

(EDIFICIO A VALLE)-APPARTAMENTO P.1. CON GARAGE E CANTINA P.S1 a MONTEGIORGIO(FM) Contrada Palombara n 7/B, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 106,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un appartamento di tipo civile ubicato al piano Primo e garage-cantina al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L' Unità Immobiliare è composta da: ingresso soggiorno, con angolo cottura, zona notte composta da due camere un piccolo studio e due bagni, piccolo rip.,e corridoio centrale. E' presente altresì nei lati nord-est e sud n 4 balconi. Abbinato all'abitazione, al P.S1 insiste un garage sub 30 di mq 25,00 e la cantina di mq 8,00 sub 72. Le tramezzature interne sono in laterizio intonacate a civile. La pavimentazione in monocottura nei locali servizi e cucina il rivestimento in piastrelle di ceramica. I servizi igienico-sanitario sono del tipo normale. Gli infissi interni in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in legno con vetri doppi con periane in alluminio. Portone d'ingresso blindato. L'Unità immobiliare ha le utenze del gas, acqua e luce. Inoltre l'Abitazione è dotata di: impianto fognario, impianto televisivo. L'impianto di riscaldamento è quello tradizionale con radiatori. L'unità Immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo , ha un'altezza interna di ml 2,70. L'Immobile si presenta in buono stato di manutenzione. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi , i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con più falde inclinati con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO PRIMO, ha un'altezza interna di 2,70 ML.Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 228 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N6, piano: PIANO PRIMO, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRATICA AP0024575
- foglio 45 particella 228 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 25 mq, rendita 38,73 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 P.AP0024755
- foglio 45 particella 228 sub. 72 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 6 mq, rendita 14,56 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024822

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	127,04 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:	€. 138.854,72
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 138.854,72
Data di conclusione della relazione:	13/11/2025

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**, stipulata il 12/12/2006 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn. 6384/1987 di repertorio, iscritta il 13/12/2006 a FERMO ai nn. 12587/2777, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 3200000,00.

Importo capitale: 1600000,00.

Durata ipoteca: 8.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 PART.228).

Si precisa che a margine della citata ipoteca risultano eseguiti i seguenti annotamenti di 9065/1487 del 25/09/2008, mediante il quale sono state liberate le part. 975,1037(già part.972 e 103), 1038-1040-1042(già part. 968), 9146/1487 del 26/09/2008, mediante il quale è stata liberata la part. 1043 che deriva dalla part. 968.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/09/2008 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn.



9485/3525 di repertorio, iscritta il 12/09/2008 a FERMO ai nn. 8659/1872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 1300000,00.

Importo capitale: 650000,00.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 P. 228)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/07/2020 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. REP.436 di repertorio, iscritta il 31/07/2020 a FERMO ai nn. 4720/711, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI FERMO IL 27/07/2020 REP.436.

Importo ipoteca: 400000,00.

Importo capitale: 1648211,51.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/05/2023 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 764 di repertorio, trascritta il 26/05/2023 a FERMO ai nn. 4698/3406, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FERMO DELL'UNEP IL 09/05/2023 REP.764.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

pignoramento, stipulata il 24/10/2024 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 416 di repertorio, trascritta il 31/10/2024 a FERMO ai nn. 9963/7430, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP DI FERMO C.F. 81011600442.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

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:

Nessuna informazione aggiutiva.



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S.SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE DEL 05/02/2015, con atto stipulato il 05/02/2015 a firma di NOTAIO S. SANANGELANTONI ai nn. REP.24579 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO SI CAMBIAVA LA DENOMINAZIONE SOCIALE DA: IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 A: IL CASTELLO SRL SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S. SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE, con atto stipulato il 26/07/2010 a firma di NOTAIO S.SANANGELANTONI ai nn. REP.19382/8672 di repertorio, trascritto il 26/07/2010 a FERMO ai nn. 5899/3383.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 ACQUISTAVA DALLA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE QUALIANO(NA) C.F.:01515820437

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO A. MORI DI AMANDOLA DEL 29/10/2004 REP. 784, con atto stipulato il 29/10/2004 a firma di NOTAIO A. MORI ai nn. REP.784 di repertorio, trascritto il 04/11/2004 a FERMO ai nn. 9454/5702.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 PART. 228.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE CIVITANOVA MARCHE ACQUISTAVA DALLA SIGNORA BOTTONI CENZINA NATA A MONTEGIORGIO IL 24/03/1950 C.F.: BTTCZN50C64F520V

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO DI TUORO (dal 29/10/2004 fino al 20/10/2009), con atto stipulato il 20/10/2009 a firma di NOTAIO DI TUORO PSG ai nn. REP. 6728 di repertorio, trascritto il 05/11/2009 ai nn. 9511/5642.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 PART.228.

CON QUESTO ATTO LA PROPRIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL C.F. 01515820437 HA DELIBERATO DI TRASFERIRE LA SEDE SOCIALE DA "CIVITANOVA MARCHE " A "QUALIANO(NA)"

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **P.D.C. N 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/07/2004 con il n. 2004/10321 di protocollo, rilasciata il 06/05/2005 con il n. PROT. 7374- N 2005/18 di protocollo.

PRATICA EDILIZIA N 2004/101

VOLTURA DI INTESTAZIONE(DA PIANE IMMOBILIARE SRL A IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE E C.) N. **PDC N 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 24/06/2011 con il n. PROT. 2011/10168 di protocollo, rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT.



11829 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PROROGA DEL TERMINE DI FINE LAVORI N. **PDC 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/05/2008 con il n. PROT. N 2008/7080 di protocollo, rilasciata il 27/06/2008 con il n. PROT.N 10191 di protocollo.

PRATICA ELIZIA N 2004/101

PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE N. **PROT.12996/2004 -PRATICA N 11928C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO A), rilasciata il 03/08/2004

PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE N. **PROT.12997/2004 -PRATICA N 11929C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO B), rilasciata il 03/08/2004

ATTESTAZIONE DI DEPOSITO AL SETTORE GENIO CIVILE E PROTEZIONE CIVILE PROV.AP N. **PROT. 7571/2005 - PRATICA 123120 DEL 08/08/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICI CIVILI (VARIANTE)

RINNOVO DOMANDA 2004/101 PDC. 18 DEL 06/05/2005 N. **PDC N 2011/36 DEL 21/07/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11830 di protocollo

ACCOGLIMENTO DOMANDA DI PDC (PARERE FAVOREVOLE C.E.C. N 17 DEL 07/08/2014) PER RINNOVO PDC 18/2005-VARIANTE PDC 36/2011 N. **PROT.9677-2014/19 P.E. 2014/115**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 22/07/2014 con il n. 2014/9038 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA OMOGENEA "B1" ZONA DI COMPLETAMENTO CONSOLIDATA . Norme tecniche di attuazione ed indici:
ART. 15 E 16 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Lo scrivente dichiara che l'immobile oggetto di Perizia di Stima della procedura esecutiva n 152/2024, non è dotato di Certificato di Agibilità, ovvero non è stata presentata allo sportello unico per l'edilizia, ufficio tecnico comunale di Montegiorgio(FM) la Segnalazione Certificata di Agibilità(art. 24 Dpr 380/01). L'immobile è mancante di: Certificato di Collaudo Statico di cui all'art. 67 (Dpr 380/01), dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 77 e 82 (Dpr 380/01), dichiarazione delle imprese installatrici, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene,salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente.

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 MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 7/B, QUARTIERE PIANE DI
MONTEGIORGIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 7/B, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **127,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

(EDIFICIO A VALLE)-APPARTAMENTO P.1. CON GARAGE E CANTINA P.S1 a MONTEGIORGIO(FM) Contrada Palombara n 7/B, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 106,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un appartamento di tipo civile ubicato al piano Primo e garage-cantina al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L' Unità Immobiliare è composta da: ingresso soggiorno, con angolo cottura, zona notte composta da due camere un piccolo studio e due bagni, piccolo rip.,e corridoio centrale. E' presente altresì nei lati nord-est e sud n 4 balconi. Abbinato all'abitazione, al P.S1 insiste un garage sub 30 di mq 25,00 e la cantina di mq 8,00 sub 72. Le tramezzature interne sono in laterizio intonacate a civile. La pavimentazione in monocottura nei locali servizi e cucina il rivestimento in piastrelle di ceramica. I servizi igienico-sanitario sono del tipo normale. Gli infissi interni in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in legno con vetri doppi con periane in alluminio. Portone d'ingresso blindato. L'Unità immobiliare ha le utenze del gas, acqua e luce. Inoltre l'Abitazione è dotata di: impianto fognario, impianto televisivo. L'impianto di riscaldamento è quello tradizionale con radiatori. L'unità Immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo , ha un'altezza interna di ml 2,70. L'Immobile si presenta in buono stato di manutenzione. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi , i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con più falde inclinati con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO PRIMO, ha un'altezza interna di 2,70 ML.Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 228 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N6, piano: PIANO PRIMO, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRATICA AP0024575
- foglio 45 particella 228 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 25 mq, rendita 38,73 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 P.AP0024755
- foglio 45 particella 228 sub. 72 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 6 mq, rendita 14,56 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024822

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono IPODROMO SAN PAOLO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



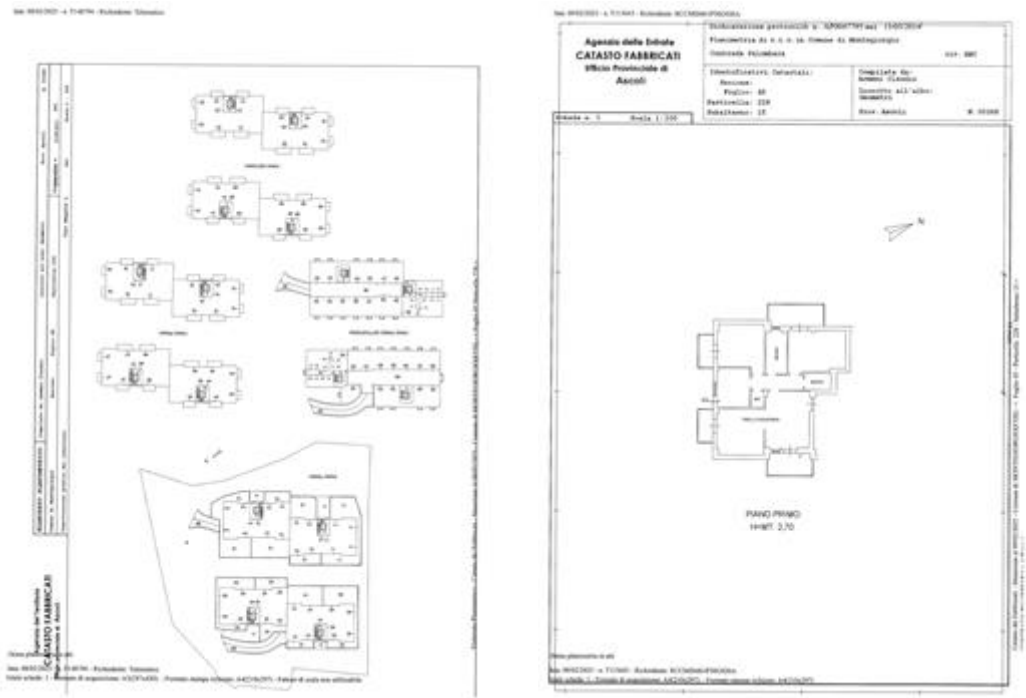
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

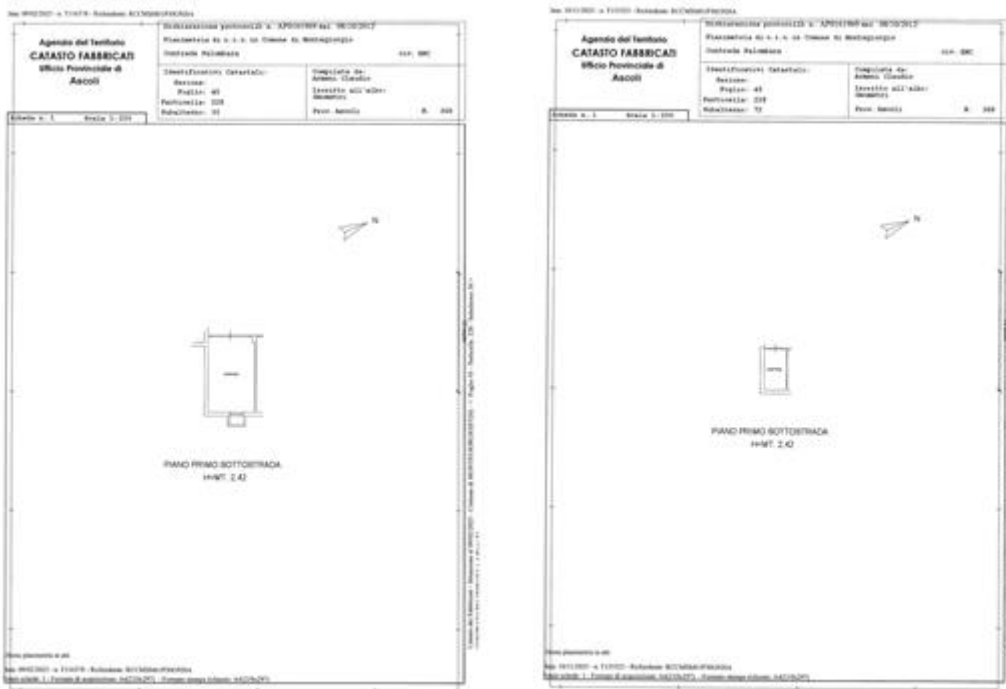
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO PIANO PRIMO	106,00	x	100 %	=	106,00
BALCONI PIANO PRIMO	23,50	x	25,8 %	=	6,06
GARAGE AL PIANO S1	26,00	x	50 %	=	13,00
CANTINA AL PIANO S1	9,00	x	22 %	=	1,98
Totale:	164,50				127,04





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER LA STIMA DEL PRESENTE IMMOBILE SI PRENDONO IN CONSIDERAZIONE IL REPERIMENTO DELLE SEGUENTI FONTI DI INFORMAZIONI: BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI O.M.I. 1° SEMESTRE 2025 - ZONA PERIFERICA/PIANE DI MONTEGIORGIO E FASCIA DI TERRITORIO LUNGO S.P.FALERIENSE - CODICE DI ZONA D1 - MICROZONA CATASTALE N 1 -TIPOLOGIA PREVALENTE: ABITAZIONI CIVILI, DESTINAZIONE: RESIDENZIALE. ALL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA SI PUO' ATTRIBUIRE IL SEGUENTE VALORE COMMERCIALE DI MERCATO= € 139.000,00 (centotrentanovemila/00) - KTOTALE DI RIDUZIONE = 0,81 - VALORE DI MERCATO = € 1150,00 X 0,95= € 1093,00/MQ . IL CALCOLO DEI VALORI DETERMINATI INDIVIDUA IL VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE IN ESAME € 1093,00 MQ 127,04 = € 139.000,00 (centotrentanovemilaeuro/00). PARAMETRI E COEFFICIENTI CORRETTIVI: [K1=1,00 stima in funzione alla tipologia dell'edificio - K2=1,00 stima in funzione allo stato di conservazione esterno- K3=1,00 stima in funzioni allo stato di conservazione interno - K4=0,95 stima in funzione al piano dell'unità principale - K5=1,00 stima in funzione all'altezza dei soffitti - K6=1,00 stima in funzione al livello di finitura dell'unità - K7= 1,00 stima in funzione ai prospetti - K8=1,00 stima in funzione alla vista -K9=1,00 stima in funzione all'esposizione - K10= 1,00 dotazioni condominiali - K11= 1,00 stato locativo. **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: = € 139.000,00(centotrentanovemilaeuro)**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 127,04 x 1.093,00 = 138.854,72



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 138.854,72
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 138.854,72

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

IL PROCEDIMENTO DI STIMA CHE LO SCRIVENTE ADOTTA E' QUELLO DELLA STIMA SINTETICA CONSISTENTE NEL DETERMINARE IL VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA ATTRAVERSO LA COMPARAZIONE CON IMMOBILI AVENTI ANALOGHE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE VISTO L'ANDAMENTO DI MERCATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI , E VISTI I PREZZI DI MERCATO O.M.I. DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DELLA PROVINCIA DI FERMO DEL COMUNE DI MONTEGIORGIO (FM) SI PUO' ATTRIBUIRE IL SEGUENTE **VALORE COMMERCIALE DI MERCATO = € 139.000,00(centotrentanovemilaeuro)**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEGIORGIO, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI SETTORIALI, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

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	127,04	0,00	138.854,72	138.854,72
				138.854,72 €	138.854,72 €

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:	€. 138.854,72

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	€. 0,00
---	----------------



spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. **0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **138.854,72**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2024

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 7/B, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **123,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

(EDIFICIO A VALLE)-APPARTAMENTO P.1. CON GARAGE E CANTINA P.S1 a MONTEGIORGIO(FM IN CORSO DI COSTRUZIONE. Contrada Palombara n 7/B, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 104,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un appartamento di tipo civile ubicato al piano primo e garage-cantina al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L'Unità Immobiliare al momento della presente perizia trovasi allo stato grezzo, suddiviso in più vani, con impiantistica predisposta. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi , i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con più falde inclinati con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO PRIMO, ha un'altezza interna di 2,70 ML.Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 228 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: PIANO PRIMO, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024728
- foglio 45 particella 228 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024757
- foglio 45 particella 228 sub. 77 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024832

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	123,07 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 116.916,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 116.916,50



trova:

Data di conclusione della relazione:

13/11/2025

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**, stipulata il 12/12/2006 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn. 6384/1987 di repertorio, iscritta il 13/12/2006 a FERMO ai nn. 12587/2777, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 3200000,00.

Importo capitale: 1600000,00.

Durata ipoteca: 8.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 PART.228).

Si precisa che a margine della citata ipoteca risultano eseguiti i seguenti annotamenti di 9065/1487 del 25/09/2008, mediante il quale sono state liberate le part. 975,1037(già part.972 e 103), 1038-1040-1042(già part. 968), 9146/1487 del 26/09/2008, mediante il quale è stata liberata la part. 1043 che deriva dalla part. 968.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/09/2008 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn. 9485/3525 di repertorio, iscritta il 12/09/2008 a FERMO ai nn. 8659/1872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 1300000,00.

Importo capitale: 650000,00.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 P. 228)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/07/2020 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. REP.436 di repertorio, iscritta il 31/07/2020 a FERMO ai nn. 4720/711, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,



contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI FERMO IL 27/07/2020 REP.436.

Importo ipoteca: 400000,00.

Importo capitale: 1648211,51.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/05/2023 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 764 di repertorio, trascritta il 26/05/2023 a FERMO ai nn. 4698/3406, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FERMO DELL'UNEP IL 09/05/2023 REP.764.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

pignoramento, stipulata il 24/10/2024 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 416 di repertorio, trascritta il 31/10/2024 a FERMO ai nn. 9963/7430, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP DI FERMO C.F. 81011600442.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

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:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO A. MORI DI AMANDOLA DEL 29/10/2004 REP. 784, con atto stipulato il 29/10/2004 a firma di NOTAIO A. MORI ai nn. REP.784 di repertorio, trascritto il 04/11/2004 a FERMO ai nn. 9454/5702.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 PART. 228.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE CIVITANOVA MARCHE ACQUISTAVA DALLA SIGNORA BOTTONI CENZINA NATA A MONTEGIORGIO IL 24/03/1950 C.F.: BTTCZN50C64F520V



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S. SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE, con atto stipulato il 26/07/2010 a firma di NOTAIO S.SANANGELANTONI ai nn. REP.19382/8672 di repertorio, trascritto il 26/07/2010 a FERMO ai nn. 5899/3383.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 ACQUISTAVA DALLA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE QUALIANO(NA) C.F.:01515820437

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S.SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE DEL 05/02/2015, con atto stipulato il 05/02/2015 a firma di NOTAIO S. SANANGELANTONI ai nn. REP.24579 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO SI CAMBIAVA LA DENOMINAZIONE SOCIALE DA: IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 A: IL CASTELLO SRL SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO DI TUORO (dal 29/10/2004 fino al 20/10/2009), con atto stipulato il 20/10/2009 a firma di NOTAIO DI TUORO PSG ai nn. REP. 6728 di repertorio, trascritto il 05/11/2009 ai nn. 9511/5642.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 PART.228.

CON QUESTO ATTO LA PROPRIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL C.F. 01515820437 HA DELIBERATO DI TRASFERIRE LA SEDE SOCIALE DA "CIVITANOVA MARCHE " A "QUALIANO(NA)"

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **P.D.C. N 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/07/2004 con il n. 2004/10321 di protocollo, rilasciata il 06/05/2005 con il n. PROT. 7374- N 2005/18 di protocollo.

PRATICA EDILIZIA N 2004/101

VOLTURA DI INTESAZIONE(DA PIANE IMMOBILIARE SRL A IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE E C.) N. **PDC N 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURUFAMILIARI, presentata il 24/06/2011 con il n. PROT. 2011/10168 di protocollo, rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11829 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PROROGA DEL TERMINE DI FINE LAVORI N. **PDC 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/05/2008 con il n. PROT. N 2008/7080 di protocollo, rilasciata il 27/06/2008 con il n. PROT.N 10191 di protocollo.

PRATICA ELIZIA N 2004/101

PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO



PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE N. **PROT.12996/2004 -PRATICA N 11928C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO A), rilasciata il 03/08/2004

PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE N. **PROT.12997/2004 -PRATICA N 11929C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO B), rilasciata il 03/08/2004

ATTESTAZIONE DI DEPOSITO AL SETTORE GENIO CIVILE E PROTEZIONE CIVILE PROV.AP N. **PROT. 7571/2005 - PRATICA 123120 DEL 08/08/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICI CIVILI (VARIANTE)

RINNOVO DOMANDA 2004/101 PDC. 18 DEL 06/05/2005 N. **PDC N 2011/36 DEL 21/07/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11830 di protocollo

ACCOGLIMENTO DOMANDA DI PDC (PARERE FAVOREVOLE C.E.C. N 17 DEL 07/08/2014) PER RINNOVO PDC 18/2005-VARIANTE PDC 36/2011 N. **PROT.9677-2014/19 P.E. 2014/115**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 22/07/2014 con il n. 2014/9038 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA OMOGENEA "B1" ZONA DI COMPLETAMENTO CONSOLIDATA . Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 15 E 16 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 7/B, QUARTIERE PIANE DI
MONTEGIORGIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 7/B, quartiere PIANE DI



MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **123,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

(EDIFICIO A VALLE)-APPARTAMENTO P.1. CON GARAGE E CANTINA P.S1 a MONTEGIORGIO(FM IN CORSO DI COSTRUZIONE. Contrada Palombara n 7/B, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 104,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un appartamento di tipo civile ubicato al piano primo e garage-cantina al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L'Unità Immobiliare al momento della presente perizia trovasi allo stato grezzo, suddiviso in più vani, con impiantistica predisposta. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi , i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con più falde inclinati con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO PRIMO, ha un'altezza interna di 2,70 ML. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 228 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: PIANO PRIMO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024728
- foglio 45 particella 228 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024757
- foglio 45 particella 228 sub. 77 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024832

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono IPODROMO SAN PAOLO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



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*

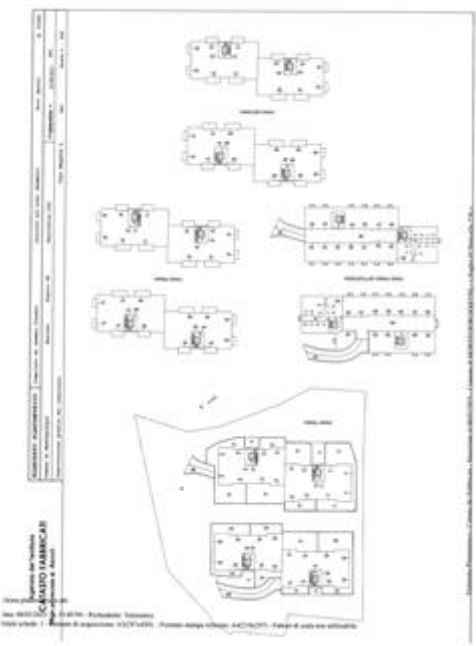
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO PIANO PRIMO	104,00	x	100 %	=	104,00



IN CORSO DI COSTRUZIONE					
BALCONI PIANO PRIMO	16,00	x	25 %	=	4,00
GARAGE P.S1	26,00	x	50 %	=	13,00
CANTINA P.S1	9,00	x	23 %	=	2,07
Totale:	155,00				123,07

04/04/2025 - 4/11/2024 - Autodichiarazione



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima riguarda l'immobile in corso di Costruzione. Lo scopo della stima è di valutare il più probabile valore di mercato o del prezzo di vendita dell'immobile, in questo caso specifico la valutazione è del valore di mercato di un immobile non terminato, ancora in fase di costruzione ovvero trovasi al grezzo. La procedura che è stata adottata è stata quella di calcolare di stimare l'unità immobiliare come se fosse regolarmente ultimato, e moltiplicare tale valore per dei coefficienti di svalutazione in base alle opere non ancora realizzate. Le opere non realizzate sono le seguenti: rivestimenti- tinteggiature- infissi interni e porte- impianto idro-sanitario.

Valore immobile ultimato $V_t = 142.000,00$ (centoquarantaduemilaeuro). Valore della costruzione non ancora ultimata $V_c = V_t \times K$. Dove K è il coefficiente di svalutazione delle opere da eseguire $K = 0,975 \times 0,95 \times 0,91 \times 0,98 = 0,826$

Valore della costruzione al grezzo $V_c = 142.000,00 \times 0,826 = € 117.000,00$ (centodiciasettemilaeuro)

CALCOLO DEL SVILUPPO VALUTAZIONE:

Quotazioni OMI 1° semestre 2025 - ABITAZIONI CIVILI zona periferica/Piane di Montegiorgio e fascia di territorio lungo la S.P. faleriense- riferito al Comune di Montegiorgio (FM) valore medio €



1150,00/mq

Valore Immobile ultimato = 123,07mq x 1150,00= Vt=€ 142.000,00 (centoquarantatremila/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 123,07 x 950,00 = **116.916,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 116.916,50****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 116.916,50****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

CALCOLO DEL SVILUPPO VALUTAZIONE:

Quotazioni OMI 1° semestre 2025 - ABITAZIONI CIVILI zona periferica/Piane di Montegiorgio e fascia di territorio lungo la S.P. faleriense- riferito al Comune di Montegiorgio (FM) valore medio € 1150,00/mq

Valore Immobile ultimato = 123,07mq x 1150,00= Vt=€ 142.000,00(centoquarantaduemilaeuro).

Valore della costruzione al grezzo Vc= 142.000,00x0,826= € 117.000,00(centodiciasettemilaeuro)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEGIORGIO, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI SETTORIALI, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

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	123,07	0,00	116.916,50	116.916,50
				116.916,50 €	116.916,50 €

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: **€. 116.916,50**

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
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 116.916,50



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2024

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 7/A, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **123,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

(EDIFICIO A VALLE)-APPARTAMENTO P.1. CON GARAGE E CANTINA P.S1 a MONTEGIORGIO(FM IN CORSO DI COSTRUZIONE. Contrada Palombara n 7/A, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 104,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un appartamento di tipo civile ubicato al piano primo e garage-cantina al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L'Unità Immobiliare al momento della presente perizia trovasi allo stato grezzo, suddiviso in più vani, con impiantistica predisposta. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi , i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con più falde inclinati con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO PRIMO, ha un'altezza interna di 2,70 ML. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 228 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: PIANO PRIMO, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024730
- foglio 45 particella 228 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0025331
- foglio 45 particella 228 sub. 69 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024816

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	123,07 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 116.916,50
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 116.916,50



trova:

Data di conclusione della relazione:

13/11/2025

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**, stipulata il 12/12/2006 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn. 6384/1987 di repertorio, iscritta il 13/12/2006 a FERMO ai nn. 12587/2777, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 3200000,00.

Importo capitale: 1600000,00.

Durata ipoteca: 8.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 PART.228).

Si precisa che a margine della citata ipoteca risultano eseguiti i seguenti annotamenti di 9065/1487 del 25/09/2008, mediante il quale sono state liberate le part. 975,1037(già part.972 e 103), 1038-1040-1042(già part. 968), 9146/1487 del 26/09/2008, mediante il quale è stata liberata la part. 1043 che deriva dalla part. 968.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/09/2008 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn. 9485/3525 di repertorio, iscritta il 12/09/2008 a FERMO ai nn. 8659/1872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 1300000,00.

Importo capitale: 650000,00.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 P. 228)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/07/2020 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. REP.436 di repertorio, iscritta il 31/07/2020 a FERMO ai nn. 4720/711, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,



contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI FERMO IL 27/07/2020 REP.436.

Importo ipoteca: 400000,00.

Importo capitale: 1648211,51.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/05/2023 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 764 di repertorio, trascritta il 26/05/2023 a FERMO ai nn. 4698/3406, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FERMO DELL'UNEP IL 09/05/2023 REP.764.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

pignoramento, stipulata il 24/10/2024 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 416 di repertorio, trascritta il 31/10/2024 a FERMO ai nn. 9963/7430, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP DI FERMO C.F. 81011600442.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

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:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S.SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE DEL 05/02/2015, con atto stipulato il 05/02/2015 a firma di NOTAIO S. SANANGELANTONI ai nn. REP.24579 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO SI CAMBIAVA LA DENOMINAZIONE SOCIALE DA: IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 A: IL



CASTELLO SRL SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S. SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE, con atto stipulato il 26/07/2010 a firma di NOTAIO S.SANANGELANTONI ai nn. REP.19382/8672 di repertorio, trascritto il 26/07/2010 a FERMO ai nn. 5899/3383.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 ACQUISTAVA DALLA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE QUALIANO(NA) C.F.:01515820437

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO A. MORI DI AMANDOLA DEL 29/10/2004 REP. 784, con atto stipulato il 29/10/2004 a firma di NOTAIO A. MORI ai nn. REP.784 di repertorio, trascritto il 04/11/2004 a FERMO ai nn. 9454/5702.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 PART. 228.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE CIVITANOVA MARCHE ACQUISTAVA DALLA SIGNORA BOTTONI CENZINA NATA A MONTEGIORGIO IL 24/03/1950 C.F.: BTTCZN50C64F520V

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO DI TUORO (dal 29/10/2004 fino al 20/10/2009), con atto stipulato il 20/10/2009 a firma di NOTAIO DI TUORO PSG ai nn. REP. 6728 di repertorio, trascritto il 05/11/2009 ai nn. 9511/5642.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 PART.228.

CON QUESTO ATTO LA PROPRIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL C.F. 01515820437 HA DELIBERATO DI TRASFERIRE LA SEDE SOCIALE DA "CIVITANOVA MARCHE " A "QUALIANO(NA)"

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **P.D.C. N 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/07/2004 con il n. 2004/10321 di protocollo, rilasciata il 06/05/2005 con il n. PROT. 7374- N 2005/18 di protocollo.

PRATICA EDILIZIA N 2004/101

VOLTURA DI INTESAZIONE(DA PIANE IMMOBILIARE SRL A IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE E C.) N. **PDC N 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURUFAMILIARI, presentata il 24/06/2011 con il n. PROT. 2011/10168 di protocollo, rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11829 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PROROGA DEL TERMINE DI FINE LAVORI N. **PDC 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/05/2008 con il n. PROT. N 2008/7080 di protocollo, rilasciata il 27/06/2008 con il n. PROT.N 10191 di protocollo.

PRATICA ELIZIA N 2004/101

PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO



PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE N. **PROT.12996/2004 -PRATICA N 11928C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO A), rilasciata il 03/08/2004

PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE N. **PROT.12997/2004 -PRATICA N 11929C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO B), rilasciata il 03/08/2004

ATTESTAZIONE DI DEPOSITO AL SETTORE GENIO CIVILE E PROTEZIONE CIVILE PROV.AP N. **PROT. 7571/2005 - PRATICA 123120 DEL 08/08/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICI CIVILI (VARIANTE)

RINNOVO DOMANDA 2004/101 PDC. 18 DEL 06/05/2005 N. **PDC N 2011/36 DEL 21/07/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11830 di protocollo

ACCOGLIMENTO DOMANDA DI PDC (PARERE FAVOREVOLE C.E.C. N 17 DEL 07/08/2014) PER RINNOVO PDC 18/2005-VARIANTE PDC 36/2011 N. **PROT.9677-2014/19 P.E. 2014/115**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 22/07/2014 con il n. 2014/9038 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA OMOGENEA "B1" ZONA DI COMPLETAMENTO CONSOLIDATA . Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 15 E 16 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 7/A, QUARTIERE PIANE DI
MONTEGIORGIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



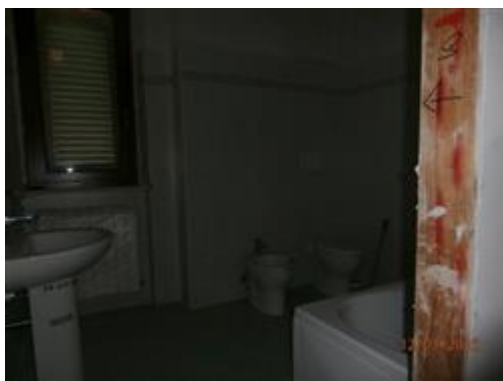
appartamento a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 7/A, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **123,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

(EDIFICIO A VALLE)-APPARTAMENTO P.1. CON GARAGE E CANTINA P.S1 a MONTEGIORGIO(FM IN CORSO DI COSTRUZIONE. Contrada Palombara n 7/A, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 104,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un appartamento di tipo civile ubicato al piano primo e garage-cantina al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L'Unità Immobiliare al momento della presente perizia trovsi allo stato grezzo, suddiviso in più vani, con impiantistica predisposta. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi , i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con più falde inclinati con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO PRIMO, ha un'altezza interna di 2,70 ML. Identificazione catastale:

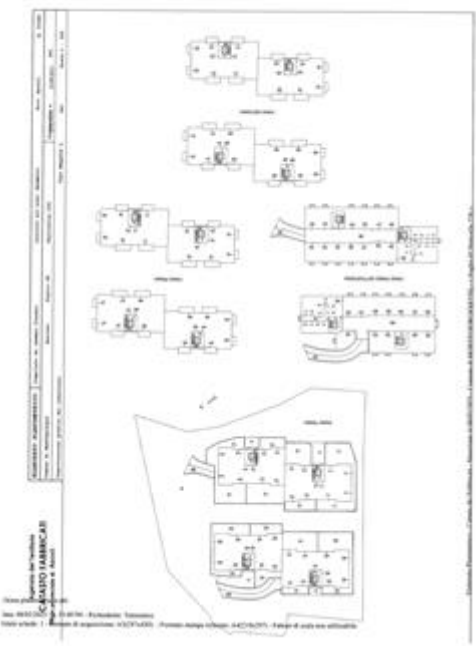
- foglio 45 particella 228 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: PIANO PRIMO, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024730
- foglio 45 particella 228 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0025331
- foglio 45 particella 228 sub. 69 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024816

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.



IN CORSO DI COSTRUZIONE					
BALCONI P.1	16,00	x	25 %	=	4,00
GARAGE P.S1	26,00	x	50 %	=	13,00
CANTINA P.S1	9,00	x	23 %	=	2,07
Totale:	155,00				123,07

04/04/2025 - 4/11/2024 - Autodichiarazione



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima riguarda l'immobile in corso di Costruzione. Lo scopo della stima è di valutare il più probabile valore di mercato o del prezzo di vendita dell'immobile, in questo caso specifico la valutazione è del valore di mercato di un immobile non terminato, ancora in fase di costruzione ovvero trovasi al grezzo. La procedura che è stata adottata è stata quella di calcolare di stimare l'unità immobiliare come se fosse regolarmente ultimato, e moltiplicare tale valore per dei coefficienti di svalutazione in base alle opere non ancora realizzate. Le opere non realizzate sono le seguenti: rivestimenti- tinteggiature- infissi interni e porte- impianto idro-sanitario.

Valore immobile ultimato $V_t = 142.000,00$ (centoquarantaduemilaeuro). Valore della costruzione non ancora ultimata $V_c = V_t \times K$. Dove K è il coefficiente di svalutazione delle opere da eseguire $K = 0,975 \times 0,95 \times 0,91 \times 0,98 = 0,826$

Valore della costruzione al grezzo $V_c = 142.000,00 \times 0,826 = \text{€ } 117.000,00$ (centodiciasettemilaeuro)

CALCOLO DEL SVILUPPO VALUTAZIONE:

Quotazioni OMI 1° semestre 2025 - ABITAZIONI CIVILI zona periferica/Piane di Montegiorgio e fascia di territorio lungo la S.P. faleriense- riferito al Comune di Montegiorgio (FM) valore medio €



1150,00/mq

Valore Immobile ultimato = 123,07mq x 1150,00= Vt=€ 142.000,00 (centoquarantatremila/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 123,07 x 950,00 = **116.916,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 116.916,50****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 116.916,50****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

CALCOLO DEL SVILUPPO VALUTAZIONE:

Quotazioni OMI 1° semestre 2025 - ABITAZIONI CIVILI zona periferica/Piane di Montegiorgio e fascia di territorio lungo la S.P. faleriense- riferito al Comune di Montegiorgio (FM) valore medio € 1150,00/mq

Valore Immobile ultimato = 123,07mq x 1150,00= Vt=€ 142.000,00(centoquarantaduemilaeuro).

Valore della costruzione al grezzo Vc= 142.000,00x0,826= € 117.000,00(centodiciasettemilaeuro)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEGIORGIO, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI SETTORIALI, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

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	123,07	0,00	116.916,50	116.916,50
				116.916,50 €	116.916,50 €

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: **€. 116.916,50**

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
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 116.916,50



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2024

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 7/B, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **122,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

(EDIFICIO A VALLE)-APPARTAMENTO P.2. CON GARAGE P.S1 a MONTEGIORGIO(FM) Contrada Palombara n 7/B, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 109,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un appartamento di tipo civile ubicato al piano Secondo e garage-cantina al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L' Unità Immobiliare è composta da: ingresso soggiorno, con angolo cottura, zona notte composta da due camere un piccolo studio e un bagno e corridoio centrale. E' presente altresì nei lati nord-est e sud n 4 balconi. Abbinato all'abitazione, al P.S1 insiste un garage-cantina sub 29 di mq 27,00. Le tramezzature interne sono in laterizio intonacate a civile. La pavimentazione in monocottura nei locali servizi e cucina il rivestimento in piastrelle di ceramica. I servizi igienico-sanitario sono del tipo normale. Gli infissi interni in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in legno con vetri doppi con periane in alluminio. Portone d'ingresso blindato. L'Unità immobiliare ha le utenze del gas, acqua e luce. Inoltre l'Abitazione è dotata di: impianto fognario, impianto televisivo. L'impianto di riscaldamento è quello tradizionale con radiatori. L'unità Immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo , ha un'altezza interna di ml 2,70. L'Immobile si presenta in buono stato di manutenzione. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi , i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con più falde inclinate con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO SECONDO, ha un'altezza interna di 2,70 ML. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 228 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: PIANO SECONDO, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024734
- foglio 45 particella 228 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, rendita 40,28 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024753

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	122,50 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:	€. 138.057,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 138.057,50
Data di conclusione della relazione:	13/11/2025

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**, stipulata il 12/12/2006 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn. 6384/1987 di repertorio, iscritta il 13/12/2006 a FERMO ai nn. 12587/2777, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 3200000,00.

Importo capitale: 1600000,00.

Durata ipoteca: 8.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 PART.228).

Si precisa che a margine della citata ipoteca risultano eseguiti i seguenti annotamenti di 9065/1487 del 25/09/2008, mediante il quale sono state liberate le part. 975,1037(già part.972 e 103), 1038-1040-1042(già part. 968), 9146/1487 del 26/09/2008, mediante il quale è stata liberata la part. 1043 che deriva dalla part. 968.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/09/2008 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn. 9485/3525 di repertorio, iscritta il 12/09/2008 a FERMO ai nn. 8659/1872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 1300000,00.

Importo capitale: 650000,00.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 P. 228)



ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/07/2020 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. REP.436 di repertorio, iscritta il 31/07/2020 a FERMO ai nn. 4720/711, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSE DAL TRIBUNALE DI FERMO IL 27/07/2020 REP.436.

Importo ipoteca: 400000,00.

Importo capitale: 1648211,51.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/05/2023 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 764 di repertorio, trascritta il 26/05/2023 a FERMO ai nn. 4698/3406, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FERMO DELL'UNEP IL 09/05/2023 REP.764.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

pignoramento, stipulata il 24/10/2024 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 416 di repertorio, trascritta il 31/10/2024 a FERMO ai nn. 9963/7430, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP DI FERMO C.F. 81011600442.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO A. MORI DI AMANDOLA DEL 29/10/2004 REP. 784, con atto stipulato il 29/10/2004 a firma di NOTAIO A. MORI ai nn. REP.784 di repertorio, trascritto il 04/11/2004 a FERMO ai nn. 9454/5702.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 PART. 228.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE CIVITANOVA



MARCHE ACQUISTAVA DALLA SIGNORA BOTTONI CENZINA NATA A MONTEGORGIO IL 24/03/1950 C.F.: BTTCZN50C64F520V

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S. SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE, con atto stipulato il 26/07/2010 a firma di NOTAIO S.SANANGELANTONI ai nn. REP.19382/8672 di repertorio, trascritto il 26/07/2010 a FERMO ai nn. 5899/3383.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 ACQUISTAVA DALLA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE QUALIANO(NA) C.F.:01515820437

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S.SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE DEL 05/02/2015, con atto stipulato il 05/02/2015 a firma di NOTAIO S. SANANGELANTONI ai nn. REP.24579 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO SI CAMBIAVA LA DENOMINAZIONE SOCIALE DA: IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 A: IL CASTELLO SRL SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO DI TUORO (dal 29/10/2004 fino al 20/10/2009), con atto stipulato il 20/10/2009 a firma di NOTAIO DI TUORO PSG ai nn. REP. 6728 di repertorio, trascritto il 05/11/2009 ai nn. 9511/5642.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGORGIO F.45 PART.228.

CON QUESTO ATTO LA PROPRIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL C.F. 01515820437 HA DELIBERATO DI TRASFERIRE LA SEDE SOCIALE DA "CIVITANOVA MARCHE " A "QUALIANO(NA)"

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **P.D.C. N 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/07/2004 con il n. 2004/10321 di protocollo, rilasciata il 06/05/2005 con il n. PROT. 7374- N 2005/18 di protocollo.

PRATICA EDILIZIA N 2004/101

VOLTURA DI INTERSTAZIONE(DA PIANE IMMOBILIARE SRL A IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE E C.) N. **PDC N 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 24/06/2011 con il n. PROT. 2011/10168 di protocollo, rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11829 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PROROGA DEL TERMINE DI FINE LAVORI N. **PDC 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/05/2008 con il n. PROT. N 2008/7080 di protocollo, rilasciata il 27/06/2008 con il n. PROT.N 10191 di protocollo.

PRATICA ELIZIA N 2004/101



PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE N. **PROT.12996/2004 -PRATICA N 11928C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO A), rilasciata il 03/08/2004

PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE N. **PROT.12997/2004 -PRATICA N 11929C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO B), rilasciata il 03/08/2004

ATTESTAZIONE DI DEPOSITO AL SETTORE GENIO CIVILE E PROTEZIONE CIVILE PROV.AP N. **PROT. 7571/2005 - PRATICA 123120 DEL 08/08/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICI CIVILI (VARIANTE)

RINNOVO DOMANDA 2004/101 PDC. 18 DEL 06/05/2005 N. **PDC N 2011/36 DEL 21/07/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11830 di protocollo

ACCOGLIMENTO DOMANDA DI PDC (PARERE FAVOREVOLE C.E.C. N 17 DEL 07/08/2014) PER RINNOVO PDC 18/2005-VARIANTE PDC 36/2011 N. **PROT.9677-2014/19 P.E. 2014/115**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 22/07/2014 con il n. 2014/9038 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA OMOGENEA "B1" ZONA DI COMPLETAMENTO CONSOLIDATA . Norme tecniche di attuazione ed indici:
ART. 15 E 16 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Lo scrivente dichiara che l'immobile oggetto di Perizia di Stima della procedura esecutiva n 152/2024, non è dotato di Certificato di Agibilità, ovvero non è stata presentata allo sportello unico per l'edilizia, ufficio tecnico comunale di Montegiorgio(FM) la Segnalazione Certificata di Agibilità(art. 24 Dpr 380/01). L'immobile è mancante di: Certificato di Collaudo Statico di cui all'art. 67 (Dpr 380/01), dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 77 e 82 (Dpr 380/01), dichiarazione delle imprese installatrici, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene,salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente.

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 MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 7/B, QUARTIERE PIANE DI
MONTEGIORGIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 7/B, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **122,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

(EDIFICIO A VALLE)-APPARTAMENTO P.2. CON GARAGE P.S1 a MONTEGIORGIO(FM) Contrada Palombara n 7/B, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 109,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un appartamento di tipo civile ubicato al piano Secondo e garage-cantina al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L' Unità Immobiliare è composta da: ingresso soggiorno, con angolo cottura, zona notte composta da due camere un piccolo studio e un bagno e corridoio centrale. E' presente altresì nei lati nord-est e sud n 4 balconi. Abbinato all'abitazione, al P.S1 insiste un garage-cantina sub 29 di mq 27,00. Le tramezzature interne sono in laterizio intonacate a civile. La pavimentazione in monocottura nei locali servizi e cucina il rivestimento in piastrelle di ceramica. I servizi igienico-sanitario sono del tipo normale. Gli infissi interni in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in legno con vetri doppi con periane in alluminio. Portone d'ingresso blindato. L'Unità immobiliare ha le utenze del gas, acqua e luce. Inoltre l'Abitazione è dotata di: impianto fognario, impianto televisivo. L'impianto di riscaldamento è quello tradizionale con radiatori. L'unità Immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo , ha un'altezza interna di ml 2,70. L'Immobile si presenta in buono stato di manutenzione. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi , i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con più falde inclinate con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO SECONDO, ha un'altezza interna di 2,70 ML. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 228 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: PIANO SECONDO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024734
- foglio 45 particella 228 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, rendita 40,28 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024753

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono IPODROMO SAN PAOLO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



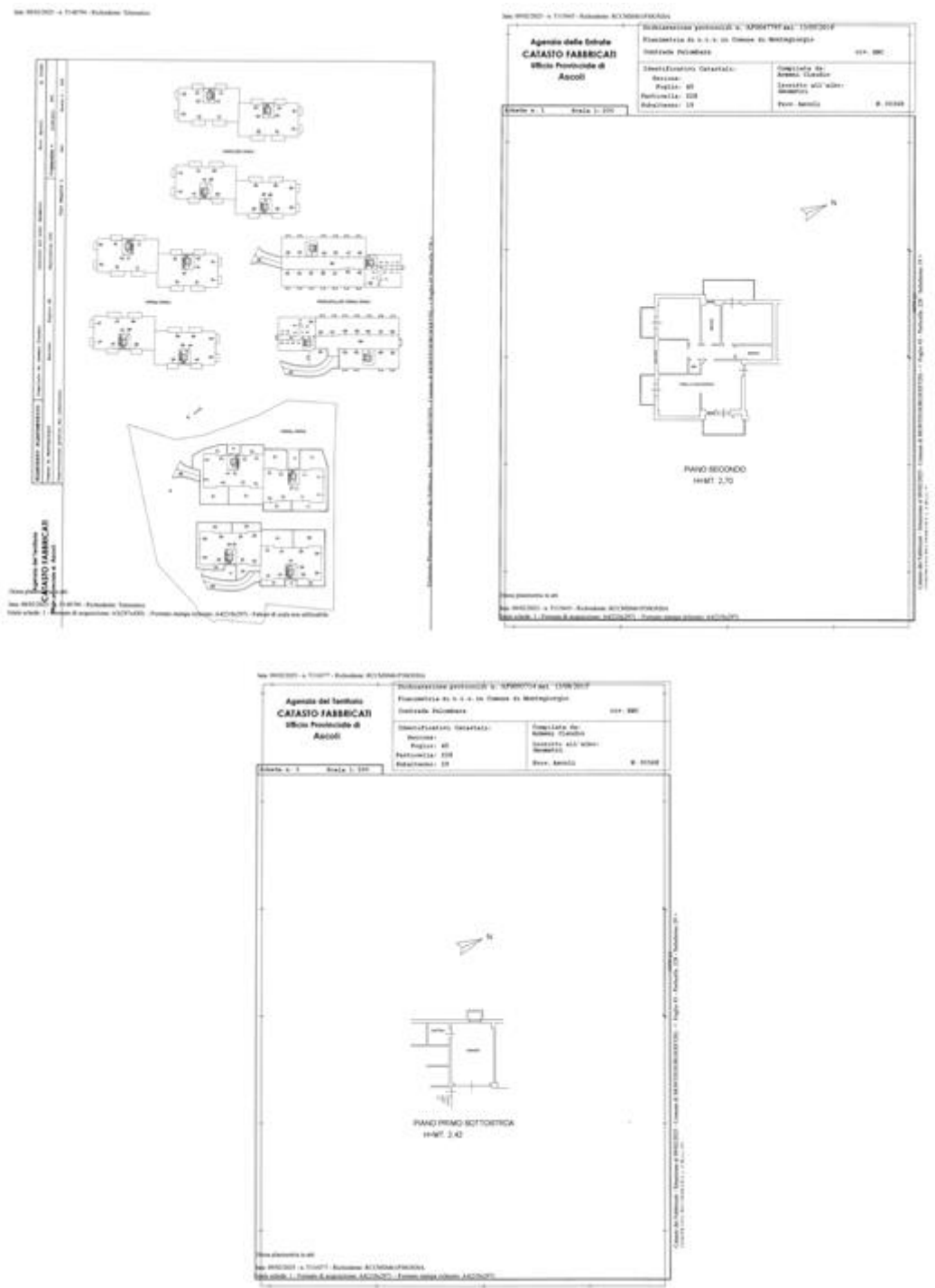


nella media	☆☆☆☆☆
al di sopra della media	☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆

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

descrizione		consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	PIANO	109,00	x	100 %	=	109,00
SECONDO						
GARAGE-CANTINA P.S1		27,00	x	50 %	=	13,50
Totale:		136,00				122,50





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER LA STIMA DEL PRESENTE IMMOBILE SI PRENDONO IN CONSIDERAZIONE IL REPERIMENTO DELLE SEGUENTI FONTI DI INFORMAZIONI: BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI O.M.I. 1° SEMESTRE 2025 - ZONA PERIFERICA/PIANE DI MONTEGIORGIO E FASCIA DI TERRITORIO LUNGO S.P.FALERIENSE - CODICE DI ZONA D1 - MICROZONA CATASTALE N 1 -TIPOLOGIA PREVALENTE: ABITAZIONI CIVILI, DESTINAZIONE: RESIDENZIALE. ALL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA SI PUO' ATTRIBUIRE IL SEGUENTE VALORE COMMERCIALE DI MERCATO= € 138.000,00 (centotrentoottomilaeuro) - KTOTALE DI RIDUZIONE = 0,98 - VALORE DI MERCATO = € 1150,00 X 0,98= € 1127,00/MQ . IL CALCOLO DEI VALORI DETERMINATI INDIVIDUA IL VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE IN ESAME € 1127,00X MQ 122,50 = € 138.000,00 (centotrentoottomilaeuro/00). PARAMETRI E COEFFICIENTI CORRETTIVI: [K1=1,00 stima in funzione alla tipologia dell'edificio - K2=1,00 stima in funzione allo stato di conservazione esterno- K3=1,00 stima in funzioni allo stato di conservazione interno - K4=0,98 stima in funzione al piano dell'unità principale - K5=1,00 stima in funzione all'altezza dei soffitti - K6=1,00 stima in funzione al livello di finitura dell'unità - K7= 1,00 stima in funzione ai prospetti - K8=1,00 stima in funzione alla vista -K9=1,00 stima in funzione all'esposizione - K10= 1,00 dotazioni condominiali - K11= 1,00 stato locativo. **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: = € 138.000,00(centotrentoottomilaeuro/00)**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 122,50 x 1.127,00 = **138.057,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 138.057,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 138.057,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

IL PROCEDIMENTO DI STIMA CHE LO SCRIVENTE ADOTTA E' QUELLO DELLA STIMA SINTETICA CONSISTENTE NEL DETERMINARE IL VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA ATTRAVERSO LA COMPARAZIONE CON IMMOBILI AVENTI ANALOGHE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE VISTO L'ANDAMENTO DI MERCATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI , E VISTI I PREZZI DI MERCATO O.M.I. DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DELLA PROVINCIA DI FERMO DEL COMUNE DI MONTEGIORGIO (FM) SI PUO' ATTRIBUIRE IL SEGUENTE VALORE: COMMERCIALE DI MERCATO = € 138.000,00(centotrentoottomilaeuro/00)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEGIORGIO, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI SETTORIALI, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

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	122,50	0,00	138.057,50	138.057,50
				138.057,50 €	138.057,50 €

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: **€. 138.057,50**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 138.057,50**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2024

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 7/B, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **123,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

(EDIFICIO A VALLE)-APPARTAMENTO P.2 CON GARAGE E CANTINA P.S1 a MONTEGIORGIO(FM IN CORSO DI COSTRUZIONE. Contrada Palombara n 7/B, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 104,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un appartamento di tipo civile ubicato al piano secondo e garage-cantina al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L'Unità Immobiliare al momento della presente perizia trovasi allo stato grezzo, suddiviso in più vani, con impiantistica predisposta. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi , i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con più falde inclinati con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO SECONDO, ha un'altezza interna di 2,70 ML. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 228 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: PIANO SECONDO, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024736
- foglio 45 particella 228 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024759
- foglio 45 particella 228 sub. 71 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024820

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	123,07 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 116.916,50



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **116.916,50**

Data di conclusione della relazione: **13/11/2025**

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**, stipulata il 12/12/2006 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn. 6384/1987 di repertorio, iscritta il 13/12/2006 a FERMO ai nn. 12587/2777, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 3200000,00.

Importo capitale: 1600000,00.

Durata ipoteca: 8.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 PART.228).

Si precisa che a margine della citata ipoteca risultano eseguiti i seguenti annotamenti di 9065/1487 del 25/09/2008, mediante il quale sono state liberate le part. 975,1037(già part.972 e 103), 1038-1040-1042(già part. 968), 9146/1487 del 26/09/2008, mediante il quale è stata liberata la part. 1043 che deriva dalla part. 968.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/09/2008 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn. 9485/3525 di repertorio, iscritta il 12/09/2008 a FERMO ai nn. 8659/1872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 1300000,00.

Importo capitale: 650000,00.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 P. 228)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/07/2020 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. REP.436 di



repertorio, iscritta il 31/07/2020 a FERMO ai nn. 4720/711, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI FERMO IL 27/07/2020 REP.436.

Importo ipoteca: 400000,00.

Importo capitale: 1648211,51.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/05/2023 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 764 di repertorio, trascritta il 26/05/2023 a FERMO ai nn. 4698/3406, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FERMO DELL'UNEP IL 09/05/2023 REP.764.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

pignoramento, stipulata il 24/10/2024 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 416 di repertorio, trascritta il 31/10/2024 a FERMO ai nn. 9963/7430, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP DI FERMO C.F. 81011600442.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

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:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S.SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE DEL 05/02/2015, con atto stipulato il 05/02/2015 a firma di NOTAIO S. SANANGELANTONI ai nn. REP.24579 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO SI CAMBIAVA LA DENOMINAZIONE SOCIALE DA: IL CASTELLO



SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 A: IL CASTELLO SRL SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S. SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE, con atto stipulato il 26/07/2010 a firma di NOTAIO S.SANANGELANTONI ai nn. REP.19382/8672 di repertorio, trascritto il 26/07/2010 a FERMO ai nn. 5899/3383.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 ACQUISTAVA DALLA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE QUALIANO(NA) C.F.:01515820437

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO A. MORI DI AMANDOLA DEL 29/10/2004 REP. 784, con atto stipulato il 29/10/2004 a firma di NOTAIO A. MORI ai nn. REP.784 di repertorio, trascritto il 04/11/2004 a FERMO ai nn. 9454/5702.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 PART. 228.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE CIVITANOVA MARCHE ACQUISTAVA DALLA SIGNORA BOTTONI CENZINA NATA A MONTEGIORGIO IL 24/03/1950 C.F.: BTTCZN50C64F520V

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO DI TUORO (dal 29/10/2004 fino al 20/10/2009), con atto stipulato il 20/10/2009 a firma di NOTAIO DI TUORO PSG ai nn. REP. 6728 di repertorio, trascritto il 05/11/2009 ai nn. 9511/5642.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 PART.228.

CON QUESTO ATTO LA PROPRIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL C.F. 01515820437 HA DELIBERATO DI TRASFERIRE LA SEDE SOCIALE DA "CIVITANOVA MARCHE " A "QUALIANO(NA)"

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **P.D.C. N 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/07/2004 con il n. 2004/10321 di protocollo, rilasciata il 06/05/2005 con il n. PROT. 7374- N 2005/18 di protocollo.

PRATICA EDILIZIA N 2004/101

VOLTURA DI INTESAZIONE(DA PIANE IMMOBILIARE SRL A IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE E C.) N. **PDC N 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURUFAMILIARI, presentata il 24/06/2011 con il n. PROT. 2011/10168 di protocollo, rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11829 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PROROGA DEL TERMINE DI FINE LAVORI N. **PDC 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/05/2008 con il n. PROT. N 2008/7080 di protocollo, rilasciata il 27/06/2008 con il n. PROT.N 10191 di protocollo.

PRATICA ELIZIA N 2004/101



PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE N. **PROT.12996/2004 -PRATICA N 11928C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO A), rilasciata il 03/08/2004

PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE N. **PROT.12997/2004 -PRATICA N 11929C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO B), rilasciata il 03/08/2004

ATTESTAZIONE DI DEPOSITO AL SETTORE GENIO CIVILE E PROTEZIONE CIVILE PROV.AP N. **PROT. 7571/2005 - PRATICA 123120 DEL 08/08/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICI CIVILI (VARIANTE)

RINNOVO DOMANDA 2004/101 PDC. 18 DEL 06/05/2005 N. **PDC N 2011/36 DEL 21/07/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11830 di protocollo

ACCOGLIMENTO DOMANDA DI PDC (PARERE FAVOREVOLE C.E.C. N 17 DEL 07/08/2014) PER RINNOVO PDC 18/2005-VARIANTE PDC 36/2011 N. **PROT.9677-2014/19 P.E. 2014/115**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 22/07/2014 con il n. 2014/9038 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA OMOGENEA "B1" ZONA DI COMPLETAMENTO CONSOLIDATA . Norme tecniche di attuazione ed indici:
ART. 15 E 16 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 7/B, QUARTIERE PIANE DI
MONTEGIORGIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 7/B, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **123,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

(EDIFICIO A VALLE)-APPARTAMENTO P.2 CON GARAGE E CANTINA P.S1 a MONTEGIORGIO(FM IN CORSO DI COSTRUZIONE. Contrada Palombara n 7/B, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 104,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un appartamento di tipo civile ubicato al piano secondo e garage-cantina al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L'Unità Immobiliare al momento della presente perizia trovasi allo stato grezzo, suddiviso in più vani, con impiantistica predisposta. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi , i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con più falde inclinati con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO SECONDO, ha un'altezza interna di 2,70 ML. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 228 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: PIANO SECONDO, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024736
- foglio 45 particella 228 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024759
- foglio 45 particella 228 sub. 71 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024820

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono IPODROMO SAN PAOLO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

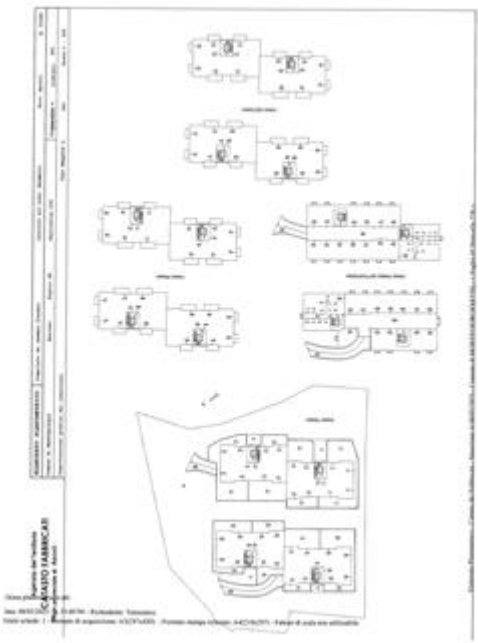
CONSISTENZA:

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

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

descrizione				consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	PIANO							
SECONDO	IN	CORSO	DI	104,00	x	100 %	=	104,00
COSTRUZIONE								
BALCONI P.2				16,00	x	25 %	=	4,00
GARAGE P.S1				26,00	x	50 %	=	13,00
CANTINA P.S1				9,00	x	23 %	=	2,07
Totale:				155,00				123,07

04/04/2024 - 11:47:04 - Autodoc - Stampato



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima riguarda l'immobile in corso di Costruzione. Lo scopo della stima è di valutare il più probabile valore di mercato o del prezzo di vendita dell'immobile, in questo caso specifico la valutazione è del valore di mercato di un immobile non terminato, ancora in fase di costruzione



ovvero trovasi al grezzo. La procedura che è stata adottata è stata quella di calcolare di stimare l'unità immobiliare come se fosse regolarmente ultimato, e moltiplicare tale valore per dei coefficienti di svalutazione in base alle opere non ancora realizzate. Le opere non realizzate sono le seguenti: rivestimenti- tinteggiature- infissi interni e porte- impianto idro-sanitario.

Valore immobile ultimato $V_t = 142.000,00$ (centoquarantaduemilaeuro). Valore della costruzione non ancora ultimata $V_c = V_t \times K$. Dove K è il coefficiente di svalutazione delle opere da eseguire $K = 0,975 \times 0,95 \times 0,91 \times 0,98 = 0,826$

Valore della costruzione al grezzo $V_c = 142.000,00 \times 0,826 = € 117.000,00$ (centodiciasettemilaeuro)

CALCOLO DEL SVILUPPO VALUTAZIONE:

Quotazioni OMI 1° semestre 2025 - ABITAZIONI CIVILI zona periferica/Piane di Montegiorgio e fascia di territorio lungo la S.P. faleriense- riferito al Comune di Montegiorgio (FM) valore medio € 1150,00/mq

Valore Immobile ultimato = $123,07 \text{mq} \times 1150,00 = V_t = € 142.000,00$ (centoquarantatremila/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	123,07	x	950,00	=	116.916,50
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 116.916,50
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 116.916,50
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CALCOLO DEL SVILUPPO VALUTAZIONE:

Quotazioni OMI 1° semestre 2025 - ABITAZIONI CIVILI zona periferica/Piane di Montegiorgio e fascia di territorio lungo la S.P. faleriense- riferito al Comune di Montegiorgio (FM) valore medio € 1150,00/mq

Valore Immobile ultimato = $123,07 \text{mq} \times 1150,00 = V_t = € 142.000,00$ (centoquarantaduemilaeuro).

Valore della costruzione al grezzo $V_c = 142.000,00 \times 0,826 = € 117.000,00$ (centodiciasettemilaeuro)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEGIORGIO, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI SETTORIALI, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

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	123,07	0,00	116.916,50	116.916,50
				116.916,50 €	116.916,50 €

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: **€. 116.916,50**

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**
Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 116.916,50**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2024

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 7/A, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **123,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

(EDIFICIO A VALLE)-APPARTAMENTO P.2 CON GARAGE E CANTINA P.S1 a MONTEGIORGIO(FM IN CORSO DI COSTRUZIONE. Contrada Palombara n 7/A, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 104,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un appartamento di tipo civile ubicato al piano secondo e garage-cantina al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L'Unità Immobiliare al momento della presente perizia trovasi allo stato grezzo, suddiviso in più vani, con impiantistica predisposta. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi , i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con più falde inclinati con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO SECONDO, ha un'altezza interna di 2,70 ML. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 228 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: PIANO SECONDO, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024738
- foglio 45 particella 228 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024761
- foglio 45 particella 228 sub. 75 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024828

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	123,34 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 117.173,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 117.173,00

Data di conclusione della relazione: 13/11/2025

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**, stipulata il 12/12/2006 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn. 6384/1987 di repertorio, iscritta il 13/12/2006 a FERMO ai nn. 12587/2777, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 3200000,00.

Importo capitale: 1600000,00.

Durata ipoteca: 8.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 PART.228).

Si precisa che a margine della citata ipoteca risultano eseguiti i seguenti annotamenti di 9065/1487 del 25/09/2008, mediante il quale sono state liberate le part. 975,1037(già part.972 e 103), 1038-1040-1042(già part. 968), 9146/1487 del 26/09/2008, mediante il quale è stata liberata la part. 1043 che deriva dalla part. 968.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/09/2008 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn. 9485/3525 di repertorio, iscritta il 12/09/2008 a FERMO ai nn. 8659/1872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 1300000,00.

Importo capitale: 650000,00.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 P. 228)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/07/2020 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. REP.436 di



repertorio, iscritta il 31/07/2020 a FERMO ai nn. 4720/711, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI FERMO IL 27/07/2020 REP.436.

Importo ipoteca: 400000,00.

Importo capitale: 1648211,51.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/05/2023 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 764 di repertorio, trascritta il 26/05/2023 a FERMO ai nn. 4698/3406, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FERMO DELL'UNEP IL 09/05/2023 REP.764.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

pignoramento, stipulata il 24/10/2024 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 416 di repertorio, trascritta il 31/10/2024 a FERMO ai nn. 9963/7430, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP DI FERMO C.F. 81011600442.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

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:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO A. MORI DI AMANDOLA DEL 29/10/2004 REP. 784, con atto stipulato il 29/10/2004 a firma di NOTAIO A. MORI ai nn. REP.784 di repertorio, trascritto il 04/11/2004 a FERMO ai nn. 9454/5702.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 PART. 228.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE CIVITANOVA MARCHE ACQUISTAVA DALLA SIGNORA BOTTONI CENZINA NATA A MONTEGIORGIO



IL 24/03/1950 C.F.: BTTCZN50C64F520V

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S. SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE, con atto stipulato il 26/07/2010 a firma di NOTAIO S.SANANGELANTONI ai nn. REP.19382/8672 di repertorio, trascritto il 26/07/2010 a FERMO ai nn. 5899/3383.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 ACQUISTAVA DALLA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE QUALIANO(NA) C.F.:01515820437

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S.SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE DEL 05/02/2015, con atto stipulato il 05/02/2015 a firma di NOTAIO S. SANANGELANTONI ai nn. REP.24579 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO SI CAMBIAVA LA DENOMINAZIONE SOCIALE DA: IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 A: IL CASTELLO SRL SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO DI TUORO (dal 29/10/2004 fino al 20/10/2009), con atto stipulato il 20/10/2009 a firma di NOTAIO DI TUORO PSG ai nn. REP. 6728 di repertorio, trascritto il 05/11/2009 ai nn. 9511/5642.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 PART.228.

CON QUESTO ATTO LA PROPRIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL C.F. 01515820437 HA DELIBERATO DI TRASFERIRE LA SEDE SOCIALE DA "CIVITANOVA MARCHE " A "QUALIANO(NA)"

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **P.D.C. N 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/07/2004 con il n. 2004/10321 di protocollo, rilasciata il 06/05/2005 con il n. PROT. 7374- N 2005/18 di protocollo.

PRATICA EDILIZIA N 2004/101

VOLTURA DI INTESAZIONE(DA PIANE IMMOBILIARE SRL A IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE E C.) N. **PDC N 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURUFAMILIARI, presentata il 24/06/2011 con il n. PROT. 2011/10168 di protocollo, rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11829 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PROROGA DEL TERMINE DI FINE LAVORI N. **PDC 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/05/2008 con il n. PROT. N 2008/7080 di protocollo, rilasciata il 27/06/2008 con il n. PROT.N 10191 di protocollo.

PRATICA ELIZIA N 2004/101



PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE N. **PROT.12996/2004 -PRATICA N 11928C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO A), rilasciata il 03/08/2004

PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE N. **PROT.12997/2004 -PRATICA N 11929C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO B), rilasciata il 03/08/2004

ATTESTAZIONE DI DEPOSITO AL SETTORE GENIO CIVILE E PROTEZIONE CIVILE PROV.AP N. **PROT. 7571/2005 - PRATICA 123120 DEL 08/08/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICI CIVILI (VARIANTE)

RINNOVO DOMANDA 2004/101 PDC. 18 DEL 06/05/2005 N. **PDC N 2011/36 DEL 21/07/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11830 di protocollo

ACCOGLIMENTO DOMANDA DI PDC (PARERE FAVOREVOLE C.E.C. N 17 DEL 07/08/2014) PER RINNOVO PDC 18/2005-VARIANTE PDC 36/2011 N. **PROT.9677-2014/19 P.E. 2014/115**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 22/07/2014 con il n. 2014/9038 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA OMOGENEA "B1" ZONA DI COMPLETAMENTO CONSOLIDATA . Norme tecniche di attuazione ed indici:
ART. 15 E 16 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 7/A, QUARTIERE PIANE DI
MONTEGIORGIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 7/A, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **123,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

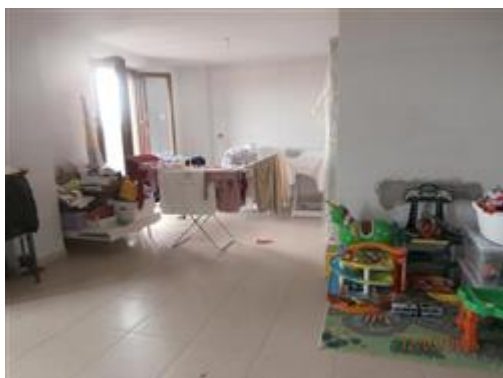
(EDIFICIO A VALLE)-APPARTAMENTO P.2 CON GARAGE E CANTINA P.S1 a MONTEGIORGIO(FM IN CORSO DI COSTRUZIONE. Contrada Palombara n 7/A, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 104,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un appartamento di tipo civile ubicato al piano secondo e garage-cantina al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L'Unità Immobiliare al momento della presente perizia trovasi allo stato grezzo, suddiviso in più vani, con impiantistica predisposta. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi , i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con più falde inclinati con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO SECONDO, ha un'altezza interna di 2,70 ML. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 228 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: PIANO SECONDO, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024738
- foglio 45 particella 228 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024761
- foglio 45 particella 228 sub. 75 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024828

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono IPODROMO SAN PAOLO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

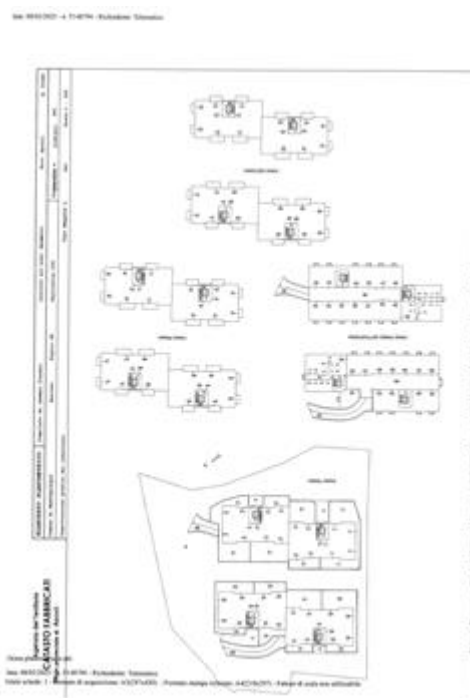
CONSISTENZA:

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
APPARTAMENTO PIANO SECONDO IN CORSO DI COSTRUZIONE	104,00	x	100 %	=	104,00
BALCONI P.2	16,00	x	25 %	=	4,00
GARAGE P.S1	27,00	x	50 %	=	13,50
CANTINA P.S1	8,00	x	23 %	=	1,84
Totale:	155,00				123,34



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima riguarda l'immobile in corso di Costruzione. Lo scopo della stima è di valutare il più probabile valore di mercato o del prezzo di vendita dell'immobile, in questo caso specifico la valutazione è del valore di mercato di un immobile non terminato, ancora in fase di costruzione ovvero trovasi al grezzo. La procedura che è stata adottata è stata quella di calcolare di stimare l'unità immobiliare come se fosse regolarmente ultimata, e moltiplicare tale valore per dei coefficienti di svalutazione in base alle opere non ancora realizzate. Le opere non realizzate sono le seguenti: rivestimenti- tinteggiature- infissi interni e porte- impianto idro-sanitario.

Valore immobile ultimato $V_t = 142.000,00$ (centoquarantaduemilaeuro). Valore della costruzione non ancora ultimata $V_c = V_t \times K$. Dove K è il coefficiente di svalutazione delle opere da eseguire $K = 0,975 \times 0,95 \times 0,91 \times 0,98 = 0,826$

Valore della costruzione al grezzo $V_c = 142.000,00 \times 0,826 = € 117.000,00$ (centodiciasettemilaeuro)

CALCOLO DEL SVILUPPO VALUTAZIONE:

Quotazioni OMI 1° semestre 2025 - ABITAZIONI CIVILI zona periferica/Piane di Montegiorgio e fascia di territorio lungo la S.P. faleriense- riferito al Comune di Montegiorgio (FM) valore medio € 1150,00/mq

Valore Immobile ultimato = $123,34 \text{mq} \times 1150,00 = V_t = € 142.000,00$ (centoquarantatremila/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	123,34	x	950,00	=	117.173,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 117.173,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 117.173,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CALCOLO DEL SVILUPPO VALUTAZIONE:

Quotazioni OMI 1° semestre 2025 - ABITAZIONI CIVILI zona periferica/Piane di Montegiorgio e fascia di territorio lungo la S.P. faleriense- riferito al Comune di Montegiorgio (FM) valore medio € 1150,00/mq

Valore Immobile ultimato = 123,34mq x 1150,00= Vt=€ 142.000,00(centoquarantaduemilaeuro).

Valore della costruzione al grezzo Vc= 142.000,00x0,826= € 117.000,00(centodiciasetteemilaeuro)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEGIORGIO, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI SETTORIALI, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

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	123,34	0,00	117.173,00	117.173,00
				117.173,00 €	117.173,00 €

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: € 117.173,00

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

Arrotondamento del valore finale: € 0,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 117.173,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2024

LOTTO 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 6, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **127,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

(EDIFICIO A MONTE)-APPARTAMENTO P.TERRA CON GARAGE E CANTINA P.S1 a MONTEGIORGIO(FM) IN CORSO DI COSTRUZIONE. Contrada Palombara n 6, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 106,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un appartamento di tipo civile ubicato al piano Terra e garage-cantina al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L'Unità Immobiliare al momento della presente perizia trovasi completamente allo stato grezzo, suddiviso in più vani. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi , i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con più falde inclinati con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO TERRA, ha un'altezza interna di 2,70 ML.Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 228 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: PIANO TERRA, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 10/03/2023 PRAT. AP0025337
- foglio 45 particella 228 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024800
- foglio 45 particella 228 sub. 89 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT.AP0024589

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	127,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.478,30
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 99.478,30



trova:

Data di conclusione della relazione:

13/11/2025

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**, stipulata il 12/12/2006 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn. 6384/1987 di repertorio, iscritta il 13/12/2006 a FERMO ai nn. 12587/2777, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 3200000,00.

Importo capitale: 1600000,00.

Durata ipoteca: 8.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 PART.228).

Si precisa che a margine della citata ipoteca risultano eseguiti i seguenti annotamenti di 9065/1487 del 25/09/2008, mediante il quale sono state liberate le part. 975,1037(già part.972 e 103), 1038-1040-1042(già part. 968), 9146/1487 del 26/09/2008, mediante il quale è stata liberata la part. 1043 che deriva dalla part. 968.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/09/2008 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn. 9485/3525 di repertorio, iscritta il 12/09/2008 a FERMO ai nn. 8659/1872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 1300000,00.

Importo capitale: 650000,00.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 P. 228)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/07/2020 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. REP.436 di repertorio, iscritta il 31/07/2020 a FERMO ai nn. 4720/711, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,



contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI FERMO IL 27/07/2020 REP.436.

Importo ipoteca: 400000,00.

Importo capitale: 1648211,51.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/05/2023 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 764 di repertorio, trascritta il 26/05/2023 a FERMO ai nn. 4698/3406, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FERMO DELL'UNEP IL 09/05/2023 REP.764.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

pignoramento, stipulata il 24/10/2024 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 416 di repertorio, trascritta il 31/10/2024 a FERMO ai nn. 9963/7430, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP DI FERMO C.F. 81011600442.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

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:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S.SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE DEL 05/02/2015, con atto stipulato il 05/02/2015 a firma di NOTAIO S. SANANGELANTONI ai nn. REP.24579 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO SI CAMBIAVA LA DENOMINAZIONE SOCIALE DA: IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 A: IL



CASTELLO SRL SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S. SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE, con atto stipulato il 26/07/2010 a firma di NOTAIO S.SANANGELANTONI ai nn. REP.19382/8672 di repertorio, trascritto il 26/07/2010 a FERMO ai nn. 5899/3383.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 ACQUISTAVA DALLA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE QUALIANO(NA) C.F.:01515820437

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO A. MORI DI AMANDOLA DEL 29/10/2004 REP. 784, con atto stipulato il 29/10/2004 a firma di NOTAIO A. MORI ai nn. REP.784 di repertorio, trascritto il 04/11/2004 a FERMO ai nn. 9454/5702.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 PART. 228.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE CIVITANOVA MARCHE ACQUISTAVA DALLA SIGNORA BOTTONI CENZINA NATA A MONTEGIORGIO IL 24/03/1950 C.F.: BTTCZN50C64F520V

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO DI TUORO (dal 29/10/2004 fino al 20/10/2009), con atto stipulato il 20/10/2009 a firma di NOTAIO DI TUORO PSG ai nn. REP. 6728 di repertorio, trascritto il 05/11/2009 ai nn. 9511/5642.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 PART.228.

CON QUESTO ATTO LA PROPRIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL C.F. 01515820437 HA DELIBERATO DI TRASFERIRE LA SEDE SOCIALE DA "CIVITANOVA MARCHE " A "QUALIANO(NA)"

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. P.D.C. N 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/07/2004 con il n. 2004/10321 di protocollo, rilasciata il 06/05/2005 con il n. PROT. 7374- N 2005/18 di protocollo.

PRATICA EDILIZIA N 2004/101

VOLTURA DI INTESAZIONE(DA PIANE IMMOBILIARE SRL A IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE E C.) **N. PDC N 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURUFAMILIARI, presentata il 24/06/2011 con il n. PROT. 2011/10168 di protocollo, rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11829 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PROROGA DEL TERMINE DI FINE LAVORI **N. PDC 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/05/2008 con il n. PROT. N 2008/7080 di protocollo, rilasciata il 27/06/2008 con il n. PROT.N 10191 di protocollo.

PRATICA ELIZIA N 2004/101

PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO



PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE N. **PROT.12996/2004 -PRATICA N 11928C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO A), rilasciata il 03/08/2004

PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE N. **PROT.12997/2004 -PRATICA N 11929C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO B), rilasciata il 03/08/2004

ATTESTAZIONE DI DEPOSITO AL SETTORE GENIO CIVILE E PROTEZIONE CIVILE PROV.AP N. **PROT. 7571/2005 - PRATICA 123120 DEL 08/08/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICI CIVILI (VARIANTE)

RINNOVO DOMANDA 2004/101 PDC. 18 DEL 06/05/2005 N. **PDC N 2011/36 DEL 21/07/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11830 di protocollo

ACCOGLIMENTO DOMANDA DI PDC (PARERE FAVOREVOLE C.E.C. N 17 DEL 07/08/2014) PER RINNOVO PDC 18/2005-VARIANTE PDC 36/2011 N. **PROT.9677-2014/19 P.E. 2014/115**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 22/07/2014 con il n. 2014/9038 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA OMOGENEA "B1" ZONA DI COMPLETAMENTO CONSOLIDATA . Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 15 E 16 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 6, QUARTIERE PIANE DI
MONTEGIORGIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 6, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **127,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

(EDIFICIO A MONTE)-APPARTAMENTO P.TERRA CON GARAGE E CANTINA P.S1 a MONTEGIORGIO(FM) IN CORSO DI COSTRUZIONE. Contrada Palombara n 6, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 106,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un appartamento di tipo civile ubicato al piano Terra e garage-cantina al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L'Unità Immobiliare al momento della presente perizia trovassi completamente allo stato grezzo, suddiviso in più vani. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi , i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con più falde inclinati con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO TERRA, ha un'altezza interna di 2,70 ML. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 228 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: PIANO TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 10/03/2023 PRAT. AP0025337
- foglio 45 particella 228 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024800
- foglio 45 particella 228 sub. 89 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024589

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono IPODROMO SAN PAOLO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

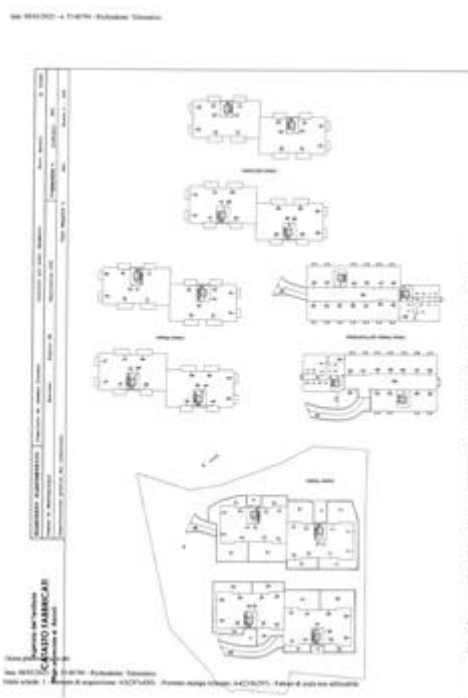
CONSISTENZA:

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
APPARTAMENTO PIANO TERRA (GREZZO)	106,00	x	100 %	=	106,00
CORTE ESCLUSIVA DELL'APPARTAMENTO	120,00	x	7 %	=	8,40
GARAGE AL P.S1	23,00	x	50 %	=	11,50
CANTINA AL P.S1	9,00	x	20 %	=	1,80
Totale:	258,00				127,70





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima riguarda l'immobile in corso di Costruzione. Lo scopo della stima è di valutare il più probabile valore di mercato o del prezzo di vendita dell'immobile, in questo caso specifico la valutazione è del valore di mercato di un immobile non terminato, ancora in fase di costruzione ovvero trovasi al grezzo. La procedura che è stata adottata è stata quella di calcolare di stimare l'unità immobiliare come se fosse regolarmente ultimata, e moltiplicare tale valore per dei coefficienti di svalutazione in base alle opere non ancora realizzate. Le opere non realizzate sono le seguenti: intonaci- rivestimenti- tinteggiature- infissi interni e porte- impianti- pavimenti- opere murarie.

Valore immobile ultimato $V_t = 147.000,00$ (centoquarantasettemila euro). Valore della costruzione non ancora ultimata $V_c = V_t \times K$. Dove K è il coefficiente di svalutazione delle opere da eseguire $K_{\text{totale}} = 0,677$

Valore della costruzione al grezzo $V_c = 147.000,00 \times 0,677 = € 99.500,00$ (novantanovemilacinquecentomila euro)

CALCOLO DEL SVILUPPO VALUTAZIONE:

Quotazioni OMI 1° semestre 2025 - ABITAZIONI CIVILI zona periferica/Piane di Montegiorgio e fascia di territorio lungo la S.P. faleriense- riferito al Comune di Montegiorgio (FM) valore medio € 1150,00/mq

Valore Immobile ultimato = $127,70 \text{ mq} \times 1150,00 = V_t = € 147.000,00$ (centoquarantasettemila/00)).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	127,70	x	779,00	=	99.478,30
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 99.478,30

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 99.478,30

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CALCOLO DEL SVILUPPO VALUTAZIONE:

Quotazioni OMI 1° semestre 2025 - ABITAZIONI CIVILI zona periferica/Piane di Montegiorgio e fascia di territorio lungo la S.P. faleriense- riferito al Comune di Montegiorgio (FM) valore medio € 1150,00/mq

Valore Immobile ultimato = 127,70mq x 1150,00= Vt=€ 147.000,00(centoquarantasettemilaeuro).

Valore della costruzione al grezzo Vc= 147.000,00x0,677= € 99500,00(novantanovemilacinquecento/00)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEGIORGIO, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI SETTORIALI, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

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	127,70	0,00	99.478,30	99.478,30
				99.478,30 €	99.478,30 €

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: € 99.478,30

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



Arrotondamento del valore finale:	€.	0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.	99.478,30



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2024

LOTTO 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 6, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **127,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

(EDIFICIO A MONTE)-APPARTAMENTO P.TERRA CON GARAGE E CANTINA P.S1 a MONTEGIORGIO(FM IN CORSO DI COSTRUZIONE. Contrada Palombara n 6, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 106,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un appartamento di tipo civile ubicato al piano Terra e garage-cantina al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L'Unità Immobiliare al momento della presente perizia trovasi completamente allo stato grezzo, suddiviso in più vani. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi , i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con più falde inclinati con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO TERRA, ha un'altezza interna di 2,70 ML.Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 228 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: PIANO TERRA, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024767
- foglio 45 particella 228 sub. 56 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023
- foglio 45 particella 228 sub. 84 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024846

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	127,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.088,80
Valore di vendita giudiziarla dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 99.088,80



trova:

Data di conclusione della relazione:

13/11/2025

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**, stipulata il 12/12/2006 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn. 6384/1987 di repertorio, iscritta il 13/12/2006 a FERMO ai nn. 12587/2777, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 3200000,00.

Importo capitale: 1600000,00.

Durata ipoteca: 8.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 PART.228).

Si precisa che a margine della citata ipoteca risultano eseguiti i seguenti annotamenti di 9065/1487 del 25/09/2008, mediante il quale sono state liberate le part. 975,1037(già part.972 e 103), 1038-1040-1042(già part. 968), 9146/1487 del 26/09/2008, mediante il quale è stata liberata la part. 1043 che deriva dalla part. 968.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/09/2008 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn. 9485/3525 di repertorio, iscritta il 12/09/2008 a FERMO ai nn. 8659/1872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 1300000,00.

Importo capitale: 650000,00.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 P. 228)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/07/2020 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. REP.436 di repertorio, iscritta il 31/07/2020 a FERMO ai nn. 4720/711, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,



contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI FERMO IL 27/07/2020 REP.436.

Importo ipoteca: 400000,00.

Importo capitale: 1648211,51.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/05/2023 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 764 di repertorio, trascritta il 26/05/2023 a FERMO ai nn. 4698/3406, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FERMO DELL'UNEP IL 09/05/2023 REP.764.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

pignoramento, stipulata il 24/10/2024 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 416 di repertorio, trascritta il 31/10/2024 a FERMO ai nn. 9963/7430, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP DI FERMO C.F. 81011600442.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

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:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO A. MORI DI AMANDOLA DEL 29/10/2004 REP. 784, con atto stipulato il 29/10/2004 a firma di NOTAIO A. MORI ai nn. REP.784 di repertorio, trascritto il 04/11/2004 a FERMO ai nn. 9454/5702.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 PART. 228.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE CIVITANOVA MARCHE ACQUISTAVA DALLA SIGNORA BOTTONI CENZINA NATA A MONTEGIORGIO IL 24/03/1950 C.F.: BTTCZN50C64F520V



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S. SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE, con atto stipulato il 26/07/2010 a firma di NOTAIO S.SANANGELANTONI ai nn. REP.19382/8672 di repertorio, trascritto il 26/07/2010 a FERMO ai nn. 5899/3383.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 ACQUISTAVA DALLA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE QUALIANO(NA) C.F.:01515820437

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S.SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE DEL 05/02/2015, con atto stipulato il 05/02/2015 a firma di NOTAIO S. SANANGELANTONI ai nn. REP.24579 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO SI CAMBIAVA LA DENOMINAZIONE SOCIALE DA: IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 A: IL CASTELLO SRL SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO DI TUORO (dal 29/10/2004 fino al 20/10/2009), con atto stipulato il 20/10/2009 a firma di NOTAIO DI TUORO PSG ai nn. REP. 6728 di repertorio, trascritto il 05/11/2009 ai nn. 9511/5642.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 PART.228.

CON QUESTO ATTO LA PROPRIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL C.F. 01515820437 HA DELIBERATO DI TRASFERIRE LA SEDE SOCIALE DA "CIVITANOVA MARCHE " A "QUALIANO(NA)"

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **P.D.C. N 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/07/2004 con il n. 2004/10321 di protocollo, rilasciata il 06/05/2005 con il n. PROT. 7374- N 2005/18 di protocollo.

PRATICA EDILIZIA N 2004/101

VOLTURA DI INTESAZIONE(DA PIANE IMMOBILIARE SRL A IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE E C.) N. **PDC N 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURUFAMILIARI, presentata il 24/06/2011 con il n. PROT. 2011/10168 di protocollo, rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11829 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PROROGA DEL TERMINE DI FINE LAVORI N. **PDC 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/05/2008 con il n. PROT. N 2008/7080 di protocollo, rilasciata il 27/06/2008 con il n. PROT.N 10191 di protocollo.

PRATICA ELIZIA N 2004/101

PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO



PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE N. **PROT.12996/2004 -PRATICA N 11928C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO A), rilasciata il 03/08/2004

PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE N. **PROT.12997/2004 -PRATICA N 11929C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO B), rilasciata il 03/08/2004

ATTESTAZIONE DI DEPOSITO AL SETTORE GENIO CIVILE E PROTEZIONE CIVILE PROV.AP N. **PROT. 7571/2005 - PRATICA 123120 DEL 08/08/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICI CIVILI (VARIANTE)

RINNOVO DOMANDA 2004/101 PDC. 18 DEL 06/05/2005 N. **PDC N 2011/36 DEL 21/07/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11830 di protocollo

ACCOGLIMENTO DOMANDA DI PDC (PARERE FAVOREVOLE C.E.C. N 17 DEL 07/08/2014) PER RINNOVO PDC 18/2005-VARIANTE PDC 36/2011 N. **PROT.9677-2014/19 P.E. 2014/115**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 22/07/2014 con il n. 2014/9038 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA OMOGENEA "B1" ZONA DI COMPLETAMENTO CONSOLIDATA . Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 15 E 16 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 6, QUARTIERE PIANE DI
MONTEGIORGIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 6, quartiere PIANE DI



MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **127,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

(EDIFICIO A MONTE)-APPARTAMENTO P.TERRA CON GARAGE E CANTINA P.S1 a MONTEGIORGIO(FM IN CORSO DI COSTRUZIONE. Contrada Palombara n 6, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 106,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un appartamento di tipo civile ubicato al piano Terra e garage-cantina al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L'Unità Immobiliare al momento della presente perizia trovasi completamente allo stato grezzo, suddiviso in più vani. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi , i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con più falde inclinati con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO TERRA, ha un'altezza interna di 2,70 ML. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 228 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: PIANO TERRA, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024767
- foglio 45 particella 228 sub. 56 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023
- foglio 45 particella 228 sub. 84 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024846

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono IPODROMO SAN PAOLO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

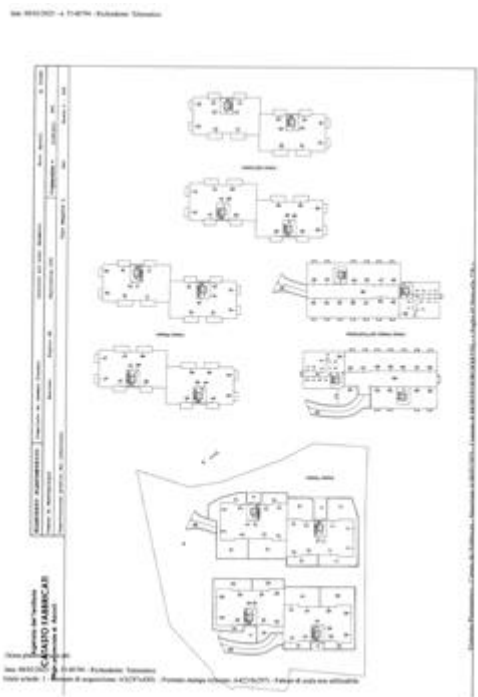
CONSISTENZA:

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
APPARTAMENTO PIANO TERRA (GREZZO)	106,00	x	100 %	=	106,00
CORTE ESCLUSIVA DELL'APPARTAMENTO AL PIANO TERRA	100,00	x	8 %	=	8,00
GARAGE AL P.S1	22,00	x	50 %	=	11,00
CANTINA P.S1	11,00	x	20 %	=	2,20
Totale:	239,00				127,20





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima riguarda l'immobile in corso di Costruzione. Lo scopo della stima è di valutare il più probabile valore di mercato o del prezzo di vendita dell'immobile, in questo caso specifico la valutazione è del valore di mercato di un immobile non terminato, ancora in fase di costruzione ovvero trovasi al grezzo. La procedura che è stata adottata è stata quella di calcolare di stimare l'unità immobiliare come se fosse regolarmente ultimato, e moltiplicare tale valore per dei coefficienti di svalutazione in base alle opere non ancora realizzate. Le opere non realizzate sono le seguenti: rivestimenti- tinteggiature- infissi interni e porte- impianti - intonaci interni - pavimenti- opere murarie in genere. Valore immobile ultimato $V_t = 146.000,00$ (centoquarantaseimila euro). Valore della costruzione non ancora ultimata $V_c = V_t \times K$. Dove K è il coefficiente di svalutazione delle opere da eseguire $K_{totale} = 0,677$

Valore della costruzione al grezzo $V_c = 146000,00 \times 0,677 = \text{€ } 99000,00$ (novantanovemila euro)

CALCOLO DEL SVILUPPO VALUTAZIONE:

Quotazioni OMI 1° semestre 2025 - ABITAZIONI CIVILI zona periferica/Piane di Montegiorgio e fascia di territorio lungo la S.P. faleriense- riferito al Comune di Montegiorgio (FM) valore medio € 1150,00/mq

Valore Immobile ultimato = $127,20 \text{mq} \times 1150,00 = V_t = \text{€ } 146.000,00$ (centoquarantaseimila).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $127,20 \quad \times \quad 779,00 \quad = \quad \textbf{99.088,80}$

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 99.088,80

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 99.088,80

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CALCOLO DEL SVILUPPO VALUTAZIONE:

Quotazioni OMI 1° semestre 2025 - ABITAZIONI CIVILI zona periferica/Piane di Montegiorgio e fascia di territorio lungo la S.P. faleriense- riferito al Comune di Montegiorgio (FM) valore medio € 1150,00/mq

Valore Immobile ultimato = 127,20mq x 1150,00= Vt=€ 146.000,00(centoquarantaseimilaeuro).

Valore della costruzione al grezzo Vc= 146.000,00x0,677= € 99.000,00(novantanovemilaeuro)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEGIORGIO, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI SETTORIALI, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

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	127,20	0,00	99.088,80	99.088,80
				99.088,80 €	99.088,80 €

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: € 99.088,80

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

Arrotondamento del valore finale: € 0,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 99.088,80**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2024

LOTTO 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 6, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **126,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

(EDIFICIO A MONTE)-APPARTAMENTO P.TERRA CON GARAGE E CANTINA P.S1 a MONTEGIORGIO(FM IN CORSO DI COSTRUZIONE. Contrada Palombara n 6, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 104,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un appartamento di tipo civile ubicato al piano Terra e garage-cantina al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L'Unità Immobiliare al momento della presente perizia trovasi completamente allo stato grezzo, suddiviso in più vani. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi , i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con più falde inclinati con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO TERRA, ha un'altezza interna di 2,70 ML.Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 228 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: PIANO TERRA, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024769
- foglio 45 particella 228 sub. 61 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 10/03/2023 PRAT. AP0025341
- foglio 45 particella 228 sub. 85 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 10/03/2023 PRAT.AP0025349

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	126,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.154,00
Valore di vendita giudiziarla dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 98.154,00



trova:

Data di conclusione della relazione:

13/11/2025

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**, stipulata il 12/12/2006 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn. 6384/1987 di repertorio, iscritta il 13/12/2006 a FERMO ai nn. 12587/2777, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 3200000,00.

Importo capitale: 1600000,00.

Durata ipoteca: 8.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 PART.228).

Si precisa che a margine della citata ipoteca risultano eseguiti i seguenti annotamenti di 9065/1487 del 25/09/2008, mediante il quale sono state liberate le part. 975,1037(già part.972 e 103), 1038-1040-1042(già part. 968), 9146/1487 del 26/09/2008, mediante il quale è stata liberata la part. 1043 che deriva dalla part. 968.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/09/2008 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn. 9485/3525 di repertorio, iscritta il 12/09/2008 a FERMO ai nn. 8659/1872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 1300000,00.

Importo capitale: 650000,00.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 P. 228)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/07/2020 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. REP.436 di repertorio, iscritta il 31/07/2020 a FERMO ai nn. 4720/711, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,



contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI FERMO IL 27/07/2020 REP.436.

Importo ipoteca: 400000,00.

Importo capitale: 1648211,51.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/05/2023 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 764 di repertorio, trascritta il 26/05/2023 a FERMO ai nn. 4698/3406, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FERMO DELL'UNEP IL 09/05/2023 REP.764.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

pignoramento, stipulata il 24/10/2024 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 416 di repertorio, trascritta il 31/10/2024 a FERMO ai nn. 9963/7430, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP DI FERMO C.F. 81011600442.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

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:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S.SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE DEL 05/02/2015, con atto stipulato il 05/02/2015 a firma di NOTAIO S. SANANGELANTONI ai nn. REP.24579 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO SI CAMBIAVA LA DENOMINAZIONE SOCIALE DA: IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 A: IL



CASTELLO SRL SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S. SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE, con atto stipulato il 26/07/2010 a firma di NOTAIO S.SANANGELANTONI ai nn. REP.19382/8672 di repertorio, trascritto il 26/07/2010 a FERMO ai nn. 5899/3383.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 ACQUISTAVA DALLA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE QUALIANO(NA) C.F.:01515820437

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO A. MORI DI AMANDOLA DEL 29/10/2004 REP. 784, con atto stipulato il 29/10/2004 a firma di NOTAIO A. MORI ai nn. REP.784 di repertorio, trascritto il 04/11/2004 a FERMO ai nn. 9454/5702.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 PART. 228.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE CIVITANOVA MARCHE ACQUISTAVA DALLA SIGNORA BOTTONI CENZINA NATA A MONTEGIORGIO IL 24/03/1950 C.F.: BTTCZN50C64F520V

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO DI TUORO (dal 29/10/2004 fino al 20/10/2009), con atto stipulato il 20/10/2009 a firma di NOTAIO DI TUORO PSG ai nn. REP. 6728 di repertorio, trascritto il 05/11/2009 ai nn. 9511/5642.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 PART.228.

CON QUESTO ATTO LA PROPRIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL C.F. 01515820437 HA DELIBERATO DI TRASFERIRE LA SEDE SOCIALE DA "CIVITANOVA MARCHE " A "QUALIANO(NA)"

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **P.D.C. N 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/07/2004 con il n. 2004/10321 di protocollo, rilasciata il 06/05/2005 con il n. PROT. 7374- N 2005/18 di protocollo.

PRATICA EDILIZIA N 2004/101

VOLTURA DI INTESAZIONE(DA PIANE IMMOBILIARE SRL A IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE E C.) N. **PDC N 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURUFAMILIARI, presentata il 24/06/2011 con il n. PROT. 2011/10168 di protocollo, rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11829 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PROROGA DEL TERMINE DI FINE LAVORI N. **PDC 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/05/2008 con il n. PROT. N 2008/7080 di protocollo, rilasciata il 27/06/2008 con il n. PROT.N 10191 di protocollo.

PRATICA ELIZIA N 2004/101

PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO



PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE N. **PROT.12996/2004 -PRATICA N 11928C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO A), rilasciata il 03/08/2004

PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE N. **PROT.12997/2004 -PRATICA N 11929C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO B), rilasciata il 03/08/2004

ATTESTAZIONE DI DEPOSITO AL SETTORE GENIO CIVILE E PROTEZIONE CIVILE PROV.AP N. **PROT. 7571/2005 - PRATICA 123120 DEL 08/08/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICI CIVILI (VARIANTE)

RINNOVO DOMANDA 2004/101 PDC. 18 DEL 06/05/2005 N. **PDC N 2011/36 DEL 21/07/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11830 di protocollo

ACCOGLIMENTO DOMANDA DI PDC (PARERE FAVOREVOLE C.E.C. N 17 DEL 07/08/2014) PER RINNOVO PDC 18/2005-VARIANTE PDC 36/2011 N. **PROT.9677-2014/19 P.E. 2014/115**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 22/07/2014 con il n. 2014/9038 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 6, QUARTIERE PIANE DI
MONTEGIORGIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 6, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **126,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (



*** DATO OSCURATO ***)

(EDIFICIO A MONTE)-APPARTAMENTO P.TERRA CON GARAGE E CANTINA P.S1 a MONTEGIORGIO(FM IN CORSO DI COSTRUZIONE. Contrada Palombara n 6, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 104,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un appartamento di tipo civile ubicato al piano Terra e garage-cantina al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L'Unità Immobiliare al momento della presente perizia trovasi completamente allo stato grezzo, suddiviso in più vani. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi , i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con più falde inclinati con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO TERRA, ha un'altezza interna di 2,70 ML. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 228 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: PIANO TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024769
- foglio 45 particella 228 sub. 61 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 10/03/2023 PRAT. AP0025341
- foglio 45 particella 228 sub. 85 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 10/03/2023 PRAT. AP0025349

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono IPODROMO SAN PAOLO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

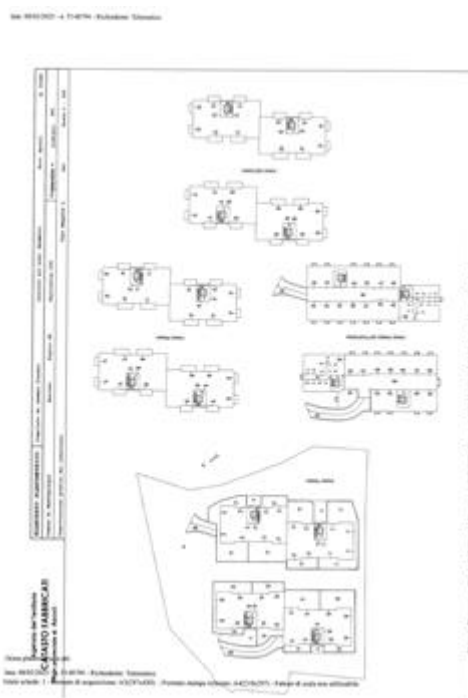
CONSISTENZA:

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
APPARTAMENTO PIANO TERRA (ALLO STATO GREZZO)	105,00	x	100 %	=	105,00
CORTE ESCLUSIVA DELL'APPARTAMENTO AL PIANO TERRA	90,00	x	8 %	=	7,20
GARAGE AL P.S1	24,00	x	50 %	=	12,00
CANTINA AL P.S1	9,00	x	20 %	=	1,80
Totale:	228,00				126,00



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima riguarda l'immobile in corso di Costruzione. Lo scopo della stima è di valutare il più probabile valore di mercato o del prezzo di vendita dell'immobile, in questo caso specifico la valutazione è del valore di mercato di un immobile non terminato, ancora in fase di costruzione ovvero trovasi al grezzo. La procedura che è stata adottata è stata quella di calcolare di stimare l'unità immobiliare come se fosse regolarmente ultimato, e moltiplicare tale valore per dei coefficienti di svalutazione in base alle opere non ancora realizzate. Le opere non realizzate sono le seguenti: rivestimenti- tinteggiature- infissi interni e porte- impianti - intonaci interni - pavimenti - opere murarie in genere .Valore immobile ultimato $V_t = 145.000,00$ (centoquarantacinquemilaeuro). Valore della costruzione non ancora ultimata $V_c = V_t \times K$. Dove K è il coefficiente di svalutazione delle opere da eseguire $K_{\text{totale}} = 0.677$

Valore della costruzione al grezzo $V_c = 145.000,00 \times 0,677 = € 98000,00$ (novantoottomilaeuro).

CALCOLO DEL SVILUPPO VALUTAZIONE:

Quotazioni OMI 1° semestre 2025 - ABITAZIONI CIVILI zona periferica/Piane di Montegiorgio e fascia di territorio lungo la S.P. faleriense- riferito al Comune di Montegiorgio (FM) valore medio € 1150,00/mq

Valore Immobile ultimato = $126,00 \text{mq} \times 1150,00 = V_t = € 145.000,00$ (centoquarantacinquemilaeuro).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	126,00	x	779,00	=	98.154,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 98.154,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 98.154,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CALCOLO DEL SVILUPPO VALUTAZIONE:

Quotazioni OMI 1° semestre 2025 - ABITAZIONI CIVILI zona periferica/Piane di Montegiorgio e fascia di territorio lungo la S.P. faleriense- riferito al Comune di Montegiorgio (FM) valore medio € 1150,00/mq

Valore Immobile ultimato = 126,00mq x 1150,00= Vt=€ 145.000,00(centoquarantacinquemilaeuro).

Valore della costruzione al grezzo Vc= 145.000,00x0,677= € 98000,00(novantoottomilaeuro)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEGIORGIO, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI SETTORIALI, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

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	126,00	0,00	98.154,00	98.154,00
				98.154,00 €	98.154,00 €

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: € 98.154,00

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

Arrotondamento del valore finale: € 0,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 98.154,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2024

LOTTO 16**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 6, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **125,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

(EDIFICIO A MONTE)-APPARTAMENTO P.TERRA CON GARAGE E CANTINA P.S1 a MONTEGIORGIO(FM IN CORSO DI COSTRUZIONE. Contrada Palombara n 6, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 105,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un appartamento di tipo civile ubicato al piano Terra e garage-cantina al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L'Unità Immobiliare al momento della presente perizia trovasi completamente allo stato grezzo, suddiviso in più vani. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi , i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con più falde inclinati con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO TERRA, ha un'altezza interna di 2,70 ML.Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 228 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: PIANO TERRA, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 10/03/2023 PRAT. AP0025339
- foglio 45 particella 228 sub. 60 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024804
- foglio 45 particella 228 sub. 87 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024851

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	125,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.998,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 97.998,20



trova:

Data di conclusione della relazione:

13/11/2025

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**, stipulata il 12/12/2006 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn. 6384/1987 di repertorio, iscritta il 13/12/2006 a FERMO ai nn. 12587/2777, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 3200000,00.

Importo capitale: 1600000,00.

Durata ipoteca: 8.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 PART.228).

Si precisa che a margine della citata ipoteca risultano eseguiti i seguenti annotamenti di 9065/1487 del 25/09/2008, mediante il quale sono state liberate le part. 975,1037(già part.972 e 103), 1038-1040-1042(già part. 968), 9146/1487 del 26/09/2008, mediante il quale è stata liberata la part. 1043 che deriva dalla part. 968.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/09/2008 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn. 9485/3525 di repertorio, iscritta il 12/09/2008 a FERMO ai nn. 8659/1872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 1300000,00.

Importo capitale: 650000,00.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 P. 228)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/07/2020 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. REP.436 di repertorio, iscritta il 31/07/2020 a FERMO ai nn. 4720/711, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,



contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI FERMO IL 27/07/2020 REP.436.

Importo ipoteca: 400000,00.

Importo capitale: 1648211,51.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/05/2023 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 764 di repertorio, trascritta il 26/05/2023 a FERMO ai nn. 4698/3406, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FERMO DELL'UNEP IL 09/05/2023 REP.764.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

pignoramento, stipulata il 24/10/2024 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 416 di repertorio, trascritta il 31/10/2024 a FERMO ai nn. 9963/7430, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP DI FERMO C.F. 81011600442.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

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:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO A. MORI DI AMANDOLA DEL 29/10/2004 REP. 784, con atto stipulato il 29/10/2004 a firma di NOTAIO A. MORI ai nn. REP.784 di repertorio, trascritto il 04/11/2004 a FERMO ai nn. 9454/5702.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 PART. 228.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE CIVITANOVA MARCHE ACQUISTAVA DALLA SIGNORA BOTTONI CENZINA NATA A MONTEGIORGIO IL 24/03/1950 C.F.: BTTCZN50C64F520V



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S. SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE, con atto stipulato il 26/07/2010 a firma di NOTAIO S.SANANGELANTONI ai nn. REP.19382/8672 di repertorio, trascritto il 26/07/2010 a FERMO ai nn. 5899/3383.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 ACQUISTAVA DALLA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE QUALIANO(NA) C.F.:01515820437

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S.SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE DEL 05/02/2015, con atto stipulato il 05/02/2015 a firma di NOTAIO S. SANANGELANTONI ai nn. REP.24579 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO SI CAMBIAVA LA DENOMINAZIONE SOCIALE DA: IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 A: IL CASTELLO SRL SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO DI TUORO (dal 29/10/2004 fino al 20/10/2009), con atto stipulato il 20/10/2009 a firma di NOTAIO DI TUORO PSG ai nn. REP. 6728 di repertorio, trascritto il 05/11/2009 ai nn. 9511/5642.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 PART.228.

CON QUESTO ATTO LA PROPRIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL C.F. 01515820437 HA DELIBERATO DI TRASFERIRE LA SEDE SOCIALE DA "CIVITANOVA MARCHE " A "QUALIANO(NA)"

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **P.D.C. N 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/07/2004 con il n. 2004/10321 di protocollo, rilasciata il 06/05/2005 con il n. PROT. 7374- N 2005/18 di protocollo.

PRATICA EDILIZIA N 2004/101

VOLTURA DI INTESATAZIONE(DA PIANE IMMOBILIARE SRL A IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE E C.) N. **PDC N 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 24/06/2011 con il n. PROT. 2011/10168 di protocollo, rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11829 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PROROGA DEL TERMINE DI FINE LAVORI N. **PDC 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/05/2008 con il n. PROT. N 2008/7080 di protocollo, rilasciata il 27/06/2008 con il n. PROT.N 10191 di protocollo.

PRATICA ELIZIA N 2004/101

PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO



PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE N. **PROT.12996/2004 -PRATICA N 11928C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO A), rilasciata il 03/08/2004

PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE N. **PROT.12997/2004 -PRATICA N 11929C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO B), rilasciata il 03/08/2004

ATTESTAZIONE DI DEPOSITO AL SETTORE GENIO CIVILE E PROTEZIONE CIVILE PROV.AP N. **PROT. 7571/2005 - PRATICA 123120 DEL 08/08/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICI CIVILI (VARIANTE)

RINNOVO DOMANDA 2004/101 PDC. 18 DEL 06/05/2005 N. **PDC N 2011/36 DEL 21/07/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11830 di protocollo

ACCOGLIMENTO DOMANDA DI PDC (PARERE FAVOREVOLE C.E.C. N 17 DEL 07/08/2014) PER RINNOVO PDC 18/2005-VARIANTE PDC 36/2011 N. **PROT.9677-2014/19 P.E. 2014/115**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 22/07/2014 con il n. 2014/9038 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA OMOGENEA "B1" ZONA DI COMPLETAMENTO CONSOLIDATA . Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 15 E 16 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 6, QUARTIERE PIANE DI
MONTEGIORGIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 6, quartiere PIANE DI



MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **125,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

(EDIFICIO A MONTE)-APPARTAMENTO P.TERRA CON GARAGE E CANTINA P.S1 a MONTEGIORGIO(FM IN CORSO DI COSTRUZIONE. Contrada Palombara n 6, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 105,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un appartamento di tipo civile ubicato al piano Terra e garage-cantina al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L'Unità Immobiliare al momento della presente perizia trovasi completamente allo stato grezzo, suddiviso in più vani. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi , i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con più falde inclinati con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO TERRA, ha un'altezza interna di 2,70 ML. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 228 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: PIANO TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 10/03/2023 PRAT. AP0025339
- foglio 45 particella 228 sub. 60 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024804
- foglio 45 particella 228 sub. 87 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024851

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono IPPODROMO SAN PAOLO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

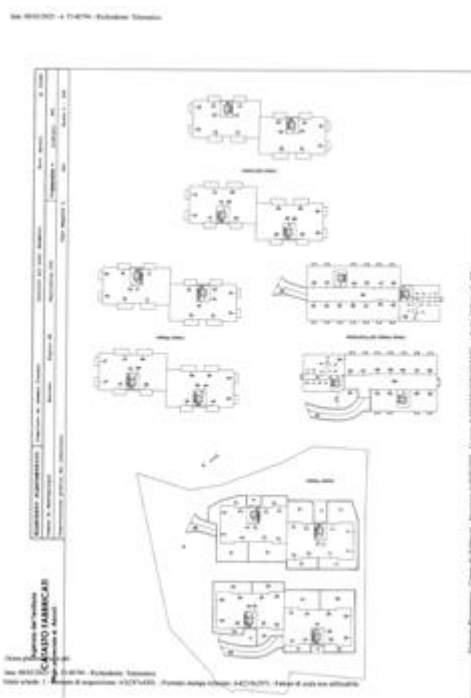
CONSISTENZA:

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
APPARTAMENTO PIANO TERRA (GREZZO)	105,00	x	100 %	=	105,00
CORTE ESCLUSIVA DELL'APPARTAMENTO P.T.	90,00	x	9 %	=	8,10
GARAGE AL PIANO S1	23,00	x	50 %	=	11,50
CANTINA AL P.S1	6,00	x	20 %	=	1,20
Totale:	224,00				125,80





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima riguarda l'immobile in corso di Costruzione. Lo scopo della stima è di valutare il più probabile valore di mercato o del prezzo di vendita dell'immobile, in questo caso specifico la valutazione è del valore di mercato di un immobile non terminato, ancora in fase di costruzione ovvero trovasi al grezzo. La procedura che è stata adottata è stata quella di calcolare di stimare l'unità immobiliare come se fosse regolarmente ultimato, e moltiplicare tale valore per dei coefficienti di svalutazione in base alle opere non ancora realizzate. Le opere non realizzate sono le seguenti: rivestimenti- tinteggiature- infissi interni e porte- impianti - intonaci interni - pavimenti - opere murarie in genere. Valore immobile ultimato $V_t = 145.000,00$ (centoquarantacinquemilaeuro). Valore della costruzione non ancora ultimata $V_c = V_t \times K$. Dove K è il coefficiente di svalutazione delle opere da eseguire $K_{\text{totale}} = 0.677$

Valore della costruzione al grezzo $V_c = 145.000,00 \times 0,677 = € 98000,00$ (novantoottomilaeuro)

CALCOLO DEL SVILUPPO VALUTAZIONE:

Quotazioni OMI 1° semestre 2025 - ABITAZIONI CIVILI zona periferica/Piane di Montegiorgio e fascia di territorio lungo la S.P. faleriense- riferito al Comune di Montegiorgio (FM) valore medio € 1150,00/mq

Valore Immobile ultimato = $125,80 \text{mq} \times 1150,00 = V_t = € 145.000,00$ (centoquarantacinquemilaeuro).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	125,80	x	779,00	=	97.998,20
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 97.998,20

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 97.998,20

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CALCOLO DEL SVILUPPO VALUTAZIONE:

Quotazioni OMI 1° semestre 2025 - ABITAZIONI CIVILI zona periferica/Piane di Montegiorgio e fascia di territorio lungo la S.P. faleriense- riferito al Comune di Montegiorgio (FM) valore medio € 1150,00/mq

Valore Immobile ultimato = 125,80mq x 1150,00= Vt=€ 145.000,00(centoquarantacinquemilaeuro).

Valore della costruzione al grezzo Vc= 145.000,00x0,677= € 98000,00(novantoottomilaeuro)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEGIORGIO, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI SETTORIALI, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

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	125,80	0,00	97.998,20	97.998,20
				97.998,20 €	97.998,20 €

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: € 97.998,20

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

Arrotondamento del valore finale: € 0,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 97.998,20**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2024

LOTTO 17

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 6, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **126,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

(EDIFICIO A MONTE)-APPARTAMENTO P.1 CON GARAGE E CANTINA P.S1 a MONTEGIORGIO(FM IN CORSO DI COSTRUZIONE. Contrada Palombara n 6, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 108,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un appartamento di tipo civile ubicato al piano primo e garage-cantina al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L'Unità Immobiliare al momento della presente perizia trovasi completamente allo stato grezzo, suddiviso in più vani. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi , i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con più falde inclinati con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO PRIMO, ha un'altezza interna di 2,70 ML.Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 228 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: PIANO PRIMO, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024772
- foglio 45 particella 228 sub. 59 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024802
- foglio 45 particella 228 sub. 80 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024838

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	126,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.309,80
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 98.309,80



trova:

Data di conclusione della relazione:

13/11/2025

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**, stipulata il 12/12/2006 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn. 6384/1987 di repertorio, iscritta il 13/12/2006 a FERMO ai nn. 12587/2777, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 3200000,00.

Importo capitale: 1600000,00.

Durata ipoteca: 8.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 PART.228).

Si precisa che a margine della citata ipoteca risultano eseguiti i seguenti annotamenti di 9065/1487 del 25/09/2008, mediante il quale sono state liberate le part. 975,1037(già part.972 e 103), 1038-1040-1042(già part. 968), 9146/1487 del 26/09/2008, mediante il quale è stata liberata la part. 1043 che deriva dalla part. 968.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/09/2008 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn. 9485/3525 di repertorio, iscritta il 12/09/2008 a FERMO ai nn. 8659/1872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 1300000,00.

Importo capitale: 650000,00.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 P. 228)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/07/2020 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. REP.436 di repertorio, iscritta il 31/07/2020 a FERMO ai nn. 4720/711, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,



contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI FERMO IL 27/07/2020 REP.436.

Importo ipoteca: 400000,00.

Importo capitale: 1648211,51.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/05/2023 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 764 di repertorio, trascritta il 26/05/2023 a FERMO ai nn. 4698/3406, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FERMO DELL'UNEP IL 09/05/2023 REP.764.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

pignoramento, stipulata il 24/10/2024 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 416 di repertorio, trascritta il 31/10/2024 a FERMO ai nn. 9963/7430, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP DI FERMO C.F. 81011600442.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

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:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S.SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE DEL 05/02/2015, con atto stipulato il 05/02/2015 a firma di NOTAIO S. SANANGELANTONI ai nn. REP.24579 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO SI CAMBIAVA LA DENOMINAZIONE SOCIALE DA: IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 A: IL



CASTELLO SRL SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S. SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE, con atto stipulato il 26/07/2010 a firma di NOTAIO S.SANANGELANTONI ai nn. REP.19382/8672 di repertorio, trascritto il 26/07/2010 a FERMO ai nn. 5899/3383.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 ACQUISTAVA DALLA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE QUALIANO(NA) C.F.:01515820437

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO A. MORI DI AMANDOLA DEL 29/10/2004 REP. 784, con atto stipulato il 29/10/2004 a firma di NOTAIO A. MORI ai nn. REP.784 di repertorio, trascritto il 04/11/2004 a FERMO ai nn. 9454/5702.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 PART. 228.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE CIVITANOVA MARCHE ACQUISTAVA DALLA SIGNORA BOTTONI CENZINA NATA A MONTEGIORGIO IL 24/03/1950 C.F.: BTTCZN50C64F520V

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO DI TUORO (dal 29/10/2004 fino al 20/10/2009), con atto stipulato il 20/10/2009 a firma di NOTAIO DI TUORO PSG ai nn. REP. 6728 di repertorio, trascritto il 05/11/2009 ai nn. 9511/5642.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 PART.228.

CON QUESTO ATTO LA PROPRIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL C.F. 01515820437 HA DELIBERATO DI TRASFERIRE LA SEDE SOCIALE DA "CIVITANOVA MARCHE " A "QUALIANO(NA)"

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **P.D.C. N 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/07/2004 con il n. 2004/10321 di protocollo, rilasciata il 06/05/2005 con il n. PROT. 7374- N 2005/18 di protocollo.

PRATICA EDILIZIA N 2004/101

VOLTURA DI INTESAZIONE(DA PIANE IMMOBILIARE SRL A IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE E C.) N. **PDC N 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURUFAMILIARI, presentata il 24/06/2011 con il n. PROT. 2011/10168 di protocollo, rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11829 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PROROGA DEL TERMINE DI FINE LAVORI N. **PDC 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/05/2008 con il n. PROT. N 2008/7080 di protocollo, rilasciata il 27/06/2008 con il n. PROT.N 10191 di protocollo.

PRATICA ELIZIA N 2004/101

PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO



PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE N. **PROT.12996/2004 -PRATICA N 11928C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO A), rilasciata il 03/08/2004

PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE N. **PROT.12997/2004 -PRATICA N 11929C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO B), rilasciata il 03/08/2004

ATTESTAZIONE DI DEPOSITO AL SETTORE GENIO CIVILE E PROTEZIONE CIVILE PROV.AP N. **PROT. 7571/2005 - PRATICA 123120 DEL 08/08/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICI CIVILI (VARIANTE)

RINNOVO DOMANDA 2004/101 PDC. 18 DEL 06/05/2005 N. **PDC N 2011/36 DEL 21/07/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11830 di protocollo

ACCOGLIMENTO DOMANDA DI PDC (PARERE FAVOREVOLE C.E.C. N 17 DEL 07/08/2014) PER RINNOVO PDC 18/2005-VARIANTE PDC 36/2011 N. **PROT.9677-2014/19 P.E. 2014/115**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 22/07/2014 con il n. 2014/9038 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA OMOGENEA "B1" ZONA DI COMPLETAMENTO CONSOLIDATA . Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 15 E 16 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 6, QUARTIERE PIANE DI
MONTEGIORGIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 6, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **126,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

(EDIFICIO A MONTE)-APPARTAMENTO P.1 CON GARAGE E CANTINA P.S1 a MONTEGIORGIO(FM IN CORSO DI COSTRUZIONE. Contrada Palombara n 6, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 108,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un appartamento di tipo civile ubicato al piano primo e garage-cantina al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L'Unità Immobiliare al momento della presente perizia trovasi completamente allo stato grezzo, suddiviso in più vani. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi , i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con più falde inclinati con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO PRIMO, ha un'altezza interna di 2,70 ML. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 228 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: PIANO PRIMO, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024772
- foglio 45 particella 228 sub. 59 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024802
- foglio 45 particella 228 sub. 80 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024838

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono IPPODROMO SAN PAOLO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

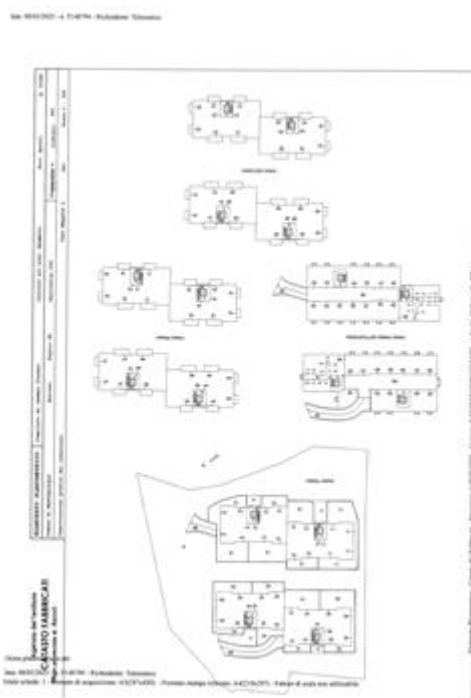
CONSISTENZA:

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
APPARTAMENTO PIANO PRIMO (AL GREZZO)	108,00	x	100 %	=	108,00
BALCONI AL P.1	22,38	x	25 %	=	5,60
GARAGE AL P.S1	22,00	x	50 %	=	11,00
CANTINA AL P.S1	8,00	x	20 %	=	1,60
Totale:	160,38				126,20





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima riguarda l'immobile in corso di Costruzione. Lo scopo della stima è di valutare il più probabile valore di mercato o del prezzo di vendita dell'immobile, in questo caso specifico la valutazione è del valore di mercato di un immobile non terminato, ancora in fase di costruzione ovvero trovasi al grezzo. La procedura che è stata adottata è stata quella di calcolare di stimare l'unità immobiliare come se fosse regolarmente ultimato, e moltiplicare tale valore per dei coefficienti di svalutazione in base alle opere non ancora realizzate. Le opere non realizzate sono le seguenti: rivestimenti- tinteggiature- infissi interni e porte- impianti - intonaci interni - pavimenti - opere murarie in genere. Valore immobile ultimato $V_t = 145.000,00$ (centoquarantacinquemilaeuro). Valore della costruzione non ancora ultimata $V_c = V_t \times K$. Dove K è il coefficiente di svalutazione delle opere da eseguire $K_{\text{totale}} = 0.677$

Valore della costruzione al grezzo $V_c = 145.000,00 \times 0,677 = € 98.000,00$ (novantoottomilaeuro)

CALCOLO DEL SVILUPPO VALUTAZIONE:

Quotazioni OMI 1° semestre 2025 - ABITAZIONI CIVILI zona periferica/Piane di Montegiorgio e fascia di territorio lungo la S.P. faleriense- riferito al Comune di Montegiorgio (FM) valore medio € 1150,00/mq

Valore Immobile ultimato = $126,20 \text{mq} \times 1150,00 = V_t = € 145.000,00$ (centoquarantacinquemilaeuro).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	126,20	x	779,00	=	98.309,80
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 98.309,80

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 98.309,80

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CALCOLO DEL SVILUPPO VALUTAZIONE:

Quotazioni OMI 1° semestre 2025 - ABITAZIONI CIVILI zona periferica/Piane di Montegiorgio e fascia di territorio lungo la S.P. faleriense- riferito al Comune di Montegiorgio (FM) valore medio € 1150,00/mq

Valore Immobile ultimato = 123,34mq x 1150,00= Vt=€ 142.000,00(centoquarantaduemilaeuro).

Valore della costruzione al grezzo Vc= 142.000,00x0,826= € 117.000,00(centodiciasettemilaeuro)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEGIORGIO, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI SETTORIALI, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

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	126,20	0,00	98.309,80	98.309,80
				98.309,80 €	98.309,80 €

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: €. 98.309,80

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

Arrotondamento del valore finale: €. 0,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 98.309,80**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2024

LOTTO 18**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 6, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **123,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

(EDIFICIO A MONTE)-APPARTAMENTO P.PRIMO CON GARAGE E CANTINA P.S1 a MONTEGIORGIO(FM IN CORSO DI COSTRUZIONE. Contrada Palombara n 6, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 105,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un appartamento di tipo civile ubicato al piano primo e garage-cantina al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L'Unità Immobiliare al momento della presente perizia trovasi completamente allo stato grezzo, suddiviso in più vani. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi , i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con più falde inclinati con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO PRIMO, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 228 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: PIANO PRIMO, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024774
- foglio 45 particella 228 sub. 55 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024794
- foglio 45 particella 228 sub. 86 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024849

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	123,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.440,20
Valore di vendita giudiziarla dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 96.440,20



trova:

Data di conclusione della relazione:

13/11/2025

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**, stipulata il 12/12/2006 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn. 6384/1987 di repertorio, iscritta il 13/12/2006 a FERMO ai nn. 12587/2777, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 3200000,00.

Importo capitale: 1600000,00.

Durata ipoteca: 8.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 PART.228).

Si precisa che a margine della citata ipoteca risultano eseguiti i seguenti annotamenti di 9065/1487 del 25/09/2008, mediante il quale sono state liberate le part. 975,1037(già part.972 e 103), 1038-1040-1042(già part. 968), 9146/1487 del 26/09/2008, mediante il quale è stata liberata la part. 1043 che deriva dalla part. 968.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/09/2008 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn. 9485/3525 di repertorio, iscritta il 12/09/2008 a FERMO ai nn. 8659/1872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 1300000,00.

Importo capitale: 650000,00.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 P. 228)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/07/2020 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. REP.436 di repertorio, iscritta il 31/07/2020 a FERMO ai nn. 4720/711, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,



contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI FERMO IL 27/07/2020 REP.436.

Importo ipoteca: 400000,00.

Importo capitale: 1648211,51.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/05/2023 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 764 di repertorio, trascritta il 26/05/2023 a FERMO ai nn. 4698/3406, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FERMO DELL'UNEP IL 09/05/2023 REP.764.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

pignoramento, stipulata il 24/10/2024 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 416 di repertorio, trascritta il 31/10/2024 a FERMO ai nn. 9963/7430, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP DI FERMO C.F. 81011600442.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

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:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO A. MORI DI AMANDOLA DEL 29/10/2004 REP. 784, con atto stipulato il 29/10/2004 a firma di NOTAIO A. MORI ai nn. REP.784 di repertorio, trascritto il 04/11/2004 a FERMO ai nn. 9454/5702.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 PART. 228.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE CIVITANOVA MARCHE ACQUISTAVA DALLA SIGNORA BOTTONI CENZINA NATA A MONTEGIORGIO IL 24/03/1950 C.F.: BTTCZN50C64F520V



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S. SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE, con atto stipulato il 26/07/2010 a firma di NOTAIO S.SANANGELANTONI ai nn. REP.19382/8672 di repertorio, trascritto il 26/07/2010 a FERMO ai nn. 5899/3383.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 ACQUISTAVA DALLA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE QUALIANO(NA) C.F.:01515820437

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S.SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE DEL 05/02/2015, con atto stipulato il 05/02/2015 a firma di NOTAIO S. SANANGELANTONI ai nn. REP.24579 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO SI CAMBIAVA LA DENOMINAZIONE SOCIALE DA: IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 A: IL CASTELLO SRL SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO DI TUORO (dal 29/10/2004 fino al 20/10/2009), con atto stipulato il 20/10/2009 a firma di NOTAIO DI TUORO PSG ai nn. REP. 6728 di repertorio, trascritto il 05/11/2009 ai nn. 9511/5642.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 PART.228.

CON QUESTO ATTO LA PROPRIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL C.F. 01515820437 HA DELIBERATO DI TRASFERIRE LA SEDE SOCIALE DA "CIVITANOVA MARCHE " A "QUALIANO(NA)"

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **P.D.C. N 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/07/2004 con il n. 2004/10321 di protocollo, rilasciata il 06/05/2005 con il n. PROT. 7374- N 2005/18 di protocollo.

PRATICA EDILIZIA N 2004/101

VOLTURA DI INTESAZIONE(DA PIANE IMMOBILIARE SRL A IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE E C.) N. **PDC N 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURUFAMILIARI, presentata il 24/06/2011 con il n. PROT. 2011/10168 di protocollo, rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11829 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PROROGA DEL TERMINE DI FINE LAVORI N. **PDC 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/05/2008 con il n. PROT. N 2008/7080 di protocollo, rilasciata il 27/06/2008 con il n. PROT.N 10191 di protocollo.

PRATICA ELIZIA N 2004/101

PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO



PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE N. **PROT.12996/2004 -PRATICA N 11928C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO A), rilasciata il 03/08/2004

PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE N. **PROT.12997/2004 -PRATICA N 11929C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO B), rilasciata il 03/08/2004

ATTESTAZIONE DI DEPOSITO AL SETTORE GENIO CIVILE E PROTEZIONE CIVILE PROV.AP N. **PROT. 7571/2005 - PRATICA 123120 DEL 08/08/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICI CIVILI (VARIANTE)

RINNOVO DOMANDA 2004/101 PDC. 18 DEL 06/05/2005 N. **PDC N 2011/36 DEL 21/07/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11830 di protocollo

ACCOGLIMENTO DOMANDA DI PDC (PARERE FAVOREVOLE C.E.C. N 17 DEL 07/08/2014) PER RINNOVO PDC 18/2005-VARIANTE PDC 36/2011 N. **PROT.9677-2014/19 P.E. 2014/115**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 22/07/2014 con il n. 2014/9038 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA OMOGENEA "B1" ZONA DI COMPLETAMENTO CONSOLIDATA . Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 15 E 16 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 6, QUARTIERE PIANE DI
MONTEGIORGIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 6, quartiere PIANE DI



MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **123,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

(EDIFICIO A MONTE)-APPARTAMENTO P.PRIMO CON GARAGE E CANTINA P.S1 a MONTEGIORGIO(FM IN CORSO DI COSTRUZIONE. Contrada Palombara n 6, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 105,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un appartamento di tipo civile ubicato al piano primo e garage-cantina al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L'Unità Immobiliare al momento della presente perizia trovasi completamente allo stato grezzo, suddiviso in più vani. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi , i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con più falde inclinati con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO PRIMO, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 228 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: PIANO PRIMO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024774
- foglio 45 particella 228 sub. 55 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024794
- foglio 45 particella 228 sub. 86 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024849

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono IPODROMO SAN PAOLO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

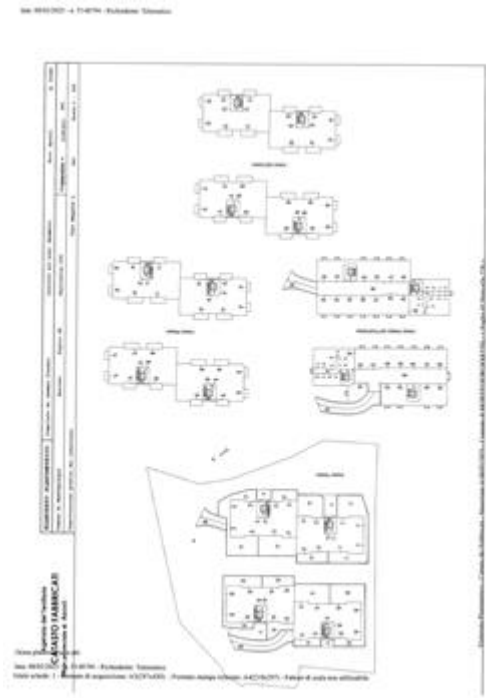
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

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



APPARTAMENTO PIANO PRIMO (AL GREZZO)	105,00	x	100 %	=	105,00
BALCONI P.1	16,00	x	25 %	=	4,00
GARAGE AL P.S1	26,00	x	50 %	=	13,00
CANTINA AL P.S1	9,00	x	20 %	=	1,80
Totale:	156,00				123,80



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima riguarda l'immobile in corso di Costruzione. Lo scopo della stima è di valutare il più probabile valore di mercato o del prezzo di vendita dell'immobile, in questo caso specifico la valutazione è del valore di mercato di un immobile non terminato, ancora in fase di costruzione ovvero trovasi al grezzo. La procedura che è stata adottata è stata quella di calcolare di stimare l'unità immobiliare come se fosse regolarmente ultimato, e moltiplicare tale valore per dei coefficienti di svalutazione in base alle opere non ancora realizzate. Le opere non realizzate sono le seguenti: rivestimenti- tinteggiature- infissi interni e porte- impianti - intonaci interni - pavimenti - opere murarie in genere. Valore immobile ultimato $V_t = 142.000,00$ (centoquarantaduemilaeuro). Valore della costruzione non ancora ultimata $V_c = V_t \times K$. Dove K è il coefficiente di svalutazione delle opere da eseguire $K_{\text{totale}} = 0,677$

Valore della costruzione al grezzo $V_c = 142.000,00 \times 0,677 = \text{€ } 96.000,00$ (novantaseimilaeuro)

CALCOLO DEL SVILUPPO VALUTAZIONE:

Quotazioni OMI 1° semestre 2025 - ABITAZIONI CIVILI zona periferica/Piane di Montegiorgio e



fascia di territorio lungo la S.P. faleriense- riferito al Comune di Montegiorgio (FM) valore medio € 1150,00/mq
Valore Immobile ultimato = 123,80mq x 1150,00= Vt=€ 142.000,00 (centoquarantatremila/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 123,80 x 779,00 = **96.440,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 96.440,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 96.440,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CALCOLO DEL SVILUPPO VALUTAZIONE:

Quotazioni OMI 1° semestre 2025 - ABITAZIONI CIVILI zona periferica/Piane di Montegiorgio e fascia di territorio lungo la S.P. faleriense- riferito al Comune di Montegiorgio (FM) valore medio € 1150,00/mq

Valore Immobile ultimato = 123,80mq x 1150,00= Vt=€ 142.000,00(centoquarantaduemilaeuro).

Valore della costruzione al grezzo Vc= 142.000,00x0.677= € 96.000,00(novantaseimilaeuro)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEGIORGIO, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI SETTORIALI, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

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	123,80	0,00	96.440,20	96.440,20
				96.440,20 €	96.440,20 €

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: **€. 96.440,20**



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
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.440,20



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2024

LOTTO 19**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 6, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **124,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

(EDIFICIO A MONTE)-APPARTAMENTO P.1 CON GARAGE E CANTINA P.S1 a MONTEGIORGIO(FM IN CORSO DI COSTRUZIONE. Contrada Palombara n 6, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 105,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un appartamento di tipo civile ubicato al piano primo e garage-cantina al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L'Unità Immobiliare al momento della presente perizia trovasi completamente allo stato grezzo, suddiviso in più vani. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi , i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con più falde inclinati con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO PRIMO, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 228 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: PIANO PRIMO, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024776
- foglio 45 particella 228 sub. 54 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024792
- foglio 45 particella 228 sub. 81 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024840

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	124,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.063,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 97.063,40



trova:

Data di conclusione della relazione:

13/11/2025

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**, stipulata il 12/12/2006 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn. 6384/1987 di repertorio, iscritta il 13/12/2006 a FERMO ai nn. 12587/2777, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 3200000,00.

Importo capitale: 1600000,00.

Durata ipoteca: 8.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 PART.228).

Si precisa che a margine della citata ipoteca risultano eseguiti i seguenti annotamenti di 9065/1487 del 25/09/2008, mediante il quale sono state liberate le part. 975,1037(già part.972 e 103), 1038-1040-1042(già part. 968), 9146/1487 del 26/09/2008, mediante il quale è stata liberata la part. 1043 che deriva dalla part. 968.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/09/2008 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn. 9485/3525 di repertorio, iscritta il 12/09/2008 a FERMO ai nn. 8659/1872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 1300000,00.

Importo capitale: 650000,00.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 P. 228)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/07/2020 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. REP.436 di repertorio, iscritta il 31/07/2020 a FERMO ai nn. 4720/711, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,



contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI FERMO IL 27/07/2020 REP.436.

Importo ipoteca: 400000,00.

Importo capitale: 1648211,51.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/05/2023 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 764 di repertorio, trascritta il 26/05/2023 a FERMO ai nn. 4698/3406, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FERMO DELL'UNEP IL 09/05/2023 REP.764.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

pignoramento, stipulata il 24/10/2024 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 416 di repertorio, trascritta il 31/10/2024 a FERMO ai nn. 9963/7430, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP DI FERMO C.F. 81011600442.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

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:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S.SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE DEL 05/02/2015, con atto stipulato il 05/02/2015 a firma di NOTAIO S. SANANGELANTONI ai nn. REP.24579 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO SI CAMBIAVA LA DENOMINAZIONE SOCIALE DA: IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 A: IL



CASTELLO SRL SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S. SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE, con atto stipulato il 26/07/2010 a firma di NOTAIO S.SANANGELANTONI ai nn. REP.19382/8672 di repertorio, trascritto il 26/07/2010 a FERMO ai nn. 5899/3383.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 ACQUISTAVA DALLA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE QUALIANO(NA) C.F.:01515820437

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO A. MORI DI AMANDOLA DEL 29/10/2004 REP. 784, con atto stipulato il 29/10/2004 a firma di NOTAIO A. MORI ai nn. REP.784 di repertorio, trascritto il 04/11/2004 a FERMO ai nn. 9454/5702.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 PART. 228.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE CIVITANOVA MARCHE ACQUISTAVA DALLA SIGNORA BOTTONI CENZINA NATA A MONTEGIORGIO IL 24/03/1950 C.F.: BTTCZN50C64F520V

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO DI TUORO (dal 29/10/2004 fino al 20/10/2009), con atto stipulato il 20/10/2009 a firma di NOTAIO DI TUORO PSG ai nn. REP. 6728 di repertorio, trascritto il 05/11/2009 ai nn. 9511/5642.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 PART.228.

CON QUESTO ATTO LA PROPRIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL C.F. 01515820437 HA DELIBERATO DI TRASFERIRE LA SEDE SOCIALE DA "CIVITANOVA MARCHE " A "QUALIANO(NA)"

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. P.D.C. N 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/07/2004 con il n. 2004/10321 di protocollo, rilasciata il 06/05/2005 con il n. PROT. 7374- N 2005/18 di protocollo.

PRATICA EDILIZIA N 2004/101

VOLTURA DI INTESAZIONE(DA PIANE IMMOBILIARE SRL A IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE E C.) **N. PDC N 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURUFAMILIARI, presentata il 24/06/2011 con il n. PROT. 2011/10168 di protocollo, rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11829 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PROROGA DEL TERMINE DI FINE LAVORI **N. PDC 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/05/2008 con il n. PROT. N 2008/7080 di protocollo, rilasciata il 27/06/2008 con il n. PROT.N 10191 di protocollo.

PRATICA ELIZIA N 2004/101

PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO



PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE N. **PROT.12996/2004 -PRATICA N 11928C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO A), rilasciata il 03/08/2004

PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE N. **PROT.12997/2004 -PRATICA N 11929C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO B), rilasciata il 03/08/2004

ATTESTAZIONE DI DEPOSITO AL SETTORE GENIO CIVILE E PROTEZIONE CIVILE PROV.AP N. **PROT. 7571/2005 - PRATICA 123120 DEL 08/08/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICI CIVILI (VARIANTE)

RINNOVO DOMANDA 2004/101 PDC. 18 DEL 06/05/2005 N. **PDC N 2011/36 DEL 21/07/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11830 di protocollo

ACCOGLIMENTO DOMANDA DI PDC (PARERE FAVOREVOLE C.E.C. N 17 DEL 07/08/2014) PER RINNOVO PDC 18/2005-VARIANTE PDC 36/2011 N. **PROT.9677-2014/19 P.E. 2014/115**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 22/07/2014 con il n. 2014/9038 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA OMOGENEA "B1" ZONA DI COMPLETAMENTO CONSOLIDATA . Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 15 E 16 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 6, QUARTIERE PIANE DI
MONTEGIORGIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 6, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **124,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

(EDIFICIO A MONTE)-APPARTAMENTO P.1 CON GARAGE E CANTINA P.S1 a MONTEGIORGIO(FM IN CORSO DI COSTRUZIONE. Contrada Palombara n 6, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 105,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un appartamento di tipo civile ubicato al piano primo e garage-cantina al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L'Unità Immobiliare al momento della presente perizia trovasi completamente allo stato grezzo, suddiviso in più vani. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi , i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con più falde inclinati con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO PRIMO, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 228 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: PIANO PRIMO, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024776
- foglio 45 particella 228 sub. 54 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024792
- foglio 45 particella 228 sub. 81 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024840

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono IPODROMO SAN PAOLO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

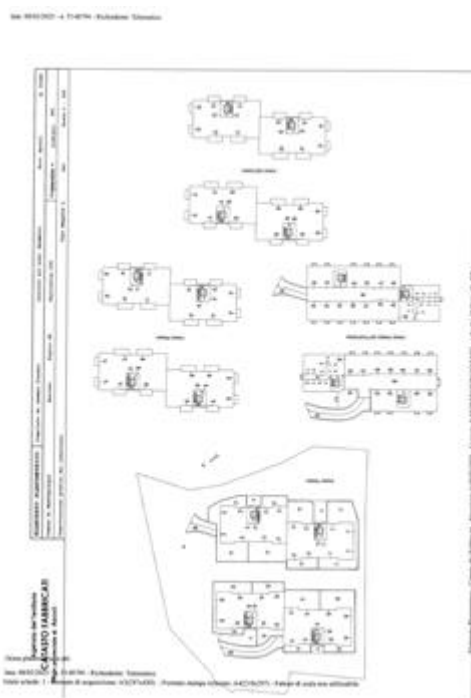
CONSISTENZA:

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
APPARTAMENTO PIANO PRIMO (AL GREZZO)	105,00	x	100 %	=	105,00
BALCONI P.1	16,00	x	25 %	=	4,00
GARAGE AL P.S1	28,00	x	50 %	=	14,00
CANTINA P.S1	8,00	x	20 %	=	1,60
Totale:	157,00				124,60





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima riguarda l'immobile in corso di Costruzione. Lo scopo della stima è di valutare il più probabile valore di mercato o del prezzo di vendita dell'immobile, in questo caso specifico la valutazione è del valore di mercato di un immobile non terminato, ancora in fase di costruzione ovvero trovasi al grezzo. La procedura che è stata adottata è stata quella di calcolare di stimare l'unità immobiliare come se fosse regolarmente ultimato, e moltiplicare tale valore per dei coefficienti di svalutazione in base alle opere non ancora realizzate. Le opere non realizzate sono le seguenti: rivestimenti- tinteggiature- infissi interni e porte- impianti - intonaci interni - pavimenti - opere murarie in genere. Valore immobile ultimato $V_t = 143.000,00$ (centoquarantatremila euro). Valore della costruzione non ancora ultimata $V_c = V_t \times K$. Dove K è il coefficiente di svalutazione delle opere da eseguire $K_{totale} = 0.677$

Valore della costruzione al grezzo $V_c = 143.000,00 \times 0,677 = € 97.000,00$ (novantasettemila euro)

CALCOLO DEL SVILUPPO VALUTAZIONE:

Quotazioni OMI 1° semestre 2025 - ABITAZIONI CIVILI zona periferica/Piane di Montegiorgio e fascia di territorio lungo la S.P. faleriense- riferito al Comune di Montegiorgio (FM) valore medio € 1150,00/mq

Valore Immobile ultimato = $124,60 \text{mq} \times 1150,00 = V_t = € 143.000,00$ (centoquarantatremila/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	124,60	x	779,00	=	97.063,40
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 97.063,40

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 97.063,40

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CALCOLO DEL SVILUPPO VALUTAZIONE:

Quotazioni OMI 1° semestre 2025 - ABITAZIONI CIVILI zona periferica/Piane di Montegiorgio e fascia di territorio lungo la S.P. faleriense- riferito al Comune di Montegiorgio (FM) valore medio € 1150,00/mq

Valore Immobile ultimato = 124,60mq x 1150,00= Vt=€ 143.000,00(centoquarantatremilaeuro).

Valore della costruzione al grezzo Vc= 143.000,00x0,677= € 97.000,00(novantasettemilaeuro)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEGIORGIO, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI SETTORIALI, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

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	124,60	0,00	97.063,40	97.063,40
				97.063,40 €	97.063,40 €

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: € 97.063,40

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

Arrotondamento del valore finale: € 0,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 97.063,40**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2024

LOTTO 20

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 6, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **128,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

(EDIFICIO A MONTE)-APPARTAMENTO P.1 CON GARAGE E CANTINA P.S1 a MONTEGIORGIO(FM IN CORSO DI COSTRUZIONE. Contrada Palombara n 6, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 104,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un appartamento di tipo civile ubicato al piano primo e garage-cantina al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L'Unità Immobiliare al momento della presente perizia trovasi completamente allo stato grezzo, suddiviso in più vani. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi , i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con più falde inclinati con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO PRIMO, ha un'altezza interna di 2,70 ML.Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 228 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: PIANO PRIMO, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024778
- foglio 45 particella 228 sub. 52 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024788
- foglio 45 particella 228 sub. 88 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024853

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	128,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.335,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 100.335,20



trova:

Data di conclusione della relazione:

13/11/2025

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**, stipulata il 12/12/2006 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn. 6384/1987 di repertorio, iscritta il 13/12/2006 a FERMO ai nn. 12587/2777, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 3200000,00.

Importo capitale: 1600000,00.

Durata ipoteca: 8.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 PART.228).

Si precisa che a margine della citata ipoteca risultano eseguiti i seguenti annotamenti di 9065/1487 del 25/09/2008, mediante il quale sono state liberate le part. 975,1037(già part.972 e 103), 1038-1040-1042(già part. 968), 9146/1487 del 26/09/2008, mediante il quale è stata liberata la part. 1043 che deriva dalla part. 968.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/09/2008 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn. 9485/3525 di repertorio, iscritta il 12/09/2008 a FERMO ai nn. 8659/1872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 1300000,00.

Importo capitale: 650000,00.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 P. 228)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/07/2020 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. REP.436 di repertorio, iscritta il 31/07/2020 a FERMO ai nn. 4720/711, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,



contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI FERMO IL 27/07/2020 REP.436.

Importo ipoteca: 400000,00.

Importo capitale: 1648211,51.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/05/2023 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 764 di repertorio, trascritta il 26/05/2023 a FERMO ai nn. 4698/3406, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FERMO DELL'UNEP IL 09/05/2023 REP.764.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

pignoramento, stipulata il 24/10/2024 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 416 di repertorio, trascritta il 31/10/2024 a FERMO ai nn. 9963/7430, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP DI FERMO C.F. 81011600442.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

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:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO A. MORI DI AMANDOLA DEL 29/10/2004 REP. 784, con atto stipulato il 29/10/2004 a firma di NOTAIO A. MORI ai nn. REP.784 di repertorio, trascritto il 04/11/2004 a FERMO ai nn. 9454/5702.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 PART. 228.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE CIVITANOVA MARCHE ACQUISTAVA DALLA SIGNORA BOTTONI CENZINA NATA A MONTEGIORGIO IL 24/03/1950 C.F.: BTTCZN50C64F520V



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S. SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE, con atto stipulato il 26/07/2010 a firma di NOTAIO S.SANANGELANTONI ai nn. REP.19382/8672 di repertorio, trascritto il 26/07/2010 a FERMO ai nn. 5899/3383.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 ACQUISTAVA DALLA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE QUALIANO(NA) C.F.:01515820437

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S.SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE DEL 05/02/2015, con atto stipulato il 05/02/2015 a firma di NOTAIO S. SANANGELANTONI ai nn. REP.24579 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO SI CAMBIAVA LA DENOMINAZIONE SOCIALE DA: IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 A: IL CASTELLO SRL SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO DI TUORO (dal 29/10/2004 fino al 20/10/2009), con atto stipulato il 20/10/2009 a firma di NOTAIO DI TUORO PSG ai nn. REP. 6728 di repertorio, trascritto il 05/11/2009 ai nn. 9511/5642.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 PART.228.

CON QUESTO ATTO LA PROPRIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL C.F. 01515820437 HA DELIBERATO DI TRASFERIRE LA SEDE SOCIALE DA "CIVITANOVA MARCHE " A "QUALIANO(NA)"

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **P.D.C. N 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/07/2004 con il n. 2004/10321 di protocollo, rilasciata il 06/05/2005 con il n. PROT. 7374- N 2005/18 di protocollo.

PRATICA EDILIZIA N 2004/101

VOLTURA DI INTESAZIONE(DA PIANE IMMOBILIARE SRL A IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE E C.) N. **PDC N 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURUFAMILIARI, presentata il 24/06/2011 con il n. PROT. 2011/10168 di protocollo, rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11829 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PROROGA DEL TERMINE DI FINE LAVORI N. **PDC 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/05/2008 con il n. PROT. N 2008/7080 di protocollo, rilasciata il 27/06/2008 con il n. PROT.N 10191 di protocollo.

PRATICA ELIZIA N 2004/101

PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO



PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE N. **PROT.12996/2004 -PRATICA N 11928C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO A), rilasciata il 03/08/2004

PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE N. **PROT.12997/2004 -PRATICA N 11929C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO B), rilasciata il 03/08/2004

ATTESTAZIONE DI DEPOSITO AL SETTORE GENIO CIVILE E PROTEZIONE CIVILE PROV.AP N. **PROT. 7571/2005 - PRATICA 123120 DEL 08/08/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICI CIVILI (VARIANTE)

RINNOVO DOMANDA 2004/101 PDC. 18 DEL 06/05/2005 N. **PDC N 2011/36 DEL 21/07/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11830 di protocollo

ACCOGLIMENTO DOMANDA DI PDC (PARERE FAVOREVOLE C.E.C. N 17 DEL 07/08/2014) PER RINNOVO PDC 18/2005-VARIANTE PDC 36/2011 N. **PROT.9677-2014/19 P.E. 2014/115**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 22/07/2014 con il n. 2014/9038 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA OMOGENEA "B1" ZONA DI COMPLETAMENTO CONSOLIDATA . Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 15 E 16 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 6, QUARTIERE PIANE DI
MONTEGIORGIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 6, quartiere PIANE DI



MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **128,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

(EDIFICIO A MONTE)-APPARTAMENTO P.1 CON GARAGE E CANTINA P.S1 a MONTEGIORGIO(FM IN CORSO DI COSTRUZIONE. Contrada Palombara n 6, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 104,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un appartamento di tipo civile ubicato al piano primo e garage-cantina al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L'Unità Immobiliare al momento della presente perizia trovasi completamente allo stato grezzo, suddiviso in più vani. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi , i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con più falde inclinati con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO PRIMO, ha un'altezza interna di 2,70 ML. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 228 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: PIANO PRIMO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024778
- foglio 45 particella 228 sub. 52 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024788
- foglio 45 particella 228 sub. 88 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024853

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono IPODROMO SAN PAOLO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

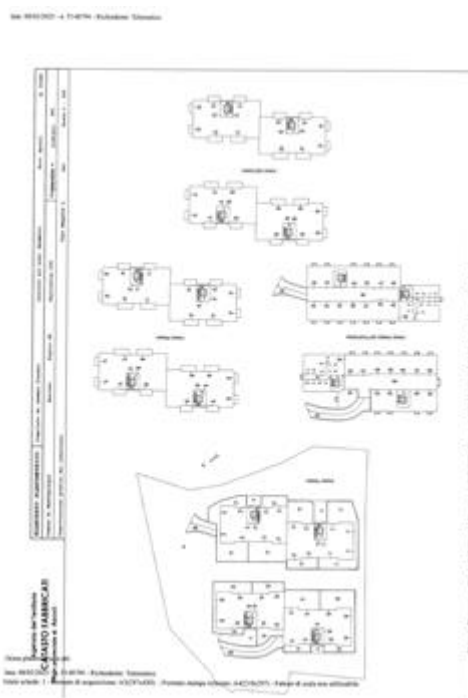
CONSISTENZA:

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
APPARTAMENTO PIANO PRIMO (AL GREZZO)	109,00	x	100 %	=	109,00
BALCONI P.1	22,00	x	25 %	=	5,50
GARAGE AL P.S1	25,00	x	50 %	=	12,50
CANTINA AL P.S1	9,00	x	20 %	=	1,80
Totale:	165,00				128,80



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima riguarda l'immobile in corso di Costruzione. Lo scopo della stima è di valutare il più probabile valore di mercato o del prezzo di vendita dell'immobile, in questo caso specifico la valutazione è del valore di mercato di un immobile non terminato, ancora in fase di costruzione ovvero trovasi al grezzo. La procedura che è stata adottata è stata quella di calcolare di stimare l'unità immobiliare come se fosse regolarmente ultimato, e moltiplicare tale valore per dei coefficienti di svalutazione in base alle opere non ancora realizzate. Le opere non realizzate sono le seguenti: rivestimenti- tinteggiature- infissi interni e porte- impianti - intonaci interni - pavimenti - opere murarie in genere. Valore immobile ultimato $V_t = 148.000,00$ (centoquarantottomila euro) Valore della costruzione non ancora ultimata $V_c = V_t \times K$. Dove K è il coefficiente di svalutazione delle opere da eseguire $K_{\text{totale}} = 0.677$

Valore della costruzione al grezzo $V_c = 148.000,00 \times 0,677 = \text{€ } 100.000,00$ (centomila euro)

CALCOLO DEL SVILUPPO VALUTAZIONE:

Quotazioni OMI 1° semestre 2025 - ABITAZIONI CIVILI zona periferica/Piane di Montegiorgio e fascia di territorio lungo la S.P. faleriense- riferito al Comune di Montegiorgio (FM) valore medio € 1150,00/mq

Valore Immobile ultimato = $128,80 \text{ mq} \times 1150,00 = V_t = \text{€ } 148.000,00$ (centoquarantottomila euro).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	128,80	x	779,00	=	100.335,20
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 100.335,20

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 100.335,20

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CALCOLO DEL SVILUPPO VALUTAZIONE:

Quotazioni OMI 1° semestre 2025 - ABITAZIONI CIVILI zona periferica/Piane di Montegiorgio e fascia di territorio lungo la S.P. faleriense- riferito al Comune di Montegiorgio (FM) valore medio € 1150,00/mq

Valore Immobile ultimato = 128,80mq x 1150,00= Vt=€ 148.000,00(centoquarantoottomilaeuro).

Valore della costruzione al grezzo Vc= 148.000,00x0,677= € 100.000,00(centomilaeuro)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEGIORGIO, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI SETTORIALI, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

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	128,80	0,00	100.335,20	100.335,20
				100.335,20 €	100.335,20 €

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: €. 100.335,20

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

Arrotondamento del valore finale: €. 0,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 100.335,20**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2024

LOTTO 21

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 6, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **128,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

(EDIFICIO A MONTE)-APPARTAMENTO P.2 CON GARAGE E CANTINA P.S1 a MONTEGIORGIO(FM IN CORSO DI COSTRUZIONE. Contrada Palombara n 6, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 110,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un appartamento di tipo civile ubicato al piano secondo e garage-cantina al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L'Unità Immobiliare al momento della presente perizia trovasi completamente allo stato grezzo, suddiviso in più vani. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi , i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con più falde inclinati con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO SECONDO, ha un'altezza interna di 2,70 ML. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 228 sub. 48 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: PIANO SECONDO, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024780
- foglio 45 particella 228 sub. 57 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024798
- foglio 45 particella 228 sub. 83 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024844

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	128,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.257,30
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 100.257,30



trova:

Data di conclusione della relazione:

13/11/2025

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**, stipulata il 12/12/2006 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn. 6384/1987 di repertorio, iscritta il 13/12/2006 a FERMO ai nn. 12587/2777, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 3200000,00.

Importo capitale: 1600000,00.

Durata ipoteca: 8.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 PART.228).

Si precisa che a margine della citata ipoteca risultano eseguiti i seguenti annotamenti di 9065/1487 del 25/09/2008, mediante il quale sono state liberate le part. 975,1037(già part.972 e 103), 1038-1040-1042(già part. 968), 9146/1487 del 26/09/2008, mediante il quale è stata liberata la part. 1043 che deriva dalla part. 968.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/09/2008 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn. 9485/3525 di repertorio, iscritta il 12/09/2008 a FERMO ai nn. 8659/1872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 1300000,00.

Importo capitale: 650000,00.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 P. 228)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/07/2020 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. REP.436 di repertorio, iscritta il 31/07/2020 a FERMO ai nn. 4720/711, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,



contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI FERMO IL 27/07/2020 REP.436.

Importo ipoteca: 400000,00.

Importo capitale: 1648211,51.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/05/2023 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 764 di repertorio, trascritta il 26/05/2023 a FERMO ai nn. 4698/3406, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FERMO DELL'UNEP IL 09/05/2023 REP.764.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

pignoramento, stipulata il 24/10/2024 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 416 di repertorio, trascritta il 31/10/2024 a FERMO ai nn. 9963/7430, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP DI FERMO C.F. 81011600442.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

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:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S.SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE DEL 05/02/2015, con atto stipulato il 05/02/2015 a firma di NOTAIO S. SANANGELANTONI ai nn. REP.24579 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO SI CAMBIAVA LA DENOMINAZIONE SOCIALE DA: IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 A: IL



CASTELLO SRL SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S. SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE, con atto stipulato il 26/07/2010 a firma di NOTAIO S.SANANGELANTONI ai nn. REP.19382/8672 di repertorio, trascritto il 26/07/2010 a FERMO ai nn. 5899/3383.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 ACQUISTAVA DALLA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE QUALIANO(NA) C.F.:01515820437

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO A. MORI DI AMANDOLA DEL 29/10/2004 REP. 784, con atto stipulato il 29/10/2004 a firma di NOTAIO A. MORI ai nn. REP.784 di repertorio, trascritto il 04/11/2004 a FERMO ai nn. 9454/5702.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 PART. 228.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE CIVITANOVA MARCHE ACQUISTAVA DALLA SIGNORA BOTTONI CENZINA NATA A MONTEGIORGIO IL 24/03/1950 C.F.: BTTCZN50C64F520V

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO DI TUORO (dal 29/10/2004 fino al 20/10/2009), con atto stipulato il 20/10/2009 a firma di NOTAIO DI TUORO PSG ai nn. REP. 6728 di repertorio, trascritto il 05/11/2009 ai nn. 9511/5642.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 PART.228.

CON QUESTO ATTO LA PROPRIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL C.F. 01515820437 HA DELIBERATO DI TRASFERIRE LA SEDE SOCIALE DA "CIVITANOVA MARCHE " A "QUALIANO(NA)"

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. P.D.C. N 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/07/2004 con il n. 2004/10321 di protocollo, rilasciata il 06/05/2005 con il n. PROT. 7374- N 2005/18 di protocollo.

PRATICA EDILIZIA N 2004/101

VOLTURA DI INTESAZIONE(DA PIANE IMMOBILIARE SRL A IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE E C.) **N. PDC N 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURUFAMILIARI, presentata il 24/06/2011 con il n. PROT. 2011/10168 di protocollo, rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11829 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PROROGA DEL TERMINE DI FINE LAVORI **N. PDC 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/05/2008 con il n. PROT. N 2008/7080 di protocollo, rilasciata il 27/06/2008 con il n. PROT.N 10191 di protocollo.

PRATICA ELIZIA N 2004/101

PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO



PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE N. **PROT.12996/2004 -PRATICA N 11928C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO A), rilasciata il 03/08/2004

PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE N. **PROT.12997/2004 -PRATICA N 11929C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO B), rilasciata il 03/08/2004

ATTESTAZIONE DI DEPOSITO AL SETTORE GENIO CIVILE E PROTEZIONE CIVILE PROV.AP N. **PROT. 7571/2005 - PRATICA 123120 DEL 08/08/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICI CIVILI (VARIANTE)

RINNOVO DOMANDA 2004/101 PDC. 18 DEL 06/05/2005 N. **PDC N 2011/36 DEL 21/07/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11830 di protocollo

ACCOGLIMENTO DOMANDA DI PDC (PARERE FAVOREVOLE C.E.C. N 17 DEL 07/08/2014) PER RINNOVO PDC 18/2005-VARIANTE PDC 36/2011 N. **PROT.9677-2014/19 P.E. 2014/115**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 22/07/2014 con il n. 2014/9038 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA OMOGENEA "B1" ZONA DI COMPLETAMENTO CONSOLIDATA . Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 15 E 16 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 6, QUARTIERE PIANE DI
MONTEGIORGIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 6, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **128,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

(EDIFICIO A MONTE)-APPARTAMENTO P.2 CON GARAGE E CANTINA P.S1 a MONTEGIORGIO(FM IN CORSO DI COSTRUZIONE. Contrada Palombara n 6, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 110,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un appartamento di tipo civile ubicato al piano secondo e garage-cantina al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L'Unità Immobiliare al momento della presente perizia trovasi completamente allo stato grezzo, suddiviso in più vani. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi , i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con più falde inclinati con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO SECONDO, ha un'altezza interna di 2,70 ML. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 228 sub. 48 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: PIANO SECONDO, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024780
- foglio 45 particella 228 sub. 57 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024798
- foglio 45 particella 228 sub. 83 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024844

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono IPODROMO SAN PAOLO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

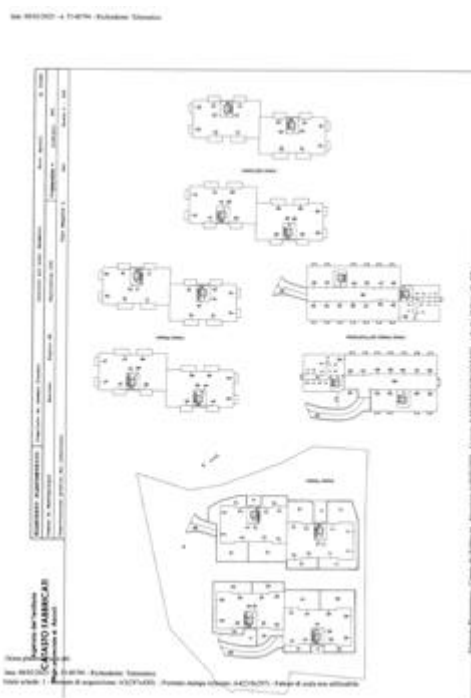
CONSISTENZA:

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	
APPARTAMENTO	AL	PIANO	110,00	x	100 %	=	110,00	
SECONDO	(AL GREZZO)							
BALCONI	P.2							
GARAGE	AL P.S1							
CANTINA	AL P.S1		11,00	x	20 %	=	2,20	
Totale:			165,00				128,70	



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima riguarda l'immobile in corso di Costruzione. Lo scopo della stima è di valutare il più probabile valore di mercato o del prezzo di vendita dell'immobile, in questo caso specifico la valutazione è del valore di mercato di un immobile non terminato, ancora in fase di costruzione ovvero trovasi al grezzo. La procedura che è stata adottata è stata quella di calcolare di stimare l'unità immobiliare come se fosse regolarmente ultimato, e moltiplicare tale valore per dei coefficienti di svalutazione in base alle opere non ancora realizzate. Le opere non realizzate sono le seguenti: rivestimenti- tinteggiature- infissi interni e porte- impianti - intonaci interni - pavimenti - oper murarie in genere. Valore immobile ultimato $V_t = 148.000,00$ (centoquarantottomila euro). Valore della costruzione non ancora ultimata $V_c = V_t \times K$. Dove K è il coefficiente di svalutazione delle opere da eseguire $K_{\text{totale}} = 0.677$

Valore della costruzione al grezzo $V_c = 148.000,00 \times 0,677 = \text{€ } 100.00,00$ (centomila euro)

CALCOLO DEL SVILUPPO VALUTAZIONE:

Quotazioni OMI 1° semestre 2025 - ABITAZIONI CIVILI zona periferica/Piane di Montegiorgio e fascia di territorio lungo la S.P. faleriense- riferito al Comune di Montegiorgio (FM) valore medio € 1150,00/mq

Valore Immobile ultimato = $128,70 \text{ mq} \times 1150,00 = V_t = \text{€ } 148.000,00$ (centoquarantottomila euro).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	128,70	x	779,00	=	100.257,30
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 100.257,30

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 100.257,30

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CALCOLO DEL SVILUPPO VALUTAZIONE:

Quotazioni OMI 1° semestre 2025 - ABITAZIONI CIVILI zona periferica/Piane di Montegiorgio e fascia di territorio lungo la S.P. faleriense- riferito al Comune di Montegiorgio (FM) valore medio € 1150,00/mq

Valore Immobile ultimato = 128,70mq x 1150,00= Vt=€ 148.000,00(centoquarantoottomilaeuro).

Valore della costruzione al grezzo Vc= 148.000,00x0,677= € 100.000,00(centomilaeuro)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEGIORGIO, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI SETTORIALI, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

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	128,70	0,00	100.257,30	100.257,30
				100.257,30 €	100.257,30 €

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: €. 100.257,30

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

Arrotondamento del valore finale: €. 0,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 100.257,30**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2024

LOTTO 22

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 6, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **124,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

(EDIFICIO A MONTE)-APPARTAMENTO P.2 CON GARAGE E CANTINA P.S1 a MONTEGIORGIO(FM IN CORSO DI COSTRUZIONE. Contrada Palombara n 6, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 105,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un appartamento di tipo civile ubicato al piano secondo e garage-cantina al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L'Unità Immobiliare al momento della presente perizia trovasi completamente allo stato grezzo, suddiviso in più vani. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi , i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con più falde inclinati con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO SECONDO, ha un'altezza interna di 2,70 ML. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 228 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: PIANO SECONDO, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024782
- foglio 45 particella 228 sub. 53 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: PIANO SECONDO, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024790
- foglio 45 particella 228 sub. 82 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024842

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	124,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.063,40



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 97.063,40

Data di conclusione della relazione: 13/11/2025

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**, stipulata il 12/12/2006 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn. 6384/1987 di repertorio, iscritta il 13/12/2006 a FERMO ai nn. 12587/2777, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 3200000,00.

Importo capitale: 1600000,00.

Durata ipoteca: 8.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 PART.228).

Si precisa che a margine della citata ipoteca risultano eseguiti i seguenti annotamenti di 9065/1487 del 25/09/2008, mediante il quale sono state liberate le part. 975,1037(già part.972 e 103), 1038-1040-1042(già part. 968), 9146/1487 del 26/09/2008, mediante il quale è stata liberata la part. 1043 che deriva dalla part. 968.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/09/2008 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn. 9485/3525 di repertorio, iscritta il 12/09/2008 a FERMO ai nn. 8659/1872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 1300000,00.

Importo capitale: 650000,00.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 P. 228)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/07/2020 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. REP.436 di



repertorio, iscritta il 31/07/2020 a FERMO ai nn. 4720/711, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI FERMO IL 27/07/2020 REP.436.

Importo ipoteca: 400000,00.

Importo capitale: 1648211,51.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/05/2023 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 764 di repertorio, trascritta il 26/05/2023 a FERMO ai nn. 4698/3406, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FERMO DELL'UNEP IL 09/05/2023 REP.764.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

pignoramento, stipulata il 24/10/2024 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 416 di repertorio, trascritta il 31/10/2024 a FERMO ai nn. 9963/7430, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP DI FERMO C.F. 81011600442.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

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:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO A. MORI DI AMANDOLA DEL 29/10/2004 REP. 784, con atto stipulato il 29/10/2004 a firma di NOTAIO A. MORI ai nn. REP.784 di repertorio, trascritto il 04/11/2004 a FERMO ai nn. 9454/5702.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 PART. 228.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE CIVITANOVA MARCHE ACQUISTAVA DALLA SIGNORA BOTTONI CENZINA NATA A MONTEGIORGIO



IL 24/03/1950 C.F.: BTTCZN50C64F520V

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S. SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE, con atto stipulato il 26/07/2010 a firma di NOTAIO S.SANANGELANTONI ai nn. REP.19382/8672 di repertorio, trascritto il 26/07/2010 a FERMO ai nn. 5899/3383.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 ACQUISTAVA DALLA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE QUALIANO(NA) C.F.:01515820437

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S.SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE DEL 05/02/2015, con atto stipulato il 05/02/2015 a firma di NOTAIO S. SANANGELANTONI ai nn. REP.24579 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO SI CAMBIAVA LA DENOMINAZIONE SOCIALE DA: IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 A: IL CASTELLO SRL SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO DI TUORO (dal 29/10/2004 fino al 20/10/2009), con atto stipulato il 20/10/2009 a firma di NOTAIO DI TUORO PSG ai nn. REP. 6728 di repertorio, trascritto il 05/11/2009 ai nn. 9511/5642.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 PART.228.

CON QUESTO ATTO LA PROPRIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL C.F. 01515820437 HA DELIBERATO DI TRASFERIRE LA SEDE SOCIALE DA "CIVITANOVA MARCHE " A "QUALIANO(NA)"

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **P.D.C. N 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/07/2004 con il n. 2004/10321 di protocollo, rilasciata il 06/05/2005 con il n. PROT. 7374- N 2005/18 di protocollo.

PRATICA EDILIZIA N 2004/101

VOLTURA DI INTESAZIONE(DA PIANE IMMOBILIARE SRL A IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE E C.) N. **PDC N 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURUFAMILIARI, presentata il 24/06/2011 con il n. PROT. 2011/10168 di protocollo, rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11829 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PROROGA DEL TERMINE DI FINE LAVORI N. **PDC 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/05/2008 con il n. PROT. N 2008/7080 di protocollo, rilasciata il 27/06/2008 con il n. PROT.N 10191 di protocollo.

PRATICA ELIZIA N 2004/101



PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE N. **PROT.12996/2004 -PRATICA N 11928C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO A), rilasciata il 03/08/2004

PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE N. **PROT.12997/2004 -PRATICA N 11929C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO B), rilasciata il 03/08/2004

ATTESTAZIONE DI DEPOSITO AL SETTORE GENIO CIVILE E PROTEZIONE CIVILE PROV.AP N. **PROT. 7571/2005 - PRATICA 123120 DEL 08/08/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICI CIVILI (VARIANTE)

RINNOVO DOMANDA 2004/101 PDC. 18 DEL 06/05/2005 N. **PDC N 2011/36 DEL 21/07/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11830 di protocollo

ACCOGLIMENTO DOMANDA DI PDC (PARERE FAVOREVOLE C.E.C. N 17 DEL 07/08/2014) PER RINNOVO PDC 18/2005-VARIANTE PDC 36/2011 N. **PROT.9677-2014/19 P.E. 2014/115**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 22/07/2014 con il n. 2014/9038 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 6, QUARTIERE PIANE DI
MONTEGIORGIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 6, quartiere PIANE DI



MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **124,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

(EDIFICIO A MONTE)-APPARTAMENTO P.2 CON GARAGE E CANTINA P.S1 a MONTEGIORGIO(FM IN CORSO DI COSTRUZIONE. Contrada Palombara n 6, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 105,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un appartamento di tipo civile ubicato al piano secondo e garage-cantina al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L'Unità Immobiliare al momento della presente perizia trovasi completamente allo stato grezzo, suddiviso in più vani. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi , i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con più falde inclinati con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO SECONDO, ha un'altezza interna di 2,70 ML. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 228 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: PIANO SECONDO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024782
- foglio 45 particella 228 sub. 53 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: PIANO SECONDO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT.AP0024790
- foglio 45 particella 228 sub. 82 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024842

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono IPODROMO SAN PAOLO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

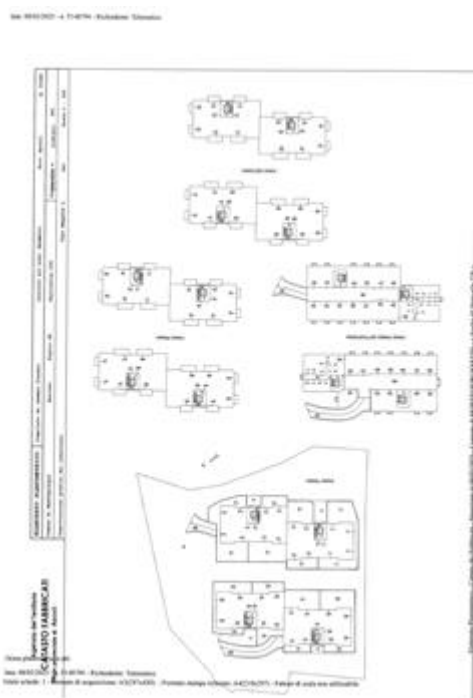
CONSISTENZA:

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
APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO (AL GREZZO)	105,00	x	100 %	=	105,00
BALCONI P.2	16,00	x	25 %	=	4,00
GARAGE AL P.S1	28,00	x	50 %	=	14,00
CANTINA AL P.S1	8,00	x	20 %	=	1,60
Totale:	157,00				124,60





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima riguarda l'immobile in corso di Costruzione. Lo scopo della stima è di valutare il più probabile valore di mercato o del prezzo di vendita dell'immobile, in questo caso specifico la valutazione è del valore di mercato di un immobile non terminato, ancora in fase di costruzione ovvero trovasi al grezzo. La procedura che è stata adottata è stata quella di calcolare di stimare l'unità immobiliare come se fosse regolarmente ultimato, e moltiplicare tale valore per dei coefficienti di svalutazione in base alle opere non ancora realizzate. Le opere non realizzate sono le seguenti: rivestimenti- tinteggiature- infissi interni e porte- impianti - intonaci interni - pavimenti - opere murarie in genere. Valore immobile ultimato $V_t = 143.000,00$ (centoquarantatremila). Valore della costruzione non ancora ultimata $V_c = V_t \times K$. Dove K è il coefficiente di svalutazione delle opere da eseguire $K_{\text{totale}} = 0.677$

Valore della costruzione al grezzo $V_c = 143.000,00 \times 0,677 = € 97.000,00$ (novantesettemila euro)

CALCOLO DEL SVILUPPO VALUTAZIONE:

Quotazioni OMI 1° semestre 2025 - ABITAZIONI CIVILI zona periferica/Piane di Montegiorgio e fascia di territorio lungo la S.P. faleriense- riferito al Comune di Montegiorgio (FM) valore medio € 1150,00/mq

Valore Immobile ultimato = $124,60 \text{mq} \times 1150,00 = V_t = € 143.000,00$ (centoquarantatremila/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	124,60	x	779,00	=	97.063,40
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 97.063,40

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 97.063,40

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CALCOLO DEL SVILUPPO VALUTAZIONE:

Quotazioni OMI 1° semestre 2025 - ABITAZIONI CIVILI zona periferica/Piane di Montegiorgio e fascia di territorio lungo la S.P. faleriense- riferito al Comune di Montegiorgio (FM) valore medio € 1150,00/mq

Valore Immobile ultimato = 124,60mq x 1150,00= Vt=€ 143.000,00(centoquarantatremilaeuro).

Valore della costruzione al grezzo Vc= 143.000,00x0,677= € 97.000,00(novantasettemilaeuro)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEGIORGIO, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI SETTORIALI, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

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	124,60	0,00	97.063,40	97.063,40
				97.063,40 €	97.063,40 €

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: € 97.063,40

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

Arrotondamento del valore finale: € 0,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 97.063,40**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2024

LOTTO 23

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 6, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **124,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

(EDIFICIO A MONTE)-APPARTAMENTO P.2 CON GARAGE E CANTINA P.S1 a MONTEGIORGIO(FM IN CORSO DI COSTRUZIONE. Contrada Palombara n 6, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 104,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un appartamento di tipo civile ubicato al piano secondo e garage-cantina al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L'Unità Immobiliare al momento della presente perizia trovasi completamente allo stato grezzo, suddiviso in più vani. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi , i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con più falde inclinati con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO SECONDO, ha un'altezza interna di 2,70 ML. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 228 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: PIANO SECONDO, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024784
- foglio 45 particella 228 sub. 63 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 10/03/2023 PRAT. AP0025343
- foglio 45 particella 228 sub. 79 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024836

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	124,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.673,90
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 96.673,90



trova:

Data di conclusione della relazione:

13/11/2025

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**, stipulata il 12/12/2006 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn. 6384/1987 di repertorio, iscritta il 13/12/2006 a FERMO ai nn. 12587/2777, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 3200000,00.

Importo capitale: 1600000,00.

Durata ipoteca: 8.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 PART.228).

Si precisa che a margine della citata ipoteca risultano eseguiti i seguenti annotamenti di 9065/1487 del 25/09/2008, mediante il quale sono state liberate le part. 975,1037(già part.972 e 103), 1038-1040-1042(già part. 968), 9146/1487 del 26/09/2008, mediante il quale è stata liberata la part. 1043 che deriva dalla part. 968.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/09/2008 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn. 9485/3525 di repertorio, iscritta il 12/09/2008 a FERMO ai nn. 8659/1872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 1300000,00.

Importo capitale: 650000,00.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 P. 228)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/07/2020 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. REP.436 di repertorio, iscritta il 31/07/2020 a FERMO ai nn. 4720/711, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,



contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI FERMO IL 27/07/2020 REP.436.

Importo ipoteca: 400000,00.

Importo capitale: 1648211,51.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/05/2023 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 764 di repertorio, trascritta il 26/05/2023 a FERMO ai nn. 4698/3406, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FERMO DELL'UNEP IL 09/05/2023 REP.764.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

pignoramento, stipulata il 24/10/2024 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 416 di repertorio, trascritta il 31/10/2024 a FERMO ai nn. 9963/7430, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP DI FERMO C.F. 81011600442.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

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:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S.SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE DEL 05/02/2015, con atto stipulato il 05/02/2015 a firma di NOTAIO S. SANANGELANTONI ai nn. REP.24579 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO SI CAMBIAVA LA DENOMINAZIONE SOCIALE DA: IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 A: IL



CASTELLO SRL SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S. SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE, con atto stipulato il 26/07/2010 a firma di NOTAIO S.SANANGELANTONI ai nn. REP.19382/8672 di repertorio, trascritto il 26/07/2010 a FERMO ai nn. 5899/3383.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 ACQUISTAVA DALLA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE QUALIANO(NA) C.F.:01515820437

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO A. MORI DI AMANDOLA DEL 29/10/2004 REP. 784, con atto stipulato il 29/10/2004 a firma di NOTAIO A. MORI ai nn. REP.784 di repertorio, trascritto il 04/11/2004 a FERMO ai nn. 9454/5702.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 PART. 228.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE CIVITANOVA MARCHE ACQUISTAVA DALLA SIGNORA BOTTONI CENZINA NATA A MONTEGIORGIO IL 24/03/1950 C.F.: BTTCZN50C64F520V

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO DI TUORO (dal 29/10/2004 fino al 20/10/2009), con atto stipulato il 20/10/2009 a firma di NOTAIO DI TUORO PSG ai nn. REP. 6728 di repertorio, trascritto il 05/11/2009 ai nn. 9511/5642.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 PART.228.

CON QUESTO ATTO LA PROPRIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL C.F. 01515820437 HA DELIBERATO DI TRASFERIRE LA SEDE SOCIALE DA "CIVITANOVA MARCHE " A "QUALIANO(NA)"

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. P.D.C. N 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/07/2004 con il n. 2004/10321 di protocollo, rilasciata il 06/05/2005 con il n. PROT. 7374- N 2005/18 di protocollo.

PRATICA EDILIZIA N 2004/101

VOLTURA DI INTESAZIONE(DA PIANE IMMOBILIARE SRL A IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE E C.) **N. PDC N 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURUFAMILIARI, presentata il 24/06/2011 con il n. PROT. 2011/10168 di protocollo, rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11829 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PROROGA DEL TERMINE DI FINE LAVORI **N. PDC 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/05/2008 con il n. PROT. N 2008/7080 di protocollo, rilasciata il 27/06/2008 con il n. PROT.N 10191 di protocollo.

PRATICA ELIZIA N 2004/101

PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO



PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE N. **PROT.12996/2004 -PRATICA N 11928C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO A), rilasciata il 03/08/2004

PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE N. **PROT.12997/2004 -PRATICA N 11929C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO B), rilasciata il 03/08/2004

ATTESTAZIONE DI DEPOSITO AL SETTORE GENIO CIVILE E PROTEZIONE CIVILE PROV.AP N. **PROT. 7571/2005 - PRATICA 123120 DEL 08/08/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICI CIVILI (VARIANTE)

RINNOVO DOMANDA 2004/101 PDC. 18 DEL 06/05/2005 N. **PDC N 2011/36 DEL 21/07/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11830 di protocollo

ACCOGLIMENTO DOMANDA DI PDC (PARERE FAVOREVOLE C.E.C. N 17 DEL 07/08/2014) PER RINNOVO PDC 18/2005-VARIANTE PDC 36/2011 N. **PROT.9677-2014/19 P.E. 2014/115**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 22/07/2014 con il n. 2014/9038 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA OMOGENEA "B1" ZONA DI COMPLETAMENTO CONSOLIDATA . Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 15 E 16 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 6, QUARTIERE PIANE DI
MONTEGIORGIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 6, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **124,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

(EDIFICIO A MONTE)-APPARTAMENTO P.2 CON GARAGE E CANTINA P.S1 a MONTEGIORGIO(FM IN CORSO DI COSTRUZIONE. Contrada Palombara n 6, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 104,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un appartamento di tipo civile ubicato al piano secondo e garage-cantina al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L'Unità Immobiliare al momento della presente perizia trovasi completamente allo stato grezzo, suddiviso in più vani. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi , i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con più falde inclinati con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO SECONDO, ha un'altezza interna di 2,70 ML. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 228 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: PIANO SECONDO, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024784
- foglio 45 particella 228 sub. 63 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 10/03/2023 PRAT. AP0025343
- foglio 45 particella 228 sub. 79 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024836

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono IPODROMO SAN PAOLO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

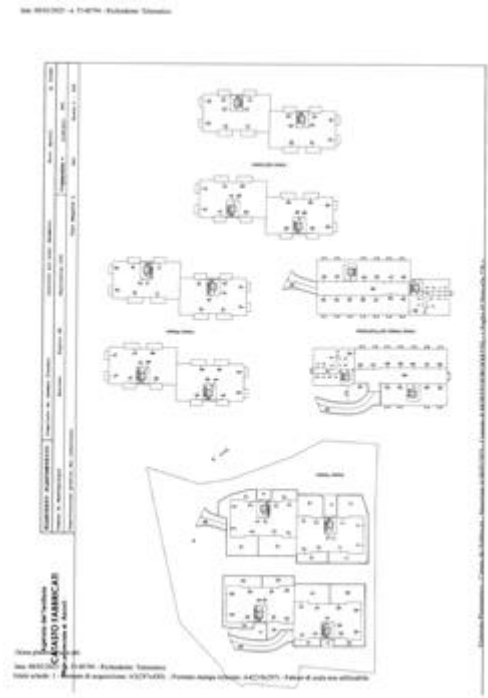
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

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



APPARTAMENTO SECONDO(AL GREZZO)	PIANO	104,00	x	100 %	=	104,00
BALCONI P.2		16,00	x	25 %	=	4,00
GARAGE AL P.S1		29,00	x	50 %	=	14,50
CANTINA AL P.S1		8,00	x	20 %	=	1,60
Totale:		157,00				124,10



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima riguarda l'immobile in corso di Costruzione. Lo scopo della stima è di valutare il più probabile valore di mercato o del prezzo di vendita dell'immobile, in questo caso specifico la valutazione è del valore di mercato di un immobile non terminato, ancora in fase di costruzione ovvero trovasi al grezzo. La procedura che è stata adottata è stata quella di calcolare di stimare l'unità immobiliare come se fosse regolarmente ultimato, e moltiplicare tale valore per dei coefficienti di svalutazione in base alle opere non ancora realizzate. Le opere non realizzate sono le seguenti: rivestimenti- tinteggiature- infissi interni e porte- impianti - intonaci interni - pavimenti - opere murarie in genere. Valore immobile ultimato $V_t = 143.000,00$ (centoquarantatremilaeuro). Valore della costruzione non ancora ultimata $V_c = V_t \times K$. Dove K è il coefficiente di svalutazione delle opere da eseguire $K_{\text{totale}} = 0,677$

Valore della costruzione al grezzo $V_c = 143.000,00 \times 0,677 = \text{€ } 97.000,00$ (novatasettemilaeuro)

CALCOLO DEL SVILUPPO VALUTAZIONE:

Quotazioni OMI 1° semestre 2025 - ABITAZIONI CIVILI zona periferica/Piane di Montegiorgio e



fascia di territorio lungo la S.P. faleriense- riferito al Comune di Montegiorgio (FM) valore medio € 1150,00/mq
Valore Immobile ultimato = 124,10mq x 1150,00= Vt=€ 143.000,00 (centoquarantatremila/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 124,10 x 779,00 = **96.673,90**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 96.673,90**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 96.673,90**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CALCOLO DEL SVILUPPO VALUTAZIONE:

Quotazioni OMI 1° semestre 2025 - ABITAZIONI CIVILI zona periferica/Piane di Montegiorgio e fascia di territorio lungo la S.P. faleriense- riferito al Comune di Montegiorgio (FM) valore medio € 1150,00/mq

Valore Immobile ultimato = 124,10mq x 1150,00= Vt=€ 143.000,00(centoquarantatremilaeuro).

Valore della costruzione al grezzo Vc= 143.000,00x0,677= € 97.000,00(novantasettemilaeuro)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEGIORGIO, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI SETTORIALI, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

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	124,10	0,00	96.673,90	96.673,90
				96.673,90 €	96.673,90 €

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: **€. 96.673,90**



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
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.673,90



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2024

LOTTO 24

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 6, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **121,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

(EDIFICIO A MONTE)-APPARTAMENTO P.2 CON GARAGE P.S1 a MONTEGIORGIO(FM IN CORSO DI COSTRUZIONE. Contrada Palombara n 6, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 109,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un appartamento di tipo civile ubicato al piano secondo e garage al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L'Unità Immobiliare al momento della presente perizia trovasi allo stato grezzo, suddiviso in più vani, con impiantistica predisposta. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi , i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con più falde inclinati con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO SECONDO, ha un'altezza interna di 2,70 ML. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 228 sub. 51 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: PIANO SECONDO, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024786
- foglio 45 particella 228 sub. 62 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024807

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	121,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.259,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.259,00
Data di conclusione della relazione:	13/11/2025



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**, stipulata il 12/12/2006 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn. 6384/1987 di repertorio, iscritta il 13/12/2006 a FERMO ai nn. 12587/2777, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 3200000,00.

Importo capitale: 1600000,00.

Durata ipoteca: 8.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 PART.228).

Si precisa che a margine della citata ipoteca risultano eseguiti i seguenti annotamenti di 9065/1487 del 25/09/2008, mediante il quale sono state liberate le part. 975,1037(già part.972 e 103), 1038-1040-1042(già part. 968), 9146/1487 del 26/09/2008, mediante il quale è stata liberata la part. 1043 che deriva dalla part. 968.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/09/2008 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn. 9485/3525 di repertorio, iscritta il 12/09/2008 a FERMO ai nn. 8659/1872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 1300000,00.

Importo capitale: 650000,00.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 P. 228)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/07/2020 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. REP.436 di repertorio, iscritta il 31/07/2020 a FERMO ai nn. 4720/711, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSE DAL TRIBUNALE DI FERMO IL 27/07/2020 REP.436.

Importo ipoteca: 400000,00.

Importo capitale: 1648211,51.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P.



1037-1042

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/05/2023 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 764 di repertorio, trascritta il 26/05/2023 a FERMO ai nn. 4698/3406, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FERMO DELL'UNEP IL 09/05/2023 REP.764.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

pignoramento, stipulata il 24/10/2024 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 416 di repertorio, trascritta il 31/10/2024 a FERMO ai nn. 9963/7430, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP DI FERMO C.F. 81011600442.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

*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:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO A. MORI DI AMANDOLA DEL 29/10/2004 REP. 784, con atto stipulato il 29/10/2004 a firma di NOTAIO A. MORI ai nn. REP.784 di repertorio, trascritto il 04/11/2004 a FERMO ai nn. 9454/5702.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 PART. 228.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE CIVITANOVA MARCHE ACQUISTAVA DALLA SIGNORA BOTTONI CENZINA NATA A MONTEGIORGIO IL 24/03/1950 C.F.: BTTCZN50C64F520V

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S. SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE, con atto stipulato il 26/07/2010 a firma di NOTAIO S.SANANGELANTONI ai nn. REP.19382/8672 di repertorio, trascritto il 26/07/2010 a FERMO ai nn. 5899/3383.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART.



1037-1042.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 ACQUISTAVA DALLA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE QUALIANO(NA) C.F.:01515820437

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S.SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE DEL 05/02/2015, con atto stipulato il 05/02/2015 a firma di NOTAIO S. SANANGELANTONI ai nn. REP.24579 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO SI CAMBIAVA LA DENOMINAZIONE SOCIALE DA: IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 A: IL CASTELLO SRL SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO DI TUORO (dal 29/10/2004 fino al 20/10/2009), con atto stipulato il 20/10/2009 a firma di NOTAIO DI TUORO PSG ai nn. REP. 6728 di repertorio, trascritto il 05/11/2009 ai nn. 9511/5642.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIOGIO F.45 PART.228.

CON QUESTO ATTO LA PROPRIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL C.F. 01515820437 HA DELIBERATO DI TRASFERIRE LA SEDE SOCIALE DA "CIVITANOVA MARCHE " A "QUALIANO(NA)"

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **P.D.C. N 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/07/2004 con il n. 2004/10321 di protocollo, rilasciata il 06/05/2005 con il n. PROT. 7374- N 2005/18 di protocollo.

PRATICA EDILIZIA N 2004/101

VOLTURA DI INTESAZIONE(DA PIANE IMMOBILIARE SRL A IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE E C.) N. **PDC N 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURUFAMILIARI, presentata il 24/06/2011 con il n. PROT. 2011/10168 di protocollo, rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11829 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PROROGA DEL TERMINE DI FINE LAVORI N. **PDC 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/05/2008 con il n. PROT. N 2008/7080 di protocollo, rilasciata il 27/06/2008 con il n. PROT.N 10191 di protocollo.

PRATICA ELIZIA N 2004/101

PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE N. **PROT.12996/2004 -PRATICA N 11928C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO A), rilasciata il 03/08/2004

PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO



PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE N. **PROT.12997/2004 -PRATICA N 11929C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO B), rilasciata il 03/08/2004

ATTESTAZIONE DI DEPOSITO AL SETTORE GENIO CIVILE E PROTEZIONE CIVILE PROV.AP N. **PROT. 7571/2005 - PRATICA 123120 DEL 08/08/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICI CIVILI (VARIANTE)

RINNOVO DOMANDA 2004/101 PDC. 18 DEL 06/05/2005 N. **PDC N 2011/36 DEL 21/07/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11830 di protocollo

ACCOGLIMENTO DOMANDA DI PDC (PARERE FAVOREVOLE C.E.C. N 17 DEL 07/08/2014) PER RINNOVO PDC 18/2005-VARIANTE PDC 36/2011 N. **PROT.9677-2014/19 P.E. 2014/115**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 22/07/2014 con il n. 2014/9038 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA OMOGENEA "B1" ZONA DI COMPLETAMENTO CONSOLIDATA . Norme tecniche di attuazione ed indici:
ART. 15 E 16 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 6, QUARTIERE PIANE DI
MONTEGIORGIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 6, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **121,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

(EDIFICIO A MONTE)-APPARTAMENTO P.2 CON GARAGE P.S1 a MONTEGIORGIO(FM IN CORSO DI COSTRUZIONE. Contrada Palombara n 6, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 109,00 per la quota di 1/1 di piena



proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un appartamento di tipo civile ubicato al piano secondo e garage al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L'Unità Immobiliare al momento della presente perizia trovsi allo stato grezzo, suddiviso in più vani, con impiantistica predisposta. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi , i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con più falde inclinati con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO SECONDO, ha un'altezza interna di 2,70 ML. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 228 sub. 51 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: PIANO SECONDO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024786
- foglio 45 particella 228 sub. 62 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 09/03/2023 PRAT. AP0024807

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono IPPODROMO SAN PAOLO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

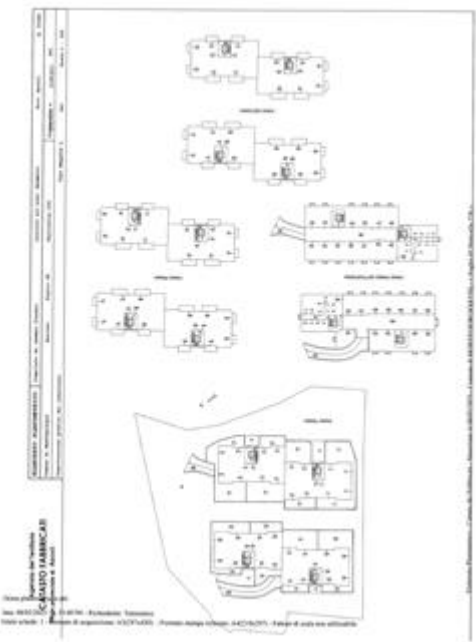
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

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



APPARTAMENTO SECONDO (AL GREZZO)	PIANO	109,00	x	100 %	=	109,00
GARAGE AL P.S1		24,00	x	50 %	=	12,00
Totale:		133,00				121,00

004_00000000_4_014704_00000000_00000000



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima riguarda l'immobile in corso di Costruzione. Lo scopo della stima è di valutare il più probabile valore di mercato o del prezzo di vendita dell'immobile, in questo caso specifico la valutazione è del valore di mercato di un immobile non terminato, ancora in fase di costruzione ovvero trovasi al grezzo. La procedura che è stata adottata è stata quella di calcolare di stimare l'unità immobiliare come se fosse regolarmente ultimato, e moltiplicare tale valore per dei coefficienti di svalutazione in base alle opere non ancora realizzate. Le opere non realizzate sono le seguenti: rivestimenti- tinteggiature- infissi interni e porte- impianti - intonaci interni - pavimenti - opere murarie in genere. Valore immobile ultimato $V_t = 139.000,00$ (centotrentanovemilaeuro). Valore della costruzione non ancora ultimata $V_c = V_t \times K$. Dove K è il coefficiente di svalutazione delle opere da eseguire $K_{totale} = 0.677$

Valore della costruzione al grezzo $V_c = 139.000,00 \times 0,677 = \text{€ } 94.000,00$ (novantaquattromilaeuro)

CALCOLO DEL SVILUPPO VALUTAZIONE:

Quotazioni OMI 1° semestre 2025 - ABITAZIONI CIVILI zona periferica/Piane di Montegiorgio e fascia di territorio lungo la S.P. faleriense- riferito al Comune di Montegiorgio (FM) valore medio € 1150,00/mq

Valore Immobile ultimato = $121,00\text{mq} \times 1150,00 = V_t = \text{€ } 139.000,00$ (centotrentanovemilaeuro).



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 121,00 x 779,00 = 94.259,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 94.259,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 94.259,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CALCOLO DEL SVILUPPO VALUTAZIONE:

Quotazioni OMI 1° semestre 2025 - ABITAZIONI CIVILI zona periferica/Piane di Montegiorgio e fascia di territorio lungo la S.P. faleriense- riferito al Comune di Montegiorgio (FM) valore medio € 1150,00/mq

Valore Immobile ultimato = 121,00mq x 1150,00= Vt=€ 139.000,00(centotrentanovemilaeuro).

Valore della costruzione al grezzo Vc= 139.000,00x0,677= € 94.000,00(novantaquattromilaeuro)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEGIORGIO, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI SETTORIALI, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

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	121,00	0,00	94.259,00	94.259,00
				94.259,00 €	94.259,00 €

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: €. 94.259,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e €. 0,00



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:

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: €. **0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **94.259,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2024

LOTTO 25

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 7, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

(EDIFICIO A VALLE)- GARAGE P.S1 a MONTEGIORGIO(FM). Contrada Palombara n 7, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 25,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANTELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un GARAGE ubicato al piano al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L'Unità Immobiliare si trova nella quinta posizione di destra quando si scende la rampa di accesso ai garages, in Catasto Fabbricati di Ascoli Piceno del Comune di Montegiorgio è contraddistinto col sub 27. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi , i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con più falde inclinati con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, ha un'altezza interna di 2,42 ML. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 228 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 10/03/2023 PRAT. AP0025329

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	25,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.625,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.625,00
Data di conclusione della relazione:	13/11/2025

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**, stipulata il 12/12/2006 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn. 6384/1987 di repertorio, iscritta il 13/12/2006 a FERMO ai nn. 12587/2777, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 3200000,00.

Importo capitale: 1600000,00.

Durata ipoteca: 8.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 PART.228).

Si precisa che a margine della citata ipoteca risultano eseguiti i seguenti annotamenti di 9065/1487 del 25/09/2008, mediante il quale sono state liberate le part. 975,1037(già part.972 e 103), 1038-1040-1042(già part. 968), 9146/1487 del 26/09/2008, mediante il quale è stata liberata la part. 1043 che deriva dalla part. 968.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/09/2008 a firma di NOTAIO ALESSANDRO MORI ai nn. 9485/3525 di repertorio, iscritta il 12/09/2008 a FERMO ai nn. 8659/1872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 1300000,00.

Importo capitale: 650000,00.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F.45 P. 228)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/07/2020 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. REP.436 di repertorio, iscritta il 31/07/2020 a FERMO ai nn. 4720/711, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI FERMO IL 27/07/2020 REP.436.

Importo ipoteca: 400000,00.

Importo capitale: 1648211,51.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/05/2023 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 764 di repertorio, trascritta il 26/05/2023 a FERMO ai nn. 4698/3406, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro



*** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FERMO DELL'UNEP IL 09/05/2023 REP.764.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

pignoramento, stipulata il 24/10/2024 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 416 di repertorio, trascritta il 31/10/2024 a FERMO ai nn. 9963/7430, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP DI FERMO C.F. 81011600442.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S.SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE DEL 05/02/2015, con atto stipulato il 05/02/2015 a firma di NOTAIO S. SANANGELANTONI ai nn. REP.24579 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO SI CAMBIAVA LA DENOMINAZIONE SOCIALE DA: IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 A: IL CASTELLO SRL SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S. SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE, con atto stipulato il 26/07/2010 a firma di NOTAIO S.SANANGELANTONI ai nn. REP.19382/8672 di repertorio, trascritto il 26/07/2010 a FERMO ai nn. 5899/3383.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 ACQUISTAVA DALLA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE QUALIANO(NA) C.F.:01515820437



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO A. MORI DI AMANDOLA DEL 29/10/2004 REP. 784, con atto stipulato il 29/10/2004 a firma di NOTAIO A. MORI ai nn. REP.784 di repertorio, trascritto il 04/11/2004 a FERMO ai nn. 9454/5702.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 PART. 228.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE CIVITANOVA MARCHE ACQUISTAVA DALLA SIGNORA BOTTONI CENZINA NATA A MONTEGIORGIO IL 24/03/1950 C.F.: BTTCZN50C64F520V

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO DI TUORO (dal 29/10/2004 fino al 20/10/2009), con atto stipulato il 20/10/2009 a firma di NOTAIO DI TUORO PSG ai nn. REP. 6728 di repertorio, trascritto il 05/11/2009 ai nn. 9511/5642.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIOGIO F.45 PART.228.

CON QUESTO ATTO LA PROPRIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL C.F. 01515820437 HA DELIBERATO DI TRASFERIRE LA SEDE SOCIALE DA "CIVITANOVA MARCHE " A "QUALIANO(NA)"

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **P.D.C. N 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/07/2004 con il n. 2004/10321 di protocollo, rilasciata il 06/05/2005 con il n. PROT. 7374- N 2005/18 di protocollo.

PRATICA EDILIZIA N 2004/101

VOLTURA DI INTESAZIONE(DA PIANE IMMOBILIARE SRL A IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE E C.) N. **PDC N 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURUFAMILIARI, presentata il 24/06/2011 con il n. PROT. 2011/10168 di protocollo, rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11829 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PROROGA DEL TERMINE DI FINE LAVORI N. **PDC 2005/18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/05/2008 con il n. PROT. N 2008/7080 di protocollo, rilasciata il 27/06/2008 con il n. PROT.N 10191 di protocollo.

PRATICA ELIZIA N 2004/101

PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE N. **PROT.12996/2004 -PRATICA N 11928C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO A), rilasciata il 03/08/2004

PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE N. **PROT.12997/2004 -PRATICA N 11929C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO B), rilasciata il 03/08/2004

ATTESTAZIONE DI DEPOSITO AL SETTORE GENIO CIVILE E PROTEZIONE CIVILE



PROV.AP N. **PROT. 7571/2005 - PRATICA 123120 DEL 08/08/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICI CIVILI (VARIANTE)

RINNOVO DOMANDA 2004/101 PDC. 18 DEL 06/05/2005 N. **PDC N 2011/36 DEL 21/07/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11830 di protocollo

ACCOGLIMENTO DOMANDA DI PDC (PARERE FAVOREVOLE C.E.C. N 17 DEL 07/08/2014) PER RINNOVO PDC 18/2005-VARIANTE PDC 36/2011 N. **PROT.9677-2014/19 P.E. 2014/115**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 22/07/2014 con il n. 2014/9038 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA OMOGENEA "B1" ZONA DI COMPLETAMENTO CONSOLIDATA . Norme tecniche di attuazione ed indici:
ART. 15 E 16 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 7, QUARTIERE PIANE DI
MONTEGIORGIO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA 7, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

(EDIFICIO A VALLE)- GARAGE P.S1 a MONTEGIORGIO(FM). Contrada Palombara n 7, quartiere Piane di Montegiorgio est, della superficie commerciale di mq 25,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Trattasi di un GARAGE ubicato al piano al piano primo sottostrada non ancora costituito in condominio con accesso da Contrada Fonterimana-Contrada Palombara. L'Unità Immobiliare si trova nella quinta posizione di destra quando si scende la rampa di accesso ai garages, in Catasto Fabbricati di Ascoli Piceno del Comune di Montegiorgio è contraddistinto col sub 27. La costruzione è stata costruita: fondazioni in c.a. strutture portanti realizzate in telai in c.a. pilastri di varie sezioni e travi , i solai sono in latero cemento. E' stata realizzata una copertura a padiglione con



più falde inclinati con struttura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, ha un'altezza interna di 2,42 ML. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 228 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA N 6, piano: P.S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 10/03/2023 PRAT. AP0025329

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono IPODROMO SAN PAOLO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

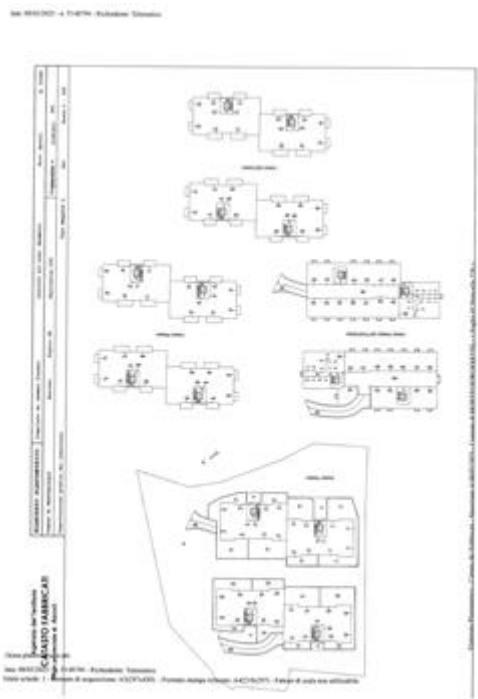
CONSISTENZA:

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
GARAGE AL P.S1	25,00	x	100 %	=	25,00
Totale:	25,00				25,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Quotazioni OMI 1° semestre 2025 - ABITAZIONI CIVILI zona periferica/Piane di Montegiorgio e fascia di territorio lungo la S.P. faleriense- riferito al Comune di Montegiorgio (FM) valore medio € 585,00/mq

Valore Immobile = 25,00mq x 585,00= Vt=€ 14.625,00(quattordicimilaseicentoventicinque)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 25,00 x 585,00 = 14.625,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 14.625,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 14.625,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Quotazioni OMI 1° semestre 2025 - ABITAZIONI CIVILI zona periferica/Piane di Montegiorgio e fascia di territorio lungo la S.P. faleriense- riferito al Comune di Montegiorgio (FM) valore medio € 585,00/mq

Valore Immobile = 25,00mq x 585,00= Vt=€ 14.625,00(quattordicimilaseicentoventicinque)



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEGIORGIO, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI SETTORIALI, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

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	box singolo	25,00	0,00	14.625,00	14.625,00
				14.625,00 €	14.625,00 €

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: **€. 14.625,00**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 14.625,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2024

LOTTO 26

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno residenziale** a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA - CONTRADA FONTERIMANA, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO LATO S.S. FALERIENSE EST, della superficie commerciale di **3.630,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TERRENO RESIDENZIALE a MONTEGIORGIO(FM), quartiere Piane di Montegiorgio lato via Faleriense Est della superficie commerciale di 3630 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Al momento del sopralluogo il lotto risultava essere in uno stato normale non di abbandono. La conformazione del terreno è in pendenza e il frustolo di terreno ha forma regolare. Non risultano costruzioni in essere. Il bene è ubicato in zona Piane di Montegiorgio, SP faleriense est.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 1037 (catasto terreni), qualita/classe S.A. 04, superficie 3630, reddito agrario 18,75 €, reddito dominicale 13,12 €, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA, piano: TERRENO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FR DEL 20/02/2008 PRAT. AP0051369

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.630,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 127.050,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 127.050,00
Data di conclusione della relazione:	13/11/2025

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 **giudiziale**, stipulata il 27/07/2020 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. REP.436 di repertorio, iscritta il 31/07/2020 a FERMO ai nn. 4720/711, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI FERMO IL 27/07/2020 REP.436.

Importo ipoteca: 400000,00.

Importo capitale: 1648211,51.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/05/2023 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 764 di repertorio, trascritta il 26/05/2023 a FERMO ai nn. 4698/3406, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FERMO DELL'UNEP IL 09/05/2023 REP.764.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

pignoramento, stipulata il 24/10/2024 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 416 di repertorio, trascritta il 31/10/2024 a FERMO ai nn. 9963/7430, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP DI FERMO C.F. 81011600442.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S. SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE, con atto stipulato il 26/07/2010 a firma di NOTAIO S.SANANGELANTONI ai nn. REP.19382/8672 di repertorio, trascritto il 26/07/2010 a FERMO ai nn. 5899/3383.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 ACQUISTAVA DALLA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE QUALIANO(NA) C.F.:01515820437

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S.SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE DEL 05/02/2015, con atto stipulato il 05/02/2015 a firma di NOTAIO S. SANANGELANTONI ai nn. REP.24579 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO SI CAMBIAVA LA DENOMINAZIONE SOCIALE DA: IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 A: IL CASTELLO SRL SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA OMOGENEA "C" ZONA DI ESPANSIONE - PIANO ATTUATIVO C2.13b . Norme tecniche di attuazione ed indici: LOCALITA' PIANE DI MONTEGIORGIO, SSFALERIENSE EST (ART.20 E RELATIVE SCHEDE NORMATIVE DELLE NTA)

. Il titolo è riferito solamente al F.45 P.1037

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA - CONTRADA
FONTERIMANA, QUARTIERE PIANE DI MONTEGIORGIO LATO S.S. FALERIENSE
EST

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA - CONTRADA FONTERIMANA, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO LATO S.S. FALERIENSE EST, della superficie commerciale di **3.630,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TERRENO RESIDENZIALE a MONTEGIORGIO(FM), quartiere Piane di Montegiorgio lato via Faleriense Est della superficie commerciale di 3630 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Al momento del sopralluogo il lotto risultava essere in uno stato normale non di abbandono. La conformazione del terreno è in pendenza e il frustolo di terreno ha forma regolare. Non risultano costruzioni in essere. Il bene è ubicato in zona Piane di Montegiorgio, SP faleriense est.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 1037 (catasto terreni), qualita/classe S.A. 04, superficie 3630, reddito agrario 18,75 €, reddito dominicale 13,12 €, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA, piano: TERRENO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FR DEL 20/02/2008 PRAT. AP0051369



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area



mista (i più importanti centri limitrofi sono IPODROMO SAN PAOLO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La norma (legge 248/2006 art.36 comma 2) stabilisce che un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dell'adozione di strumenti attuativi del medesimo. Nella determinzaione del valore venale in comune commercio dell'area, il sottoscritto ha fatto riferimento alla zonizzazione del P.R.G.(**Zona Omogenea "C" - zona di espansione - piano attuativo C2.13b "loc. Piane di Montegiorgio, SS Faleriense Est") e all'art. 20 delle N.T.A. del vigente strumento urbanistico del Comune di Montegiorgio(FM)**). Tale strumento urbanistico ha diretta rilevanza sul valore del fondo in oggetto, il valore di un'area edificabile non è direttamente legato all'utilizzo edificatorio, ma trae il proprio valore dalla connotazione giuridica. Il valore di un'area edificabile, come di ogni altro bene immobile, dipende dalle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Le prime dipendono dai vincoli urbanistici e dalla conformazione e natura del terreno, le seconde dipendono essenzialmente dalla sua posizione. A titolo esemplificativo si elencano alcuni aspetti essenziali per l'inquadramento corretto della valutazione estimativa: ubicazione, cubatura edificabile, dimensione, forma, coerenze, pendenza, esposizione, vista, natura del terreno, servitù, vincoli. Nella valutazione dell'area edificabile va inoltre considerato l'incremento di valore proprio della cubatura ammissibile e della destinazione d'uso dell'area, come riportato nel certificato di destinazione urbanistica. La metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato del bene in questione è quella diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno , quali l'esistenza di beni similari al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo. Facendo un analisi di mercato, tra le suesposte condizioni quello che scarseggia ad oggi è "la dinamicità del mercato immobiliare". Le quotazioni possono essere rilevate dalla tabella adottata dal Comune di Montegiorgio(FM)vedi D.G. n 14 del 28/02/2025 **ai fini I.M.U.(Valore medio € 35,00/mq).**



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Pertanto alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso le Agenzie di operatori settoriali, e Agenzia del Comune di Montegiorgio(FM), lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di procedura esecutiva, si ritiene congruo, come più probabile valore di mercato, il valore venale lordo pari ad euro/mq 35,00 dal quale scaturisce il prezzo come segue: 35,00 €/mq x 3630 mq = € 127.000,00(centoventisettemilaeuro).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.630,00 x 35,00 = 127.050,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 127.050,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 127.050,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEGIORGIO, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI SETTORIALI, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

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	terreno residenziale	3.630,00	0,00	127.050,00	127.050,00



	127.050,00 €	127.050,00 €
--	--------------	--------------

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: €.**127.050,00**

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**
Arrotondamento del valore finale: €.**0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**127.050,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2024

LOTTO 27**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **terreno agricolo** a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA-CONTRADA FONTERIMANA, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **1.660,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

FRUSTOLO DI TERRENO AGRICOLO a MONTEGIORGIO(FM), quartiere Piane di Montegiorgio lato via Faleriense Est contrada Palombara della superficie commerciale di 1660 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Al momento del sopralluogo il frustolo di terreno risultava essere in uno stato normale non di abbandono. La conformazione del terreno è in leggerissima pendenza e il frustolo di terreno ha forma regolare. Inoltre su l'appezzamento di terreno non presentava colture in atto senonchè una piccola porzione coltivata ad orto, sopra al terreno ci sono impiantate alcune piante di Olivo.

costruzioni in essere. L'esposizione del terreno è completamente a sud, confina con il complesso immobiliare IL CASTELLO SRL a sud, mentre a nord-est con strada Palombara. L'accesso all'appezzamento di terreno avviene da via pubblica di contrada Palombara.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 1042 (catasto terreni), qualita/classe S.A. 02, superficie 1660, reddito agrario 10,29 €, reddito dominicale 8,14 €, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA, piano: TERRENO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FR DEL 18/04/2008 PRAT. AP0105378

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.660,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.980,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.980,00
Data di conclusione della relazione:	13/11/2025



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 **giudiziale**, stipulata il 27/07/2020 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. REP.436 di repertorio, iscritta il 31/07/2020 a FERMO ai nn. 4720/711, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSE DAL TRIBUNALE DI FERMO IL 27/07/2020 REP.436.

Importo ipoteca: 400000,00.

Importo capitale: 1648211,51.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/05/2023 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 764 di repertorio, trascritta il 26/05/2023 a FERMO ai nn. 4698/3406, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FERMO DELL'UNEP IL 09/05/2023 REP.764.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

pignoramento, stipulata il 24/10/2024 a firma di UFF. GIUD. FERMO ai nn. REP. 416 di repertorio, trascritta il 31/10/2024 a FERMO ai nn. 9963/7430, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP DI FERMO C.F. 81011600442.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO(F. 45 P. 228) E CT F.45 P. 1037-1042

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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S.SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE DEL 05/02/2015, con atto stipulato il 05/02/2015 a firma di NOTAIO S. SANANGELANTONI ai nn. REP.24579 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO SI CAMBIAVA LA DENOMINAZIONE SOCIALE DA: IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 A: IL CASTELLO SRL SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO S. SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE, con atto stipulato il 26/07/2010 a firma di NOTAIO S.SANANGELANTONI ai nn. REP.19382/8672 di repertorio, trascritto il 26/07/2010 a FERMO ai nn. 5899/3383.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEGIORGIO F.45 P. 228 E CT F.45 PART. 1037-1042.

CON QUESTO ATTO LA SOCIETA' IL CASTELLO SAS DI TOSTI GIUSEPPE &C. SEDE SANT'ELPIDIO A MARE C.F.: 02047570441 ACQUISTAVA DALLA SOCIETA' PIANE IMMOBILIARE SRL SEDE QUALIANO(NA) C.F.:01515820437

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA OMOGENEA "E" (CAPO IV DELLE NTA). Il titolo è riferito solamente al F. 45 PART. 1042

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



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 MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA-CONTRADA FONTERIMANA,
QUARTIERE PIANE DI MONTEGIORGIO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA-CONTRADA FONTERIMANA, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **1.660,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

FRUSTOLO DI TERRENO AGRICOLO a MONTEGIORGIO(FM), quartiere Piane di Montegiorgio lato via Faleriense Est contrada Palombara della superficie commerciale di 1660 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà IL CASTELLO SRL sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) C.F.: 02047570441. Al momento del sopralluogo il frustolo di terreno risultava essere in uno stato normale non di abbandono. La conformazione del terreno è in leggerissima pendenza e il frustolo di terreno ha forma regolare. Inoltre su l'appezzamento di terreno non presentava colture in atto senonchè una piccola porzione coltivata ad orto, sopra al terreno ci sono impiantate alcune piante di Olivo.

costruzioni in essere. L'esposizione del terreno è completamente a sud, confina con il complesso immobiliare IL CASTELLO SRL a sud, mentre a nord-est con strada Palombara. L'accesso all'appezzamento di terreno avviene da via pubblica di contrada Palombara.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 1042 (catasto terreni), qualita/classe S.A. 02, superficie 1660, reddito agrario 10,29 €, reddito dominicale 8,14 €, indirizzo catastale: CONTRADA PALOMBARA, piano: TERRENO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FR DEL 18/04/2008 PRAT. AP0105378

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono IPODROMO SAN PAOLO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nella determinazione del valore venale in comune commercio del frustolo di terreno, il sottoscritto ha fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi della Provincia di Fermo - Regione Agraria n 2 (medio tenna) - Comune di Montegiorgio (FM), Annualità 2022, Pubblicazione sul BUR n 25 del 26/03/2023. Colture a Seminato Arborato - Valore Agricolo € 15500/Ha.

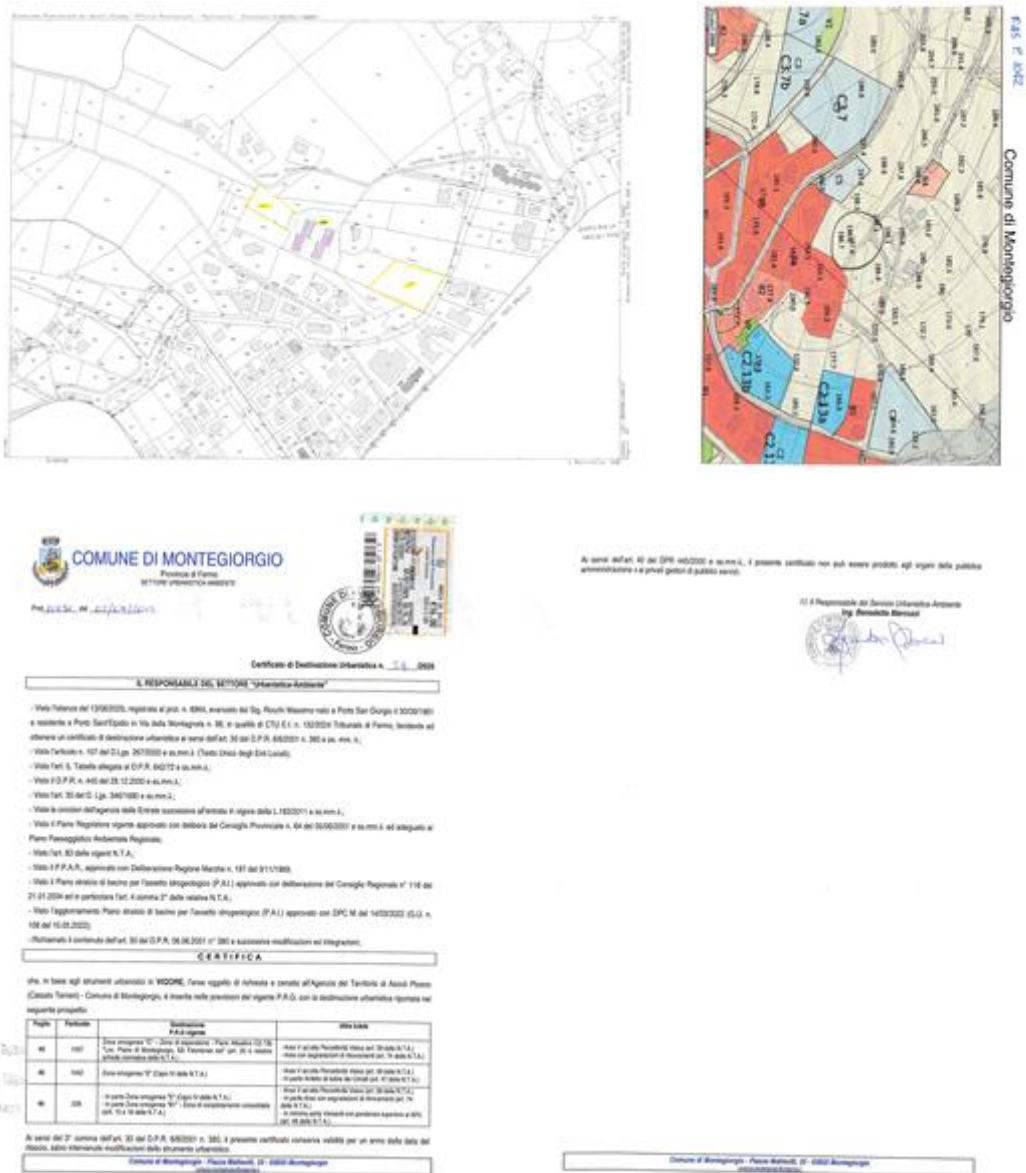
CONSISTENZA:

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
FRUSTOLO	DI	TERRENO	1.660,00	x	100 %	=	1.660,00
AGRICOLO							
Totale:			1.660,00				1.660,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Pertanto alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso le Agenzie di operatori settoriali, Agenzia delle Entrate, e Agenzia del Comune di Montegiorgio(FM), lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di procedura esecutiva, si ritiene congruo, come più probabile valore di mercato, il valore venale lordo pari ad euro/mq 3,00 dal

quale scaturisce il prezzo come segue: $3,00 \text{ €/mq} \times 1660,00 \text{ mq} = \text{€ 5.000,00}(\text{cinquemilaeuro})$.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.660,00 x 3,00 = **4.980,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.980,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.980,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEGIORGIO, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI SETTORIALI, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

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	terreno agricolo	1.660,00	0,00	4.980,00	4.980,00
				4.980,00 €	4.980,00 €

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: **€. 4.980,00**

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:

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: €. **0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **4.980,00**

data 13/11/2025

il tecnico incaricato
Massimo Rocchi

