

divisionale emessa dal Tribunale di Fermo il 24.06.2025, trascritta presso la Conservatoria di Fermo il 16.12.2025 al n. 8452 Reg. Part. Ed aggiornamento di certificazione notarile sostitutiva, redatta in data 11.02.2026

La certificazione e l'ordinanza divisionale individua al signor [REDACTED] l'intera proprietà di Negozio al piano terra, oltre le parti comuni come per legge, in Montegranaro, Via Via Risorgimento 40, dal 24.06.2025.

Nel ventennio precedente il pignoramento, la continuità della proprietà si verifica con atto [REDACTED] in data 28.10.1965, trascritto il 08.11.1965 ai nr 3286 Reg. Part, con il quale [REDACTED] ciascuno per ½ entrano in proprietà del fabbricato fino al 23.08.2005 per successione di [REDACTED], giusta denuncia del 25.07.2006 n.23 vol. 305, trascritto il 09.01.2007 ai nr 319 Reg. Part. (da 40 anni).

I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nell'allegato detta certificazione notarile.

L'atto di precetto è stato notificato il 20.12.2010.

L'atto di pignoramento è stato notificato il 14.03.2011

2) dettagliata indicazione dei diritti spettanti al debitore nonché degli atti o fatti in base ai quali ne ha acquisito la titolarità;

La Porzione di fabbricato oggetto di esecuzione è gravata da pignoramento per un residuo debito di € 66.440,16, oltre interessi, onorari e successive occorrenze, a partire dal 10.11.2010, in forza di decreto ingiuntivo, n. 400 del 13.05.2013 emesso dal Tribunale di Fermo, munito di formula esecutiva del 28.05.2013, a cui segue ipoteca giudiziale iscritta alla Agenzia Del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo, con nota di iscrizione al n. 814 del registro particolare in data 10.04.2008 a favore di Teseo Finance S.r.l. per la somma di € 34.000.

Attuali proprietari, [REDACTED] per l'intera proprietà di Negozio al piano terra, oltre le parti comuni come per legge, in Montegranaro, Via Risorgimento 40 fino al 14.03.2011, data del suo decesso come descritto nelle annotazioni del estratto per riassunto del registro degli atti di nascita del 18.03.2026 in atti.

2a) Individuazione degli immobili interessati al pignoramento e loro descrizione

L'oggetto dell'esecuzione è Negozio al piano terra, oltre le parti comuni come per legge, in Montegranaro, Via Risorgimento 40, descritti al catasto fabbricati al

foglio 18 con la particella 308, Sub 6, confinante con beni condominiali per più lati, proprietà [REDACTED] salvo altri.

2b) Dati catastali attuali.

Comune di Montegranaro, foglio 18 particella 308, Sub 6 negozio, categoria C/1, di classe 3, consistenza 14 mq, superficie totale 19 mq. Piano T, Via Risorgimento 40, Rendita € 357,90, intestato ad [REDACTED];

Comune di Montegranaro, foglio 18 particella 308, Sub 3, bene comune non censibile, partita speciale A corte comune a tutti i Sub

Comune di Montegranaro, foglio 18 particella 308, Sub 4, bene comune non censibile ai Sub 5-6-7-9, partita speciale A atrio piano terra;

2c) breve descrizione dei beni oggetto di pignoramento soggetto ad ordinanza divisionale.

Negozio a Montegranaro Via Risorgimento 40, della superficie commerciale di **18,00** mq per la piena proprietà di [REDACTED].

Il negozio è situato al piano terra del fabbricato di quattro piani fuori terra ed uno interrato, ha un'altezza interna di 2,90; esternamente risulta essere intonacato, è dotato di una porta di ingresso in alluminio e vetro, la struttura portante è in muratura la pavimentazione in piastrelle, i muri risultano essere intonacati e tinteggiati. L'ingresso al locale avviene dalla strada principale.

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Lo stato di manutenzione complessivo è nella media.

3) Verifica della corrispondenza esatta tra i dati degli immobili risultanti dal pignoramento eseguito, quelli della nota di trascrizione dello stesso ed i dati degli immobili come sopra individuati.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla sua trascrizione, ma non a quelli dell'immobile come sopra individuato, in quanto veniva sottoposto a pignoramento del 14.03.2011, la proprietà di 1/12 dell'intero fabbricato descritto in catasto al foglio 18 particella 308 Sub 5-6-7-8-9, mentre con la ordinanza divisionale del 24.06.2025 veniva assegnato a [REDACTED] l'intera proprietà del Lotto 2 descritto in catasto al foglio 18 particella 308 Sub 6.

4) Verifica della corrispondenza dei dati degli immobili, come risultanti dalla documentazione richiesta agli enti competenti, e lo stato dei luoghi.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione richiesta agli enti competenti.

5) Acquisizione di aggiornato elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile da cancellare

Iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli contro, iscritte presso l'Agenzia Del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare, a carico dell'esecutato e gravanti sull'immobile in oggetto e da cancellare sono:

-Ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 10/04/2008 alla Conservatoria di Fermo ai n. 814 Reg. Part, emessa dal Tribunale di Milano a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per gli immobili oggetto di esecuzione in Montegranaro descritti in Catasto al foglio 18 particella 308 con i Sub 5-67-8 e 9, derivante da decreto ingiuntivo del 01.09.2007 rep. n. rep. n. 28666/2007.

Importo ipoteca: 69.989,30- Importo capitale: 46.659,53

-Pignoramento, stipulato il 14.03.2011 a firma di Tribunale di Fermo sezione di S.E. A Mare, al n. 1870 di repertorio, trascritto il 13.04.2011 a Fermo ai nn. 2962/1744, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota di 1/12, su immobili in Montegranaro descritti in Catasto al foglio 18 particella 308 con i Sub 5-67-8 e 9, derivante da atto esecutivo cautelare Tribunale di Fermo.

6) elenco completo dei comproprietari esistenti sugli immobili interessati al pignoramento, con indicazione anche di quelli eventualmente omessi dalle parti ricorrenti o erroneamente indicati;

Attuali proprietari, [REDACTED] per l'intera proprietà fino al 30.07.2021 data del suo decesso avvenuta dopo la trascrizione del pignoramento il 13.04.2011.

7) elenco analitico delle trascrizioni delle domande giudiziali

Non risultano altre domande giudiziali sugli immobili oggetto del pignoramento.

8) descrizione analitica degli atti da cui risulti la storia catastale dell'immobile con le eventuali variazioni e frazionamenti interessanti lo stesso

Provenienza e proprietà nel ventennio (pignoramento del 19/12/2013)

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento derivano da Ordinanza divisionale emessa dal Tribunale di Fermo in data 24.06.2025, trascritta il 16.12.2025 al n. 8452 Reg. Part intestate a [REDACTED] fino al 30.07.2021 data in cui è deceduto.

Ad oggi non risulta alla conservatoria di Fermo dichiarazione di successione e conseguente voltura catastale.

- Con atto di donazione notaio [REDACTED] in data 06.09.2010 rep. 93935/18779 trascritto il 09.09.2010 ai n. 4143 Reg. Part. [REDACTED] riceve in donazione da [REDACTED] i 9/12 di proprietà del fabbricato descritto in catasto al foglio 18 particella 308 Sub 5-6-7-8-9.

- Con successione di [REDACTED] deceduto il 23/08/2005, giusta denuncia del 25/07/2006 num.2 vol.305, trascritta presso la Conservatoria di Fermo il 09/01/2007 ai nn.319/239 con la quale [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] ricevono la quota di 1/12 di Piena Proprieta' ciascuno e [REDACTED] riceve la quota di 1/4 di Piena Proprietà dei suddetti immobili, con rinuncia all'eredità da parte del figlio [REDACTED] in virtù di atto del Tribunale di Fermo rep. 134/2006 cronologico 822/2006, registrato il 20/06/2006 al n. 1171;

- Con atto [REDACTED] in data 28.10.1965 rep. 16652, trascritto il 08.11.1965 al n. 3286 Reg. Part. [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per 1/2 entrano in proprietà del fabbricato descritto in catasto al foglio 18 particella 308 Sub 1 e 2, verificando la continuità della proprietà nel ventennio precedente il pignoramento dal 1965 al 2005 (40 anni).

-Catastalmente la particella 308 di mq.530 su cui è stata edificato il fabbricato, risulta ente urbano a seguito di variazione d'ufficio in atti dal 31.01.1990 n.186.

- Variazione del 30.06.1986 ed in atti dal 04.10.1997 n. 3067.1/1986 per unità d'accertare un fabbricato già accatastato in parte, la particella 308 Sub 6 C/1 di classe 3 mq. 14.

- Variazione del 01.01.1992 per variazione del quadro tariffario, la particella 308 Sub 6 C/1 di classe 3 mq. 14..

- Variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, la particella 308 Sub 6 C/1 di classe 3 mq. 14 era intestata a [REDACTED] per 1/12 [REDACTED] per 1/12 [REDACTED] per 1/12, [REDACTED] per 9/12 fino al 05.09.2010 per successione di [REDACTED]. Poi con atto di donazione di [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] per i 5/6 (10/12), [REDACTED] per 1/12 [REDACTED] per 1/12 fino al 16.12.2025

- Variazione toponomastica del 01.06.2020 pratica n. AP0029876 in atti dal 01.06.2020, la particella 308 Sub 6 C/1 di classe 3 mq. 14 era intestata a [REDACTED] [REDACTED] per i 5/6 (10/12), [REDACTED] per 1/12 [REDACTED] per 1/12.

Conformità Catastale.

Non sono state rilevate difformità catastali.

9) produzione certificati dell'Ufficio competente per l'individuazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale con annotazione di eventuali vincoli.

Dalla relazione in atti si riportano i seguenti dati:

Il lotto distinto al foglio 18 particella 308 del Comune di Montegranaro, su cui è stato edificato il fabbricato, nel piano regolatore vigente, ricade in zona B Zone Residenziali di Completamento a del vigente Piano Regolatore Generale approvato con delibera comunale n.27 del 03.06.2009 regolate dall'art. 38 delle norme tecniche di attuazione, aggiornate con delibera c.c. n.46 del 16.12.2025

Art. 38 - “Zona B – Zone Residenziali di Completamento”

Per tessuto prevalentemente residenziale a medio-alta densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, con sporadiche presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), a medio-alta densità edilizia.

La zona B di Completamento è costituita dalle parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A. Si considerano zone parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5 % (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore o uguale ad 1,5 mc per mq.

Modo d'intervento Intervento edilizio diretto.

Nella Costruzione di nuovi edifici su lotti ineditati, nella costruzione di edifici esistenti demoliti, nell'ampliamento e/o sopraelevazione di edifici esistenti fatta eccezione per i casi ricadenti nel Piano particolareggiato di cui alla legge regionale del 31 settembre 1979 n. 31 per i quali valgono le deroghe previste dal Piano attuativo stesso, devono essere osservate le seguenti norme:

• DESTINAZIONE D'USO:

Residenziale

Nei fabbricati suddetti possono essere ricavati garages, negozi, uffici esercizi pubblici e laboratori artigianali purché non dannosi alla quiete ed alla salute pubblica e ciò in conformità al vigente regolamento d'igiene. Il volume adibito a dette destinazioni non può superare complessivamente il 40% del volume dell'intero fabbricato

• INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA:

Non superiore a 2,00 mc per mq di superficie

• SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO:

300 metri quadrati

- **ALTEZZE** Non superiori a 13,50 ml e comunque non superiori all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti anche per quanto riguarda le ricostruzioni

- **DISTACCO FRA EDIFICI:**

E' prevista una distanza fra pareti finestrate di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto con una distanza minima non inferiore in ogni caso a **10,00 ml**. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12,00.

- **DISTACCO DAI CONFINI:**

E' prevista una distanza non inferiore ad ½ dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml. 5,00

- **DISTANZA DALLE STRADE:**

E' prevista una distanza dalle strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti) non inferiore a ml. 3,00 ***previa acquisizione del parere favorevole dell'Ente gestore della strada.***

- **ALLINEAMENTI:**

Saranno determinati dai distacchi stradali minimi consentiti e di norma o da quelli preesistenti. Le fronti di sviluppo degli edifici di cui sia stato eseguito uno studio planivolumetrico possono avere una lunghezza massima di ml. 60,00 e comunque non superiore alle tipologie esistenti. Nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza dovrà essere realizzato 1 mq. di parcheggio per ogni 10 mc. Di volume di fabbricato. E' ammesso costruire in aderenza a fabbricati eventualmente esistenti o chiedendo la comunione del muro altrui esistenti sul fondo contiguo (art. 873 e segg del C.C.). E' fatto obbligo al titolare della Concessione edilizia / Permesso a costruire di realizzare lungo i confini con le strade un marciapiede in calcestruzzo della larghezza minima di 1,50 ml.

Art. 38 bis – Zone Residenziali di Completamento –

“Nelle zone residenziali di completamento indicate con la sigla **B*** (Approvato con D.C. Straord. n. 1/2021): non è consentito l'aumento delle potenzialità edificatorie esistenti.”

Art. 58 - Disposizioni per le Unità di Paesaggio di Tipo B Nelle Unità di Paesaggio di Tipo B, sono consentite trasformazioni urbanistiche di tipo Residenziale purché ciò avvenga tenendo conto delle seguenti prescrizioni:

- gli edifici non possono avere altezza superiore a 10.50;
- nelle diverse trasformazioni urbanistiche possibili, e comunque laddove per i riporti e rinterri si formino scarpate, si prescrivono la piantumazione e l'inerbimento; tali interventi debbono essere definiti in dettaglio negli elaborati progettuali delle opere suddette e costituiscono elemento fondamentale per il rilascio delle concessioni da parte degli Organi Comunali Competenti; la realizzazione di tali piantumazioni ed inerbimenti va comunque effettuata negli stessi termini concessi per la realizzazione delle opere;
- le piante da utilizzare per gli interventi di cui sopra in aree pubbliche, debbono obbligatoriamente appartenere alle specie autoctone e naturalizzate indicate nell'art.3 ed avere le stesse dimensioni minime prescritte nello stesso art. 3;
- nelle fasce a ridosso delle aree limitrofe a corsi d'acqua quali fiumi, torrenti o fossi collinari ove il PRG consente i diversi possibili interventi urbanistici e nelle quali esistano fasce di rispetto non edificabili, ma comunque comprese nei piani di lottizzazione e, quindi non più agricole, si prescrivono, al momento contestualmente alla realizzazione della trasformazione urbanistica, interventi di rimboschimento naturalistico, per i 2/3 della profondità, con impianti misti che prevedano l'utilizzo delle specie autoctone e naturalizzate precedentemente indicate.

Pratiche edilizie come risultanti dalla perizia in atti depositata il 24.06.2019.

N. 2000/108, intestata a [REDACTED] nato a Tolentino il 20/02/1927, per lavori di installazione tettoia, presentata il 19/10/2000 con il n. 2000/20525 di protocollo, rilasciata il 12/12/2000 con il n. 2000/108 di protocollo.

. 10) Conformità della costruzione alle Concessioni Edilizie assentite.

Dalla relazione in atti come su descritta non sono state rilevate difformità.

Si segnala che dalla lettura dell'atto di donazione che ho richiesto, nella parte urbanistica, si fa riferimento alla Concessione Edilizia in sanatoria n.128 del 31.05.1995, per opere difformi riferite alla pratica n. 52 del 13.3.1985.

Da quanto dichiarato dal [REDACTED] sembra che questa pratica non riguardi il negozio in oggetto con le sue parti comuni.

11) Indicazione dello stato dell'immobile.

Alla data della relazione primo accesso dell'IVG l'immobile risultava occupato da [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] (figli di [REDACTED]).

12) in caso di condominio, verificare la posizione debitoria/creditoria relativa all'immobile pignorato come emerge dall'estratto dell'ultimo bilancio condominiale, quantificando la quota ordinaria spettante ed indicando le eventuali spese straordinarie già deliberate

Gli immobili oggetto di pignoramento non ricadono in condominio.

13) Indicazione dei vincoli riguardanti l'immobile.

Non si rilevano vincoli artistici, storici, alberghieri e di finiture e particolare pregio.

- Non si rilevano inalienabilità o indivisibilità, esistenza di diritti demaniali, di usi civici, riguardanti l'immobile

14) Formazione del Lotti con confini e dati catastali.

Lotto Unico- Porzione di fabbricato in Montegranaro, Via Risorgimento 40, costituito da Negozio al piano terra, oltre le parti comuni come per legge, della superficie commerciale di mq. 18, in proprietà esclusiva, confinante con beni condominiali per più lati, Via Risorgimento, salvo altri, in proprietà del Signor [REDACTED].

Descritto in Catasto fabbricati foglio Comune di Montegranaro, foglio 18 particella 308, Sub 6 negozio, categoria C/1, di classe 3, consistenza 14 mq, superficie totale 19 mq. Piano T, Via Risorgimento 40, Rendita € 357,90, intestato ad [REDACTED];

Comune di Montegranaro, foglio 18 particella 308, Sub 3, bene comune non censibile, partita speciale A corte comune a tutti i Sub

Comune di Montegranaro, foglio 18 particella 308, Sub 4, bene comune non censibile ai Sub 5-6-7-9, partita speciale A atrio piano terra;

Occupato senza titolo, in carico all'Istituto di Vendite Giudiziarie come custode.

Indicazione analitica del valore degli immobili

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene immobile oggetto della presente stima, del valore di mercato stimato nel progetto divisionale base divisione giudiziale, al 15.10.2024 si rende valido tale valore alla data di oggi.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Lotto Unico negozio al piano terra.

Valore di mercato

Stima progetto divisionale al 16.10.2024 allegato al contenzioso civile n. 1019/2020
(€) 11.520,00 pari per la superficie commerciale di **18 m²** a **640,00€/m²**

Si vuole attualizzare tale valore ad oggi.

Considerazioni sull'andamento del mercato

Fonte immobiliare.it andamento dei prezzi degli immobili Comune di Montegranaro

Nel mese di Giugno 2026 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 822 al metro quadro, con un aumento del 4.05% rispetto al mese di Giugno 2025 (790 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Montegranaro ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2024, con un valore di € 945 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Ottobre 2025 € 666:

Ottobre 2024 € 927/mq

Ottobre 2025 € 666/mq

Giugno 2026 € 822/mq

Mesi 20 per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 805,00 **al metro quadro** Pari al -0,20%

Attualizzazione € 640/ mq x - 0,20% = € 638,72/mq.

Valore di mercato attuale € 638,72 x 18 mq = € 11.496, 96. Che in conto totale considero € 11.500,00

In conclusione il Valore di mercato del **Lotto Unico** oggetto di valutazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è di € 11.500,00.

Totale valore stimato € 11.500,00 Diconsi Euro Undicimilacinquecento

16) Breve riepilogo riassuntivo

Lotto Unico- Porzione di fabbricato in Montegranaro, Via Risorgimento 40, costituito da Negozio al piano terra, oltre le parti comuni come per legge, della superficie commerciale di mq. 18, in proprietà esclusiva, confinante con beni condominiali per più lati, Via Risorgimento, salvo altri.

Descritto in Catasto fabbricati foglio Comune di Montegranaro, foglio 18 particella 308, Sub 6 negozio, categoria C/1, di classe 3, consistenza 14 mq, superficie totale 19 mq. Piano T, Via Risorgimento 40, Rendita € 357,90, intestato ad [REDACTED];

Comune di Montegranaro, foglio 18 particella 308, Sub 3, bene comune non censibile, partita speciale A corte comune a tutti i Sub

Comune di Montegranaro, foglio 18 particella 308, Sub 4, bene comune non censibile ai Sub 5-6-7-9, partita speciale A atrio piano terra;

Occupato senza titolo dalla sorella dell'esecutato [REDACTED] con i suoi figli [REDACTED] e [REDACTED].

In carico all'Istituto di Vendite Giudiziarie, come custode.

Prezzo a base d'asta € 11.500,00 Diconsi Euro Undicimilacinquecento ed è pari per la superficie commerciale di **18 m² a 638,89€/m²**

Formalità da cancellare: Esecuzione Immobiliare, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

ALLEGATI:

- 0) documentazione fotografica già in atti;
- 1) aggiornamento documentazione catastale;
- 2) aggiornamento documentazione conservatoria;
- 3) stralcio prg con norme di attuazione;
- 4) copia atti di provenienza;
- 5) perizia di stima in versione privacy
- 6) manifesto d'asta

Porto San Giorgio il 11.07.2026

Il Tecnico Incaricato

