



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

10/2014

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/05/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Marco Rossetti

CF:RSSMRC62B06D542N

con studio in FERMO (AP) VIA BERNETTI, 13

telefono: 0734075121

fax: 0734075121

email: ing.rossettimarco@gmail.com

PEC: marco.rossetti@ingpec.eu

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a MONTEGIORGIO Corso Italia 33, della superficie commerciale di **219,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il negozio si trova al Piano Terra e Primo di un edificio al centro di Montegiorgio. All'immobile si accede da Corso Italia in prossimità delle vetrine espositive. Vi è anche un altro accesso dal vano scala principale interno all'immobile (altra proprietà) sul lato di Via Piagge. I due piani sono comunicanti tramite una scalinata interna esclusiva. Vi è anche un secondo vano scala, dell'intero immobile, che comunica con i due piani (altra proprietà). All'interno sono presenti dei mobili, anche realizzati su misura, che ne impediscono la completa definizione dei contorni delle planimetrie. Il Piano terra è caratterizzato sostanzialmente da un unico locale a forma di L che funge da negozio. Nel lato opposto alla vetrina vi è la porta che consente l'accesso al secondo vano scala, mentre centralmente al locale vi è la rampa delle scale esclusiva. Il Piano Primo, che formalmente dovrebbe fungere da magazzino e ripostiglio, è invece costituito da un disimpegno che permette di accedere sia al bagno che a due ampi locali. Nel locale sono presenti: le scale esclusive interne (per accedere al negozio al PT); un piccolo stanzino spogliatoi ed una stanza uso ufficio ricavata con parete provvisoria in vetrata. L'altro locale è utilizzato come magazzino e, al suo interno, permette di accedere ad un ulteriore piccolo locale uso ripostiglio. Da notare che, in questo magazzino, si ha anche la porta che permette di accedere al secondo vano scala interno all'edificio. Le pareti sono inonacate e tinteggiate, prevalentemente ricoperte da immobili in legno. I pavimenti sono principalmente in parquet, il bagno è piastrellato. Gli infissi sono in legno e le serrande in pvc.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3,2 m. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 120 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 13, consistenza 142 mq, rendita 2.926,14 Euro, indirizzo catastale: CORSO ITALIA n. 33 Piano T - 1
Coerenze: La Particella 120 confina: a Nord con Particella 119; ad Est con Particella 591, Particella 122 e Corso Italia; a Sud con Vicolo; ad Ovest con Via Calatafimi. Il Sub 4 confina con Via Corso Italia, Via delle Piagge e Sub 3.

Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	219,46 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 140.999,45
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 126.000,00

Data di conclusione della relazione:

21/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile è totalmente arredato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1. **ISCRIZIONE del 15/07/2010** - Registro Particolare 1395 Registro Generale 5705

Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 799 del 13/07/2010

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1302 del 30/07/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. **TRASCRIZIONE del 13/11/2013** - Registro Particolare 5275 Registro Generale 7738

Pubblico ufficiale GIUDICE TRIBUNALE Repertorio 2853/2013 del 17/10/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1303 del 30/07/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. **TRASCRIZIONE del 30/01/2014** - Registro Particolare 461 Registro Generale 660

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 2467 del 02/12/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1304 del 30/07/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. **TRASCRIZIONE del 24/02/2021** - Registro Particolare 1085 Registro Generale 1442

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 104 del 25/01/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1305 del 30/07/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. **TRASCRIZIONE del 03/04/2024** - Registro Particolare 2317 Registro Generale 3143

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 651 del 14/03/2024

DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. one n. 1306 del 30/07/2025 (CANCELLAZIONE)

6. **TRASCRIZIONE del 18/07/2025** - Registro Particolare 4953 Registro Generale 7062

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 795 del 13/12/2024

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE

Nota disponibile in formato elettronico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dalle informazioni ricevute non risulta essere presente un Amministratore di condominio, pertanto non sono stati resi noti i millesimi di proprietà. Dall'elenco subalterni non risultano Beni comuni non censiti.

Poichè non è stato possibile individuare direttamente, o non comunicato, le eventuali spese di gestione, straordinarie, scadute e insolute, dotazioni condominiali, vizi, cause in corso, impianti comuni e quant'altro sia relativo l'intero edificio e parti comuni, sarà applicata una riduzione del valore del 10%.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 13/12/2024).

SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 13/12/2024 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE DI FERMO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 795 - SENTENZA PER DIVISIONE
Trascrizione n. 4953.3/2025 Reparto PI di FERMO in atti dal 18/07/2025

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 31/36, 5/36 (dal 17/08/1993 fino al 30/10/1996).
VARIAZIONE del 17/08/1993 in atti dal 08/10/1998 FUSIONE VAR DESTINAZIONE (n.
2705.1/1993)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 62/324, 62/324, 62/324, 138/324 (dal 30/10/1996 fino al
13/12/2024).

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/10/1996 - UR Sede FERMO (FM)
Registrazione Volume 208 n. 43 registrato in data 30/04/1997 - SUCCESSIONE Voltura n.
6237.2/1998 in atti dal 04/11/1998

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso costruzione edifici **N. 3192/1954**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di
modifica di fabbricato, rilasciata il 02/07/1954

Licenza di costruzione **N. 2910/1956**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di
modifiche al fabbricato di abitazione, rilasciata il 30/06/1956 con il n. 2910 di protocollo

Licenza di costruzione **N. 5780/1961**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di apertura
di una finestra, rilasciata il 08/03/1961

Licenza di costruzione **N. 1614/1962**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di
sopraelevazione e sistemazione di casa civile, rilasciata il 08/05/1962 con il n. 1614 di protocollo,
agibilità del 20/10/1965.

Il titolo è riferito solamente a 2° e 3° Piano

Domanda per opere edili **N. 5332/1963**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di
variante per la copertura, presentata il 02/11/1963 con il n. 5232 di protocollo.

Licenza non rilasciata

Denuncia di Opere Edili **N. 2890/1964**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di
variante parziale della copertura, da tetto a terrazzo, presentata il 11/06/1964 con il n. 2890 di
protocollo.

Parere negativo della Soprintendenza

Pratica di costruzione edilizia **N. 2379/1971**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di
variante tetto e terrazzo, presentata il 06/05/1971 con il n. 2379 di protocollo

Ordinanza di adeguamento del tetto al progetto **N. 3372/1970**, intestata a *** DATO OSCURATO
*** , per lavori di Copertura dl fabbricato, presentata il 12/06/1970 con il n. 3372 di protocollo

Domanda di costruzione edilizia **N. 2676/1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di
Variante del tetto con terrazzo, presentata il 12/05/1973 con il n. 2676 di protocollo.

Rinviata per richiesta informazioni.. Nei documenti è presente la Sentenza istruttoria di non doversi
procedere del 16/01/1973.

Costruzione edilizia **N. 878/1975**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a vecchia licenza per sistemazione tetto, presentata il 19/02/1975 con il n. 878 di protocollo.
Rinviata in attesa dell'esame del TAR

Richiesta di parere **N. 4616/1976**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sistemazione terrazza, presentata il 22/09/1975 con il n. 4616 di protocollo

Domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili **N. 909/1977**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variazione e sistemazione definitiva della copertura, presentata il 17/02/1977 con il n. 909 di protocollo.
Respinta in data 03-03-1977

Conessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica **N. 121/1983**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sistemazione terrazzo, presentata il 06/10/1983 con il n. 4452 di protocollo, rilasciata il 13/10/1983 con il n. 4452/83 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 832/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione terrazzo in sostituzione copertura - variante prospettica, presentata il 30/09/1986 con il n. 5507 di protocollo, rilasciata il 30/06/2022 con il n. 9036 di protocollo.

Note: inizialmente ci sono state ordinanze di demolizione. Dopo varie procedure giudiziarie il proprietario viene proscioltto per prescrizione del reato. La situazione rimane sospesa fino al 1985, in data 30 settembre 1986 viene presentata la domanda di Condono Edilizio a firma del proprietario. In data 31 dicembre 1998 vengono trasmessi all'Ufficio tecnico del comune di Montegiorgio la documentazione integrativa. Infine, in data 20 Marzo 2001, per la Sanatoria delle Opere Edilizie, viene calcolato importo finale dell'oblazione. Dalla relazione tecnica del Tecnico, che accompagna la documentazione integrativa della pratica di condono, si desume che la modifica del tetto ha creato la variazione prospettica per la quale si è provveduto alla richiesta di condono in relazione alla Tipologia n. 7, Modello 47/85 - C. In data 30/06/2022 viene rilasciata la Concessione in Sanatoria.

Richiesta di autorizzazione per l'esecuzione di intervento **N. 131/1990**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria sistemazione della copertura, presentata il 31/03/1990 con il n. 2290 di protocollo.
Parere favorevole del 06-11-1990

Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica **N. 132/1990**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di stuccatura di parte di parete , presentata il 31/03/1990 con il n. 2291 di protocollo, rilasciata il 12/05/1990 con il n. 2291/90 di protocollo

Autorizzazione n. 6100/90 **N. 319/1990**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere costituenti pertinenze (sostituzione della vetrina), presentata il 08/10/1990 con il n. 6100 di protocollo, rilasciata il 12/10/1990

Autorizzazione 200/93 **N. 200/1993**, per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 05/07/1993 con il n. 4519 di protocollo, rilasciata il 27/07/1993 con il n. 5210 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Zone A: Perimetro dei Centri Storici.

Centro Abitato: Centro Abitato.

Crinali tutela: Ambito di tutela dei Crinali,

Area V: Aree V ad alta percettività visiva.

Ritrovamenti Archeologici: Aree con segnalazioni di ritrovamenti.

Perimetrazione fasce IMU: ZONA BLU - CENTRO STORICO.

Edificato: RESIDENZIALE.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Premesso che ogni valutazione finale spetta sempre e comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione, si elencano le principali non conformità rilevate in base alla documentazione sia catastale che ricevuta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le principali sono: al Piano terra è stata aperta una porta sul lato vano scala; al Piano Primo è stato realizzato un piccolo locale spogliatoio ed uno spazio uso ufficio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica in sanatoria di opere edilizie con redazione dei prospetti e planimetrie aggiornate.

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

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta di permesso in sanatoria compreso il compenso al Tecnico abilitato compresa IVA e tecnico incaricato e cassa:: €6.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le principali sono: al Piano terra è stata aperta una porta sul lato vano scala; al Piano Primo è stato realizzato un piccolo locale spogliatoio ed uno spazio uso ufficio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetrie e visure catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per aggiornamento catastale comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €4.000,00

BENI IN MONTEGIORGIO CORSO ITALIA 33

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MONTEGIORGIO Corso Italia 33, della superficie commerciale di **219,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il negozio si trova al Piano Terra e Primo di un edificio al centro di Montegiorgio. All'immobile si accede da Corso Italia in prossimità delle vetrine espositive. Vi è anche un altro accesso dal vano

scala principale interno all'immobile (altra proprietà) sul lato di Via Piagge. I due piani sono comunicanti tramite una scalinata interna esclusiva. Vi è anche un secondo vano scala, dell'intero immobile, che comunica con i due piani (altra proprietà). All'interno sono presenti dei mobili, anche realizzati su misura, che ne impediscono la completa definizione dei contorni delle planimetrie. Il Piano terra è caratterizzato sostanzialmente da un unico locale a forma di L che funge da negozio. Nel lato opposto alla vetrina vi è la porta che consente l'accesso al secondo vano scala, mentre centralmente al locale vi è la rampa delle scale esclusiva. Il Piano Primo, che formalmente dovrebbe fungere da magazzino e ripostiglio, è invece costituito da un disimpegno che permette di accedere sia al bagno che a due ampi locali. Nel locale sono presenti: le scale esclusive interne (per accedere al negozio al PT); un piccolo stanzino spogliatoi ed una stanza uso ufficio ricavata con parete provvisoria in vetrata. L'altro locale è utilizzato come magazzino e, al suo interno, permette di accedere ad un ulteriore piccolo locale uso ripostiglio. Da notare che, in questo magazzino, si ha anche la porta che permette di accedere al secondo vano scala interno all'edificio. Le pareti sono inonacate e tinteggiate, prevalentemente ricoperte da immobili in legno. I pavimenti sono principalmente in parquet, il bagno è piastrellato. Gli infissi sono in legno e le serrande in pvc.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3,2 m. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 120 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 13, consistenza 142 mq, rendita 2.926,14 Euro, indirizzo catastale: CORSO ITALIA n. 33 Piano T - 1
Coerenze: La Particella 120 confina: a Nord con Particella 119; ad Est con Particella 591, Particella 122 e Corso Italia; a Sud con Vicolo; ad Ovest con Via Calatafimi. Il Sub 4 confina con Via Corso Italia, Via delle Piagge e Sub 3.

Immobile costruito nel 1950.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è dotato di impianti di riscaldamento, igienico sanitario ed elettrico. Quello di riscaldamento è con caldaia, posizionata nel vano scala interno dell'edificio di altra proprietà, e termoconvettori. I contatori sono posizionati fuori dai locali e non totalmente autonomi. Poiché non è stato possibile reperire la certificazione aggiornata di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozi PT	165,32	x	100 %	=	165,32
Magazzino P1	120,30	x	45 %	=	54,14
Totale:	285,62				219,46

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Valore di mercato viene calcolato utilizzando la seguente formula:

Valore di mercato = SC x (Valore medio della zona al mq x Coefficiente di merito)

In cui la Superficie commerciale (SC), in mq, è data da quella Lorda dell'immobile e poi moltiplicata per il relativo coefficiente d'uso (indice).

INDICI (coefficienti d'uso):

NEGOZIO: 100%

MAGAZZINO: 45%

VALORE MEDIO UNITARIO DELLA ZONA

Da un'analisi dei negozi in vendita nella zona, si hanno pochi dati e molto discordanti.

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. e del Borsino immobiliare, si hanno invece i seguenti valori per la stessa tipologia di immobile:

OMI: Media = 750 Euro/mq;

Borsino: Media 838 Euro/mq.

Per cui si ritiene opportuno considerare come valore attendibile quello medio tra OMI e Borsino, ovvero: $(750 + 838)/2 = 794$ Euro/mq.

COEFFICIENTE DI MERITO

Il valore viene ora moltiplicato per i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

1) stato conservativo: medio (0%);

2) finiture interne: medio (0%);

3) impianti: parzialmente autonomi (3%);

4) luminosità: bassa (-5%);

5) livello di Piano: terra e primo senza ascensore (-10%);

Da cui: Coefficiente di merito = $100 + 0 + 0 + 3 - 5 - 10 = 100 - 12 = 88\% = 0,88$

VALORE MEDIO UNITARIO

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = $794 \times 0,88 = 698,72$ €/mq.

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione, dell'accesso, della conformazione e delle altezze, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, degli accessori e loro stato, delle tipologie dei materiali, delle parti comuni e degli impianti, delle varie problematiche emerse, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore:

695 €/mq.

Questo valore a mq deve essere quindi moltiplicato per la superficie commerciale di cui sopra, in modo da ottenere il Valore di mercato dell'immobile

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	219,46	x	695,00	=	152.524,70
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 152.524,70
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 152.524,70
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione dell'immobiliare viene eseguita secondo gli Standard internazionali IVS, con la stima di confronto comparativa monoparametrica. In questo caso si è proceduto al riconoscimento, all'interno del mercato di riferimento, di beni simili a quelli oggetto della stima. Oltre alle informazioni provenienti dalle agenzie immobiliari, è stata eseguita anche un'ulteriore verifica di confronto con le banche dati fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal Borsino immobiliare. Di questi si è analizzato il reale prezzo di compravendita, identificando inoltre come parametro unitario comune di confronto il valore per unità di superficie. Per poter eseguire la stima dell'immobile, secondo il criterio di cui sopra, è stato poi necessario determinare la superficie commerciale dello stesso. Per fare ciò, si è fatto riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011 (che ha sostituito la UNI 10750/2005) la quale prevede che per il computo della superficie commerciale di un immobile destinato ad uso residenziale si consideri: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. E' stata quindi calcolata la superficie lorda ed è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e di merito e per il valore di mercato degli immobili della zona. Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia delle Entrate, conservatoria dei registri immobiliari, Comune e Ufficio tecnico di Montegiorgio. Agenzie immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare e Borsino immobiliare di Montegiorgio.

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	negozio	219,46	0,00	152.524,70	152.524,70
				152.524,70 €	152.524,70 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non essendoci comproprietari non si ha la necessità di divisione in quote.

Riduzione del **1%** per lo stato di occupazione: **€. 1.525,25**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 140.999,45**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 14.099,95**

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: €. **899,51**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **126.000,00**

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Magazzino** a MONTEGIORGIO Via Guglielmo Marconi 17, della superficie commerciale di **89,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il magazzino si trova al Piano Terra e sottotetto di un vecchio edificio al centro di Montegiorgio. All'immobile si accede da Via Marconi in corrispondenza di un piccolo spiazzo. Al piano terra si accede attraverso una portone carrabile con serranda metallica. Internamente vi è un unico locale rettangolare con una scala ad L che conduce al piano soppalco. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre il pavimento è piastreallato. E' presente un lavello ed una piccola grotta grezza con accesso dal sottoscala. Il Piano primo è invece costituito da due parti. La prima è un unico locale, con pareti intonacate e tinteggiatura, mentre i pavimenti sono piastreallati. La seconda zona, alla quale si accede da una piccola porta, è un sottotetto totalmente grezzo con finestra lato spiazzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di PT: 3,00 m. P1: 2,25 m. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 292 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 48 mq, rendita 84,29 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI Piano T
Coerenze: La Particella 292 confina: a Nord con Particella 291; ad Est con Via Marconi; a Sud con Particella 293; ad Ovest con Via Marco Minghetti. Il Sub confina con il Sub 1.

Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	89,99 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.396,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.000,00
Data di conclusione della relazione:	21/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1. TRASCRIZIONE del 12/08/2000 - Registro Particolare 3759 Registro Generale 5703

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 43/208 del 24/09/1997

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 748 Registro Generale 3259

Pubblico ufficiale ANCONA TRIBUTI SPA Repertorio 9262 del 03/04/2006

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE A MEZZO RUOLO EX ART. 77 DPR 602/73

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1687 del 04/10/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. ISCRIZIONE del 15/07/2010 - Registro Particolare 1395 Registro Generale 5705

Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 799 del 13/07/2010

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1302 del 30/07/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. TRASCRIZIONE del 13/11/2013 - Registro Particolare 5275 Registro Generale 7738

Pubblico ufficiale GIUDICE TRIBUNALE Repertorio 2853/2013 del 17/10/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1303 del 30/07/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. TRASCRIZIONE del 24/02/2021 - Registro Particolare 1085 Registro Generale 1442

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 104 del 25/01/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1305 del 30/07/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. TRASCRIZIONE del 03/04/2024 - Registro Particolare 2317 Registro Generale 3143

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 651 del 14/03/2024

DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. one n. 1306 del 30/07/2025 (CANCELLAZIONE)

7. **TRASCRIZIONE del 18/07/2025** - Registro Particolare 4953 Registro Generale 7062

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 795 del 13/12/2024

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE

Nota disponibile in formato elettronico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dalle informazioni ricevute non risulta essere presente un Amministratore di condominio, pertanto non sono stati resi noti i millesimi di proprietà. Dall'elenco subalterni non risultano Beni comuni non censiti.

Poichè non è stato possibile individuare direttamente, o non comunicato dall'esecutato, le eventuali spese di gestione, straordinarie, scadute e insolute, dotazioni condominiali, vizi, cause in corso, impianti comuni e quant'altro sia relativo l'intero edificio e parti comuni, sarà applicata una riduzione del valore del 10%.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 13/12/2024).

SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 13/12/2024 Pubblico ufficiale

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 30/06/1987 fino al 30/10/1996).

Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, 2/9, 2/9, 3/9 (dal 30/10/1996 fino al 13/12/2024).

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 30/10/1966 - UU Sede FERMO (FM)
Registrazione Volume 208 n. 43 registrato in data 30/04/1997 - RETTIFICA ERRORE Voltura n.
5147.1/2012 - Pratica n. AP0110098 in atti dal 22/06/2012

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, 2/9, 2/9, 3/9 (dal 30/10/1996 fino al 30/10/1966).

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/10/1996 - UR Sede FERMO (FM)
Registrazione Volume 208 n. 43 registrato in data 30/04/1997 - SUCCESSIONE Voltura n.
6237.1/1998 in atti dal 04/11/1998

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Montegiorgio e Archivio storico di Ascoli Piceno, non risultano depositate richieste autorizzate riguardanti l'immobile. Si segnala che l'edificio è stato accatastato in data 6 maggio 1972, al foglio 30 part. 292 sub 2 con superficie catastale 68,00 mq.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Zone A: Perimetro dei Centri Storici.

Centro Abitato: Centro Abitato.

Crinali tutela: Ambito di tutela dei Crinali,

Area V: Aree V ad alta percettività visiva.

Ritrovamenti Archeologici: Aree con segnalazioni di ritrovamenti.

Perimetrazione fasce IMU: ZONA BLU - CENTRO STORICO.

Edificato: RESIDENZIALE.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La costruzione dell'immobile è iniziata anteriormente il 2 settembre 1967. Premesso che ogni valutazione finale spetta sempre e comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione, si elencano le principali non conformità rilevate in base alla documentazione reperita.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti principali difformità: Non è presente l'agibilità dell'immobile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di certificato di agibilità/abitabilità

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione SCA per il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità e compenso del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €4.000,00

.

Note: Si puntualizza che ogni valutazione finale spetta comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione; questo dopo aver eventualmente verificato lo stato dei luoghi, il progetto, il collaudo statico e quant'altro necessario per verificare il rispetto di tutti i requisiti richiesti. In questo caso sono stati quindi stimati i costi e oneri per la sola domanda di richiesta di abitabilità (SCA), esclusi i certificati e le dichiarazioni da presentare. Inoltre sono esclusi anche tutti i costi e oneri di tutte le opere necessarie, compreso l'adeguamento degli impianti e certificazioni, per il rispetto dei requisiti richiesti, che resteranno a carico dell'aggiudicatario. L'agibilità è collegata alla situazione del soppalco.

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di soppalco con scala

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica in sanatoria di opere edilizie con redazione dei prospetti e planimetrie aggiornate.

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

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta di permesso in sanatoria compreso il compenso al Tecnico abilitato compresa IVA e tecnico incaricato e cassa: €6.000,00

.

NOTE: Si evidenzia che la Planimetria catastale è stata redatta il 18-03-1972, ovvero successiva al 1967, senza aver indicato il soppalco. Per cui non è escluso che il soppalco sia stato realizzato successivamente al 1967, ma di questo non si ha contezza poiché non sono presenti documenti edilizi presso l'Ufficio urbanistica del Comune. Premesso che ogni valutazione finale spetta sempre e comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione, si elencano le principali non conformità rilevate in base alla documentazione reperita

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale risulta incompleta

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetrie e visure catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per aggiornamento catastale comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €3.000,00



BENI IN MONTEGIORGIO VIA GUGLIELMO MARCONI 17

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

Magazzino a MONTEGIORGIO Via Guglielmo Marconi 17, della superficie commerciale di **89,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il magazzino si trova al Piano Terra e sottotetto di un vecchio edificio al centro di Montegiorgio. All'immobile si accede da Via Marconi in corrispondenza di un piccolo spiazzo. Al piano terra si accede attraverso una portone carrabile con serranda metallica. Internamente vi è un unico locale rettangolare con una scala ad L che conduce al piano soppalco. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre il pavimento è piastreallato. E' presente un lavello ed una piccola grotta grezza con accesso dal sottoscala. Il Piano primo è invece costituito da due parti. La prima è un unico locale, con pareti intonacate e tinteggiatura, mentre i pavimenti sono piastreallati. La seconda zona, alla quale si accede da una piccola porta, è un sottotetto totalmente grezzo con finestra lato spiazzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di PT: 3,00 m. P1: 2,25 m. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 292 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 48 mq, rendita 84,29 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI Piano T
Coerenze: La Particella 292 confina: a Nord con Particella 291; ad Est con Via Marconi; a Sud con Particella 293; ad Ovest con Via Marco Minghetti. Il Sub confina con il Sub 1.

Immobile costruito nel 1900.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idraulico. Il contatore elettrico è posizionato internamente all'ingresso del locale. Poiché non è stato possibile reperire la certificazione aggiornata di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art.1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

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
Piano Terra	72,12	x	100 %	=	72,12
Piano Primo h<2,40 m	32,70	x	40 %	=	13,08

Piano Primo grezzo h>1,5 m	15,96	x	30 %	=	4,79
Totale:	120,78				89,99

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Valore di mercato viene calcolato utilizzando la seguente formula:

Valore di mercato = SC x (Valore medio della zona al mq x Coefficiente di merito)

In cui la Superficie commerciale (SC), in mq, è data da quella Lorda dell'immobile e poi moltiplicata per il relativo coefficiente d'uso (indice).

INDICI (coefficienti d'uso):

MAGAZZINO: 100%

SOTTOTETTO h<2,40 m: 35%

SOTTOTETTO GREZZO h>1,50: 20%

VALORE MEDIO UNITARIO DELLA ZONA

Da un'analisi dei magazzini in vendita nella zona si ha un solo dato, per cui si analizzano le banche dati.

Dalle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. e del Borsino immobiliare, si hanno invece i seguenti valori per la stessa tipologia di immobile:

OMI: Media = 345 Euro/mq;

Borsino: Media 373 Euro/mq.

Per cui si ritiene opportuno considerare come valore attendibile quello medio tra OMI e Borsino, ovvero: $(345 + 373)/2 = 359$ Euro/mq.

COEFFICIENTE DI MERITO

Il valore viene ora moltiplicato per i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

1) stato conservativo: medio (0%);

2) finiture interne: medio (0%);

3) impianti: autonomi (5%);

4) luminosità: bassa (-5%);

Da cui: Coefficiente di merito = $100 + 0 + 0 + 5 - 5 = 100 + 0 = 100\% = 1,00$

VALORE MEDIO UNITARIO

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = $359 \times 1,00 = 359,00$ €/mq.

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione, dell'accesso, della conformazione e delle altezze, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, degli accessori e loro stato, delle tipologie dei materiali, delle parti comuni e degli impianti, delle varie problematiche emerse, del soppalco, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore:

360 €/mq.

Questo valore a mq deve essere quindi moltiplicato per la superficie commerciale di cui sopra, in modo da ottenere il Valore di mercato dell'immobile

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 89,99 x 360,00 = 32.396,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 32.396,40

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 32.396,40

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione dell'immobile viene eseguita secondo gli Standard internazionali IVS, con la stima di confronto comparativa monoparametrica. In questo caso si è proceduto al riconoscimento, all'interno del mercato di riferimento, di beni simili a quelli oggetto della stima. Oltre alle informazioni provenienti dalle agenzie immobiliari, è stata eseguita anche un'ulteriore verifica di confronto con le banche dati fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal Borsino immobiliare. Di questi si è analizzato il reale prezzo di compravendita, identificando inoltre come parametro unitario comune di confronto il valore per unità di superficie. Per poter eseguire la stima dell'immobile, secondo il criterio di cui sopra, è stato poi necessario determinare la superficie commerciale dello stesso. Per fare ciò, si è fatto riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011 (che ha sostituito la UNI 10750/2005) la quale prevede che per il computo della superficie commerciale di un immobile destinato ad uso residenziale si consideri: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. E' stata quindi calcolata la superficie lorda ed è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e di merito e per il valore di mercato degli immobili della zona. Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia delle Entrate, conservatoria dei registri immobiliari, Comune e Ufficio tecnico di Montegiorgio. Agenzie immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare e Borsino immobiliare di Montegiorgio.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Magazzino	89,99	0,00	32.396,40	32.396,40
				32.396,40 €	32.396,40 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non essendoci comproprietari non si ha la necessità di divisione in quote.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €.**13.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**19.396,40**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: €.**1.939,64**

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: €.**456,76**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**17.000,00**

data 21/05/2026

il tecnico incaricato
Marco Rossetti