

TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE – N.R.G. 25/2026 riunita al n. 157/2024

G.E. Dott.ssa Milena Palmisano

OGGETTO: RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

Ill.mo G.E., il sottoscritto Ing. Marco Rossetti, nominato quale consulente tecnico d'ufficio nell'Esecuzione Immobiliare in riferimento, per la quale è previsto il termine di deposito dell'integrazione alla perizia entro 30 giorno dal **26 Giugno 2026**.

relativamente ai Quesiti richiesti in fase di nomina, comunica quanto segue:

PUNTO A)

- 1) Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
- 2) I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione notarile sostitutiva.
- 3) Dell'esecutato il sottoscritto ha acquisito i certificati richiesti.

PUNTO B)

- 5) Essendoci terreni, sono stati acquisiti i Certificati di destinazione urbanistica.
- 7) Non vi sono comproprietari.
- 11) Al Lotto n. 3 viene inserito nuovamente anche il terreno adiacente (Foglio 5 Particella 167).
- 14) In allegato la nuova documentazione fotografica e le planimetrie catastali degli immobili.
- 16) In allegato la Perizia Privacy elaborata con Tribù Office.
- 17) In allegato la Check list e l'elenco dei Beni Periziati

Tutti i restanti punti del quesito sono stati inclusi nella Relazione di stima redatta con Tribù Office e negli allegati principali.

2) ASSUNZIONI PRELIMINARI:

Con riferimento alla presente perizia, lo scrivente CTU precisa inoltre che:

Sono state escluse dal presente incarico:

- verifiche inerenti raffronto tra attuale confinamento dei lotti di terreno (superficie reale), su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto ai sedimi di superficie catastale, come pertinenziali;
- verifiche, in genere, inerenti l'eventuale condominio in cui gli immobili pignorati siano ubicati;
- verifiche inerenti l'intero mappale su cui gli immobili pignorati ricadono;
- analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono, tra cui fa l'altro, verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni/eventuali presenze di resti archeologici interrati/ecc.;
- nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto in quesito dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione;

Ed inoltre:

NON risulta oggetto di verifica e pertanto non viene esclusa la presenza, all'interno di tutto il compendio immobiliare posto sul mappale (sia con riferimento ai beni pignorati sia a ciò ivi insistente, non oggetto di esecuzione), in tutte le sue componenti edilizie e non/pertinenze ed accessori entro terra e fuori terra, di eventuali: sostanze/materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo d'esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati/formaldeide/naftalene/ ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc., oltre a quanto eventualmente indicato in perizia.

Altresì si precisa:

che la consistenza degli immobili oggetto di pignoramento, è stata determinata calcolando le varie superfici deducendole sia dagli elaborati grafici reperiti presso il Catasto e Uffici Urbanistici, che a seguito delle principali misurazioni di verifica, eseguite in loco, a mezzo sopralluogo.

che la determinazione della possibilità di eventuali sanatorie edilizie, nonché la determinazione dei relativi costi, così come espressi in perizia, deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante (in quanto non può escludersi che un rilievo accurato e di dettaglio della consistenza allo stato di fatto degli immobili pignorati, con successiva sua restituzione grafica e comparazione con gli elaborati grafici legittimanti amministrativamente i beni e/o l'emergere di eventuali ulteriori pratiche edilizie, sanatorie, condoni, comunicazioni, ecc. possa comportare la constatazioni di difformità, anche sostanziali, non qui evidenziate. Pertanto si sottolinea, che in caso di aggiudicazione dei beni all'asta, l'effettiva sanabilità o meno dei beni oggetto di pignoramento e gli eventuali importi per sanzioni/diritti comunali/oneri, ecc., come dovuti, saranno determinabili, in concreto, solo dall'amministrazione comunale, a fronte di precisa istruttoria, da elaborarsi su relativa istanza di sanatoria, depositata presso la P.A. competente.

che lo stato degli impianti e la documentazione degli stessi, resa disponibile in occasione del sopralluogo, non rendono possibile verificare sia che gli stessi impianti siano a norma che l'esistenza/validità della Certificazione energetica. Pertanto nel valore di stima si è tenuto conto di questo, per cui **nell'importo di vendita è da considerarsi implicitamente già detratto il costo per produrre la Certificazione APE.**

Nella presente integrazione peritale sono stati aggiornati tutti i valori di mercato OMI e Borsino immobiliare che risultano uguali a quelli utilizzati nella Perizia iniziale. E' stato aggiornato anche il valore Istat per il terreno.

3) PERIZIA DI STIMA

La Perizia di stima è stata elaborata con il software Tribù Office. Pertanto risulta così costituita:

- PERIZIA DI STIMA ELABORATA CON TRIBU' OFFICE

- ALLEGATI PRINCIPALI

- 1) CALCOLO TERRENO
- 2) CERTIFICATI DELL'ESECUTATO
- 3) ISPEZIONI IPOTECARIE
- 4) VISURA CATASTALE
- 5) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (.jpg)
- 6) PLANIMETRIE, ELABORATO PLANIMETRICO, ELENCO SUB, MAPPA
- 7) CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- 8) DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- 9) OMI – BORSINO IMMOBILIARE
- 10) VERBALE DI SOPPRALLUOGO E COMUNICAZIONI INVIATE
- 11) CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI
- 12) BENI PERIZIATI
- 13) PERIZIA PRIVACY

Con osservanza

Fermo, li 27-06-2026



Ing. Marco Rossetti



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

157/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Milena Palmisano

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/06/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ing. 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

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 157/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

3 A Casa colonica a MONTEGIORGIO CONTRADA SOLAGNA 9, della superficie commerciale di **336,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

All'edificio si accede direttamente dalla strada attraverso due cancelli (pedonale e carrabile). L'immobile è una casa che si sviluppa su tre Piani con tromba delle scale interna. Al Piano Terra vi è un soggiorno con angolo cottura, un ripostiglio, un bagno, uno studio, una piccola cucina con camino, una camera matrimoniale, un ripostiglio sottoscala ed un portico esterno con vetrate e telaio metallico. Nel Piano Primo, al quale si può accedere sia dall'interno che dall'esterno con altra scala, si ha un soggiorno, una cucina (con accesso al terrazzo), un bagno, due camere di cui una con accesso al terrazzo. Alla soffitta del Piano secondo si accede dalla scala interna. In questo piano sono presenti due stanze, utilizzate anche come camere, un ripostiglio ed un bagno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono prevalentemente pistrellati. Le finestre, le persiane e le porte sono principalmente in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, PRIMO e SECONDO, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 284 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 11 vani, rendita 681,72 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SOLAGNA n. 9 Piano T-1 - 2
Coerenze: Foglio 5 Particella 284 Sub 1, Foglio 5 Particella 284 Sub 4 e strada provinciale Contrada Solagna.
Annotazione di immobile: RICHIESTA RURALITA'. L'immobile si trova nel terreno Foglio 5 Particella 284. Questo è un Ente Urbano di Superficie: 2.165 mq.

Immobile ristrutturato nel 1964.

3 B ricovero animali a MONTEGIORGIO CONTRADA SOLAGNA 9, della superficie commerciale di **210,91** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

All'edificio si accede direttamente dalla strada attraverso due cancelli (pedonale e carrabile), attraversando poi la corte di cui al Sub 1. L'immobile si sviluppa su due Piani, non comunicanti e senza scala, ai quali si accede dall'esterno. Entrambi i piani sono accatastati come stalle, ma utilizzati verosimilmente anche come porcilaia e fienile. Il Piano seminterrato è costituito da quattro locali, di cui due comunicanti tra di loro. Esternamente vi sono quattro accessi distinti. Il Piano Terra è formato da tre locali, con due accessi esterni, ed un terrazzo che è il soffitto di parte del Piano seminterrato. E' presente anche un locale interrato di raccolta delle acque. Internamente lo stato conservativo è pessimo. Non tutte le pareti sono intonacate, il soffitto interno del Piano S1 è parzialmente cadente. Le porte e finestre sono in parte degradate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA e SEMINTERRATO, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 284 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 118 mq, rendita 182,83 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SOLAGNA n. 9 Piano S1-T
Coerenze: Foglio 5 Particella 284 Sub 1
Annotazione di immobile: RICHIESTA RURALITA'. L'immobile si trova nel terreno Foglio 5

Particella 284. Questo è un Ente Urbano di Superficie: 2.165 mq.

Immobile ristrutturato nel 1986.

3 C box singolo a MONTEGIORGIO CONTRADA SOLAGNA 9, della superficie commerciale di **29,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Al garage si accede direttamente dalla strada attraverso due cancelli (pedonale e carrabile), attraversando poi la corte di cui al Sub 1. L'immobile è adiacente all'appartamento di cui al Sub 5 e si trova al Piano Terra. Il garage è caratterizzato da una serranda di ingresso metallica basculante, due piccole finestre su una parete, pavimento in cemento e pareti intonacate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,3 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 284 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 23 mq, rendita 49,89 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SOLAGNA n. 9 Piano T
Coerenze: Foglio 5 Particella 284 Sub 5 e Sub 1
Annotazione di immobile: RICHIESTA RURALITA'. L'immobile si trova nel terreno Foglio 5 Particella 284. Questo è un Ente Urbano di Superficie: 2.165 mq.

Immobile ristrutturato nel 1964.

3 D Rimessa automezzi a MONTEGIORGIO CONTRADA SOLAGNA 9, della superficie commerciale di **107,39** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è una rimessa per attrezzature e mezzi agricoli. E' in muratura e cemento, con tre aperture di ingresso di cui due costituite da serrande metalliche. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco. A questo immobile si arriva dalla strada provinciale ed entrando poi nella corte di cui al Sub 1. Nella parte sottostante il pavimento è stata tolta la terra di cui è stato stimato il riporto in altro paragrafo della Perizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 284 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 97 mq, rendita 180,35 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SOLAGNA n. 9 Piano T
Coerenze: Foglio 5 Particella 278 e Particella 284 Sub 1.
Annotazione di immobile: RICHIESTA RURALITA'. L'immobile si trova nel terreno Foglio 5 Particella 284. Questo è un Ente Urbano di Superficie: 2.165 mq.

Immobile costruito nel 1972.

F05 terreno agricolo a MONTEGIORGIO CONTRADA SOLAGNA 9, della superficie commerciale di **2.630,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno si trova a sud della strada Provinciale per Alteta dalla strada Provinciale 72, Foglio 5, sul versante collinare esposto a sud, con discreta pendenza. L'accesso avviene anche attraverso la strada provinciale sul lato nord.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 167 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 2630, reddito agrario 16,30 €, reddito dominicale 12,90 €
Coerenze: Foglio 5 Particelle 168, 284, 278, 80, 267 e strada.
Accesso dalla particella 284 e dalla strada

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.314,28 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 206.551,15
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 185.000,00
Data di conclusione della relazione:	27/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

CATASTO:F FOGLIO: 5 PARTICELLA: 284 SUBALTERNO: 2

1

TRASCRIZIONE del 12/12/2013 - Registro Particolare 5714 Registro Generale 8413

Pubblico ufficiale DI TUORO GIUSEPPE Repertorio 9030/3040 del 05/12/2013

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 557 del 04/04/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

2

TRASCRIZIONE del 26/07/2016 - Registro Particolare 3201 Registro Generale 4796

Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 1460 del 20/06/2016

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

3

ISCRIZIONE del 09/12/2022 - Registro Particolare 1305 Registro Generale 10748

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1920/822 del 07/12/2022

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

4

TRASCRIZIONE del 08/11/2024 - Registro Particolare 7642 Registro Generale 10255

Pubblico ufficiale UNEP FERMO Repertorio 1710 del 25/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 1493 del 17/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

5

TRASCRIZIONE del 03/03/2026 - Registro Particolare 1428 Registro Generale 2173

Pubblico ufficiale UNEP FERMO Repertorio 170 del 24/02/2026

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

CATASTO:F FOGLIO: 5 PARTICELLA: 284 SUBALTERNO: 3

1

TRASCRIZIONE del 12/12/2013 - Registro Particolare 5714 Registro Generale 8413

Pubblico ufficiale DI TUORO GIUSEPPE Repertorio 9030/3040 del 05/12/2013

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 557 del 04/04/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

2

TRASCRIZIONE del 26/07/2016 - Registro Particolare 3201 Registro Generale 4796

Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 1460 del 20/06/2016

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

3

ISCRIZIONE del 09/12/2022 - Registro Particolare 1305 Registro Generale 10748

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1920/822 del 07/12/2022

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

4

TRASCRIZIONE del 08/11/2024 - Registro Particolare 7642 Registro Generale 10255

Pubblico ufficiale UNEP FERMO Repertorio 1710 del 25/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 1493 del 17/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

5

TRASCRIZIONE del 03/03/2026 - Registro Particolare 1428 Registro Generale 2173

Pubblico ufficiale UNEP FERMO Repertorio 170 del 24/02/2026

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

CATASTO:F FOGLIO: 5 PARTICELLA: 284 SUBALTERNO: 4

1

TRASCRIZIONE del 12/12/2013 - Registro Particolare 5714 Registro Generale 8413

Pubblico ufficiale DI TUORO GIUSEPPE Repertorio 9030/3040 del 05/12/2013

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 557 del 04/04/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

2

TRASCRIZIONE del 26/07/2016 - Registro Particolare 3201 Registro Generale 4796

Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 1460 del 20/06/2016

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

3

ISCRIZIONE del 09/12/2022 - Registro Particolare 1305 Registro Generale 10748

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1920/822 del 07/12/2022

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

4

TRASCRIZIONE del 08/11/2024 - Registro Particolare 7642 Registro Generale 10255

Pubblico ufficiale UNEP FERMO Repertorio 1710 del 25/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 1493 del 17/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

5

TRASCRIZIONE del 03/03/2026 - Registro Particolare 1428 Registro Generale 2173

Pubblico ufficiale UNEP FERMO Repertorio 170 del 24/02/2026

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

CATASTO:F FOGLIO: 5 PARTICELLA: 284 SUBALTERNO: 5

1

TRASCRIZIONE del 12/12/2013 - Registro Particolare 5714 Registro Generale 8413

Pubblico ufficiale DI TUORO GIUSEPPE Repertorio 9030/3040 del 05/12/2013

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 557 del 04/04/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

2

TRASCRIZIONE del 26/07/2016 - Registro Particolare 3201 Registro Generale 4796

Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 1460 del 20/06/2016

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

3

ISCRIZIONE del 09/12/2022 - Registro Particolare 1305 Registro Generale 10748

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1920/822 del 07/12/2022

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

4

TRASCRIZIONE del 08/11/2024 - Registro Particolare 7642 Registro Generale 10255

Pubblico ufficiale UNEP FERMO Repertorio 1710 del 25/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 1493 del 17/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

5

TRASCRIZIONE del 03/03/2026 - Registro Particolare 1428 Registro Generale 2173

Pubblico ufficiale UNEP FERMO Repertorio 170 del 24/02/2026

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

CATASTO:T FOGLIO: 5 PARTICELLA: 167

1

TRASCRIZIONE del 14/05/2003 - Registro Particolare 2697 Registro Generale 4165

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 103264 del 08/05/2003

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Nota disponibile in formato elettronico

2

TRASCRIZIONE del 14/05/2003 - Registro Particolare 2700 Registro Generale 4168

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 103264 del 08/05/2003

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Nota disponibile in formato elettronico

3

TRASCRIZIONE del 12/12/2013 - Registro Particolare 5714 Registro Generale 8413

Pubblico ufficiale DI TUORO GIUSEPPE Repertorio 9030/3040 del 05/12/2013

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 557 del 04/04/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

4

TRASCRIZIONE del 26/07/2016 - Registro Particolare 3201 Registro Generale 4796

Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 1460 del 20/06/2016

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

5

TRASCRIZIONE del 08/11/2024 - Registro Particolare 7642 Registro Generale 10255

Pubblico ufficiale UNEP FERMO Repertorio 1710 del 25/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*

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**

Ulteriori avvertenze:

In occasione del sopralluogo non sono state rese note le spese di gestione ordinarie, quelle straordinarie insolute, vizi, cause in corso, difformità non riscontrate e quant'altro non sia stato possibile individuare direttamente o non comunicato dall'esecutato. Pertanto sarà applicata una riduzione del valore del 10% (indicata in perizia nella voce relativa all'assenza di garanzia per vizi).

Nell'immobile di cui al Sub 2, ovvero utilizzato principalmente come rimessa degli automezzi agricoli, è stata rimossa parte della terra sottostante al pavimento (per un'altezza di circa 3 m e superficie stimata di circa 90 mq). Questo è stato fatto per creare un ampio vano per il ricovero di ulteriori attrezzature. Tale intervento è stato eseguito in difformità ai progetti realizzativi. Pertanto è da ripristinare la situazione del terreno in corrispondenza delle fondamenta. Considerando un costo di movimentazione e opere di riempimento terra pari a 35 Euro/mc, si ha $90 \text{ mq} \times 3 \text{ m} = 322,17 \text{ mc} \times 35 = 9.450 \text{ Euro}$. Questo importo sarà decurtato al valore finale del Lotto. Ogni ulteriore costo e onere restano a carico dell'aggiudicatario.

Restano inoltre a carico dell'aggiudicatario la battitura dei confini e individuare/concordare gli eventuali diritti o servitù di passaggio nei confronti di altri proprietari, verosimilmente non formalizzate e/o indicate in contratti precedenti a successivi frazionamenti/vendite.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 08/05/2003).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 5 Particelle: 167.

Atto del 08/05/2003 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI L. Sede FERMO (FM) Repertorio n. 103264 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 1008 registrato in data 20/05/2003 - DIVISIONE Voltura n. 4442.1/2003 - Pratica n. 00091424 in atti dal 03/06/2003

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 23/05/2019).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 5 Particella 284 Sub 2, 3, 4 e 5.

VOLTURA D'UFFICIO del 23/05/2019 - RIUNIONE DI DIRITTI EX LEGE - RICONGIUNGIMENTO AUTOMATICO DI USUFRUTTO - [REDACTED] Voltura n. 11256.1/2025 - Pratica n. AP0048405 in atti dal 01/04/2025

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 23/09/1976 fino al 08/05/2003).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 5 Particelle: 167.

Dall'impianto meccanografico del 23/09/1976

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 20/08/1992 fino al 08/05/2003).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 5 Particella 78 predecessore Particella 284.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/08/1992 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 70 n. 61 registrato in data 08/06/1994 - Voltura n. 3376.1/1994 in atti dal 27/03/1997

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/6, 2/6, usufrutto 3/6, usufrutto 3/6 (dal 08/05/2003 fino al 08/05/2003).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 5 Particella 78 predecessore Particella 284.

Atto del 08/05/2003 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI L. Sede FERMO (FM) Repertorio n. 103264 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 1008 registrato in data 20/05/2003 - DONAZIONE-DIVISIONE Voltura n. 4429.1/2003 - Pratica n. 00091424 in atti dal 30/05/2003

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, usufrutto 3/6, usufrutto 3/6 (dal 08/05/2003 fino al 23/08/2012).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 5 Particella 78 predecessore Particella 284.

4. Atto del 08/05/2003 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI L. Sede FERMO (FM) Repertorio n. 103264 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 1008 registrato in data 20/05/2003 - DONAZIONE-DIVISIONE Voltura n. 4429.2/2003 - Pratica n. 00091424 in atti dal 30/05/2003

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/3, 1/3 (dal 08/05/2003 fino al 08/05/2003).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 5 Particelle: 167.

Atto del 08/05/2003 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 103264 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 2697.1/2003 Reparto PI di FERMO - Pratica n. 91429 in atti dal 02/06/2003

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, usufrutto 3/6, usufrutto 3/6 (dal 23/08/2012 fino al 23/08/2012).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 5 Particella 284.

TABELLA DI VARIAZIONE del 23/08/2012 Pratica n. AP0138232 in atti dal 23/08/2012 presentato il 23/08/2012 (n. 138232.1/2012) da immobile Particella 78 a 284

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, usufrutto 3/6, usufrutto 3/6 (dal 11/10/2012 fino al 12/04/2017).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 5 Particella 284 Sub 2, 3 , 4 e 5.

COSTITUZIONE del 11/10/2012 Pratica n. AP0164739 in atti dal 11/10/2012 COSTITUZIONE (n. 2871.1/2012)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, usufrutto 1/1 (dal 12/04/2017 fino al 23/05/2019).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 5 Particella 284 Sub 2, 3 , 4 e 5.

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 12/04/2017 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede MONTEGIORGIO (FM) - CERTIFICATO DI MORTE Voltura n. 2882.1/2017 - Pratica n. AP0032685 in atti dal 09/05/2017

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONDONO EDILIZIO -sanatoria abusi edilizi **N. 995/87**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di accessorio agricolo ad uso fienile, rilasciata il 29/06/1987 con il n. 3492 di protocollo.

MOD. 47/85-R N. P. 0312721008. Pratica edilizia n. 125/87 del 09/06/1987 Prot. 3124

CONDONO EDILIZIO -sanatoria abusi edilizi **N. 401/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di accessorio agricolo ad uso ricovero attrezzi, staccato dalla casa ed ubicato ad est della casa stessa, rilasciata il 24/04/1986.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 5 Particella 79.

MOD. 47/85-R n. 0264297005 Successivamente DEMOLITO - Prot 5705 del 11-05-98. In data 15-11-2000 il Comune ha comunque richiesto altra documentazione per il perfezionamento della domanda nonostante il richiedente non ha più interesse alla domanda.

Licenza di costruire **N. 2307/63**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sistemazione casa colonica, rilasciata il 20/05/1963 con il n. 2307 di protocollo.

Permesso di abitabilità del 28-8-1964 - PT e P1

Concessione per eseguire attività edilizia **N. 86/88**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DEMOLIZIONE DI TETTO CORPO ACCESSORIO E RIFACIMENTO CON COPERTURA PIANA. MODIFICA ALLE APERTURE, rilasciata il 20/06/1988 con il n. 1888 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 5 Part. 79

Autorizzazione Variante in corso d'opera **N. 78/89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DEMOLIZIONE DI TETTO CORPO ACCESSORIO E RIFACIMENTO CON COPERTURA PIANA. MODIFICA ALLE APERTURE, rilasciata il 02/09/1989 con il n. 1884 di protocollo.

Variante alla C.E. 86/88 1888-88

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA **N. 197/85**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Posa in opera di finestra in alluminio a parziale copertura del portico, rilasciata il 29/10/1986 con il n. 4691-85 di protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA **N. 151/91**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI MURETTO. Esecuzione di cordolo in calcestruzzo ad ovest della casa, rilasciata il 26/07/1991 con il n. 3939 di protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA **N. 17/94**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

Posa in opera cancello, rilasciata il 08/08/1994.

Comunicazione di avvenuto rilascio di autorizzazione edilizia Prot. 5729 del 08/08/1994.
Autorizzazione n. 439

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **244/88**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione e rifacimento di marciapiedi e muretto sottoscarpa., rilasciata il 20/10/1988.

Autorizzazione n. 5268/88

CONCESSIONE PER ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA N. **18/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifacimento tetto accessorio agricolo, rilasciata il 09/12/1986 con il n. 738 di protocollo.

CONCESSIONE n. 738/86

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **426/82**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI FIENILE, rilasciata il 06/12/1969 con il n. 5888 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a FG 5 P 79

Concessione edilizia N. **107/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE ACCESORIO AGRICOLO ESISTENTE CONDONATO (N. 995 Prot 3492-87), rilasciata il 21/01/1999.

Concessione edilizia n. 1422

CONCESSIONE EDILIZIA N. **59/90**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sostituzione del manto di copertura realizzazione scale esterne - modifica aperture - ampliamento cornicione - modifica andamento - formazione locale, rilasciata il 27/03/1990 con il n. 1422 di protocollo.

Concessione n. 1422

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente.

Foglio 5 Particella 284: B2 - Zone di completamento da consolidare (art.17)

Foglio 5 Particella 167: vedere Certificato di destinazione urbanistico in allegato alla perizia

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: Poichè vi sono state varie pratiche edilizie con relative modifiche, vista la presenza di piccole difformità, considerando che agli atti sono presenti svariate tavole, si ritiene opportuno considerare la redazione definitiva delle tavole.

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: € 15.000,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti principali difformità: Dalla documentazione urbanistica resa disponibile, non è evidente che l'agibilità risulti formalmente concessa/aggiornata anche a seguito dei vari interventi eseguiti. Pertanto si ritiene opportuno richiedere il certificato di agibilità.

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: €.12.000,00

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.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti principali difformità dagli elaborati: finestre più piccole nel Sub2, presenza di separazioni interne al PT del Sub3, altezze interne differenti nel Sub5.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento delle 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: €.6.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONTEGIORGIO CONTRADA SOLAGNA 9

CASA COLONICA

DI CUI AL PUNTO 3 A

Casa colonica a MONTEGIORGIO CONTRADA SOLAGNA 9, della superficie commerciale di **336,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

All'edificio si accede direttamente dalla strada attraverso due cancelli (pedonale e carrabile). L'immobile è una casa che si sviluppa su tre Piani con tromba delle scale interna. Al Piano Terra vi è un soggiorno con angolo cottura, un ripostiglio, un bagno, uno studio, una piccola cucina con camino, una camera matrimoniale, un ripostiglio sottoscala ed un portico esterno con vetrate e telaio metallico. Nel Piano Primo, al quale si può accedere sia dall'interno che dall'esterno con altra scala, si ha un soggiorno, una cucina (con accesso al terrazzo), un bagno, due camere di cui una con accesso al terrazzo. Alla soffitta del Piano secondo si accede dalla scala interna. In questo piano sono presenti

due stanze, utilizzate anche come camere, un ripostiglio ed un bagno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono prevalentemente pistrellati. Le finestre, le persiane e le porte sono principalmente in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, PRIMO e SECONDO, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 284 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 11 vani, rendita 681,72 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SOLAGNA n. 9 Piano T-1 - 2
Coerenze: Foglio 5 Particella 284 Sub 1, Foglio 5 Particella 284 Sub 4 e strada provinciale Contrada Solagna.
Annotazione di immobile: RICHIESTA RURALITA'. L'immobile si trova nel terreno Foglio 5 Particella 284. Questo è un Ente Urbano di Superficie: 2.165 mq.

Immobile ristrutturato nel 1964.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale .

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli impianti sono collegati ai contatori degli altri immobili di cui alla Particella 284, stesso proprietario. Il riscaldamento è con termosifoni con caldaie al Piano Terra e Primo. Poichè 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
PIANO TERRA	134,52	x	100 %	=	134,52
PIANO PRIMO	108,65	x	100 %	=	108,65
PIANO SECONDO SOFFITTA	108,65	x	40 %	=	43,46
TERRAZZO P1	22,40	x	30 %	=	6,72
TERRAZZO P1	13,23	x	30 %	=	3,97
PORTICO	13,23	x	35 %	=	4,63
CORTE	1.732,79	x	2 %	=	34,66
Totale:	2.133,47				336,61

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):

APPARTAMENTO PT e P1: 100 %

SOFFITTA P2: 40%

TERRAZZO: 30

PORTICO: 35 %

CORTE (Ente urbano): 2 %

VALORE MEDIO UNITARIO DELLA ZONA

Nella zona sono presenti alcuni immobili in vendita. Di questi il prezzo di vendita medio 506 Euro/mq.

Poichè tale valore è contenuto tra quelli medi delle quotazioni immobiliari O.M.I. e del Borsino immobiliare (rispettivamente di 535 e 495 Euro/mq), si ritiene opportuno utilizzare il valore di 506 Euro/mq.

COEFFICIENTE DI MERITO

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

- 1) stato conservativo: buono (5%);
- 2) finiture interne: medio (0%);
- 3) livello di piano: edificio senza ascensore (-5%);
- 4) impianti: autonomi (5%);
- 5) luminosità: media (0%).

Da cui: Coefficiente di merito = $100 + 5 + 0 - 5 + 5 + 0 = 100 + 5 = 105\% = 1,05$

VALORE MEDIO UNITARIO

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = $506,00 \times 1,05 = 531,30 \text{ €/mq}$.

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, della presenza e dello stato degli impianti, delle varie problematiche emerse, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore:

530,00 €/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:	336,61	x	530,00	=	178.403,30
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 178.403,30
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 178.403,30

BENI IN MONTEGIORGIO CONTRADA SOLAGNA 9

RICOVERO ANIMALI

DI CUI AL PUNTO 3 B

ricovero animali a MONTEGIORGIO CONTRADA SOLAGNA 9, della superficie commerciale di **210,91** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

All'edificio si accede direttamente dalla strada attraverso due cancelli (pedonale e carrabile), attraversando poi la corte di cui al Sub 1. L'immobile si sviluppa su due Piani, non comunicanti e senza scala, ai quali si accede dall'esterno. Entrambi i piani sono accatastati come stalle, ma utilizzati verosimilmente anche come porcilaia e fienile. Il Piano seminterrato è costituito da quattro locali, di cui due comunicanti tra di loro. Esternamente vi sono quattro accessi distinti. Il Piano Terra è formato da tre locali, con due accessi esterni, ed un terrazzo che è il soffitto di parte del Piano seminterrato. E' presente anche un locale interrato di raccolta delle acque. Internamente lo stato conservativo è pessimo. Non tutte le pareti sono intonacate, il soffitto interno del Piano S1 è parzialmente cadente. Le porte e finestre sono in parte degradate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA e SEMINTERRATO, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 284 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 118 mq, rendita 182,83 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SOLAGNA n. 9 Piano S1-T
Coerenze: Foglio 5 Particella 284 Sub 1
Annotazione di immobile: RICHIESTA RURALITA'. L'immobile si trova nel terreno Foglio 5 Particella 284. Questo è un Ente Urbano di Superficie: 2.165 mq.

Immobile ristrutturato nel 1986.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale .

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli impianti sono collegati ai contatori degli altri immobili di cui alla Particella 284, stesso proprietario. I percorsi degli impianti sono in parte interrati. Poichè 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
-------------	-------------	--------	-------------

Ricovero animali - fienile	210,91	x	100 %	=	210,91
Totale:	210,91				210,91

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):

Ricovero animali - fienile = 40% rispetto al corpo principale a cui è asservito (edificio appartamento)

VALORE MEDIO UNITARIO DELLA ZONA

Nella stessa zona non presenti immobili simili in vendita, inoltre le tipologie OMI e del Borsino non rispecchiano pienamente l'uso dell'immobile.

Pertanto il valore sarà ricavato da quello base del corpo principale (506 Euro/mq dell' Appartamento del Corpo A.5) moltiplicando per il coefficiente d'uso, ovvero:

506 Euro/mq x 0,40 = 202,40 Euro/mq

COEFFICIENTE DI MERITO

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

- 1) stato conservativo: scarso (-10%);
- 2) finiture interne: scarse (-10%);
- 3) livello di piano: piano T con ingresso esterno (0%);
- 4) impianti: non del tutto autonomi (0%);
- 5) luminosità: bassa (-5%).

Da cui: Coefficiente di merito = 100 -10 -10 +0 +0 -5 = 100 - 25 = 75% = 0,75

VALORE MEDIO UNITARIO

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = 202,40 x 0,75 = 151,80 €/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, dello stato degli impianti, delle varie problematiche emerse, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore:

150,00 €/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: 210,91 x 150,00 = **31.636,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 31.636,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 31.636,50

BENI IN MONTEGIORGIO CONTRADA SOLAGNA 9

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO 3 C

box singolo a MONTEGIORGIO CONTRADA SOLAGNA 9, della superficie commerciale di **29,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Al garage si accede direttamente dalla strada attraverso due cancelli (pedonale e carrabile), attraversando poi la corte di cui al Sub 1. L'immobile è adiacente all'appartamento di cui al Sub 5 e si trova al Piano Terra. Il garage è caratterizzato da una serranda di ingresso metallica basculante, due piccole finestre su una parete, pavimento in cemento e pareti intonacate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,3 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 284 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 23 mq, rendita 49,89 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SOLAGNA n. 9 Piano T
Coerenze: Foglio 5 Particella 284 Sub 5 e Sub 1
Annotazione di immobile: RICHIESTA RURALITA'. L'immobile si trova nel terreno Foglio 5 Particella 284. Questo è un Ente Urbano di Superficie: 2.165 mq.

Immobile ristrutturato nel 1964.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale .

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli impianti sono collegati ai contatori degli altri immobili di cui alla Particella 284, stesso proprietario. I percorsi degli impianti sono in parte interrati. Poichè 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
Garage	29,37	x	100 %	=	29,37
Totale:	29,37				29,37

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):

Box singolo = 60% rispetto al corpo principale a cui è asservito (edificio appartamento)

VALORE MEDIO UNITARIO DELLA ZONA

Poichè trattasi di un garage collegato all'immobile principale, il valore sarà ricavato da quello base del corpo principale (506 Euro/mq dell' Appartamento del Corpo A.5) moltiplicando per il coefficiente d'uso, ovvero:

506 Euro/mq x 0,60 = 303,60 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) livello di piano: piano T con ingresso esterno (0%);
- 4) impianti: non del tutto autonomi (0%);
- 5) luminosità: media (0%).

Da cui: Coefficiente di merito = 100 +0 +0 +0 +0 +0 = 100 + 0 = 100% = 1,00

VALORE MEDIO UNITARIO

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = 303,60 x 1,00 = 303,60 €/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, dello stato degli impianti, delle varie problematiche emerse, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore:

305,00 €/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:	29,37	x	305,00	=	8.957,85
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 8.957,85
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 8.957,85
---	--------------------

BENI IN MONTEGIORGIO CONTRADA SOLAGNA 9

RIMESSA AUTOMEZZI

DI CUI AL PUNTO 3 D

Rimessa automezzi a MONTEGIORGIO CONTRADA SOLAGNA 9, della superficie commerciale di **107,39** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è una rimessa per attrezzature e mezzi agricoli. E' in muratura e cemento, con tre aperture di ingresso di cui due costituite da serrande metalliche. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco. A questo immobile si arriva dalla strada provinciale ed intrando poi nella corte di cui al Sub1. Nella parte sottostante il pavimento è stata tolta la terra di cui è stato stimato il riporto in altro paragrafo della Perizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 284 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 97 mq, rendita 180,35 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SOLAGNA n. 9 Piano T
Coerenze: Foglio 5 Particella 278 e Particella 284 Sub 1.
Annotazione di immobile: RICHIESTA RURALITA'. L'immobile si trova nel terreno Foglio 5 Particella 284. Questo è un Ente Urbano di Superficie: 2.165 mq.

Immobile costruito nel 1972.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale .

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli impianti sono collegati ai contatori degli altri immobili di cui alla Particella 284, stesso proprietario. I percorsi degli impianti sono in parte interrati. Poichè 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
Rimessa automezzi	107,39	x	100 %	=	107,39
Totale:	107,39				107,39

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):

Rimessa automezzi = 50% rispetto al corpo principale a cui è asservito (edificio appartamento)

VALORE MEDIO UNITARIO DELLA ZONA

Nella stessa zona non presenti immobili simili in vendita, inoltre le tipologie OMI e del Borsino non rispecchiano pienamente l'uso dell'immobile.

Pertanto il valore sarà ricavato da quello base del corpo principale (506 Euro/mq dell' Appartamento del Corpo A.5) moltiplicando per il coefficiente d'uso, ovvero:

506 Euro/mq x 0,50 = 253,00 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) livello di piano: piano T con ingresso esterno (0%);
- 4) impianti: non del tutto autonomi (0%);
- 5) luminosità: media (0%).

Da cui: Coefficiente di merito = 100 +0 +0 +0 +0 +0 = 100 + 0 = 100% = 1,00

VALORE MEDIO UNITARIO

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = 253,00 x 1,00 = 253,00 €/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, dello stato degli impianti, delle varie problematiche emerse, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore:

250,00 €/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:	107,39	x	250,00	=	26.847,50
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 26.847,50
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 26.847,50
---	---------------------

BENI IN MONTEGIORGIO CONTRADA SOLAGNA 9

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F05

terreno agricolo a MONTEGIORGIO CONTRADA SOLAGNA 9, della superficie commerciale di **2.630,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno si trova a sud della strada Provinciale per Alteta dalla strada Provinciale 72, Foglio 5, sul versante collinare esposto a sud, con discreta pendenza. L'accesso avviene anche attraverso la strada provinciale sul lato nord.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 167 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 2630, reddito agrario 16,30 €, reddito dominicale 12,90 €
Coerenze: Foglio 5 Particelle 168, 284, 278, 80, 267 e strada.
Accesso dalla particella 284 e dalla strada

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale .

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Altre informazioni sono indicate nei Certificati di destinazione urbanistica allegati alla presente perizia.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno Foglio 5 Particella 167	2.630,00	x	100 %	=	2.630,00
Totale:	2.630,00				2.630,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il calcolo del valore unitario a mq dei singoli terreni agricoli è stato effettuato in base ai Valori agricoli medi del 2022 nella provincia di Fermo, Regione agraria n.2 "Medio Tenna", a cui appartiene il comune di Montegiorgio.

Questi sono stati pubblicati nel Bollettino Ufficiale della Regione Marche il 3 Agosto 2023. I valori ottenuti sono stati attualizzato con indice Istat dal Gennaio 2023 a Maggio 2026.

I prezzi ottenuti, sono stati poi moltiplicati per i coefficienti caratteristici di ogni terreno in base alle Tabelle da Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli, il tutto indicato in Allegato alla presente Perizia.

Ne deriva una superficie del terreno di 2.630,00 mq ed un valore medio unitario (Coefficiente x

Prezzo) di 1,198474725 Euro/mq (arrotondato a 1,20).
Tale risultato rappresenta quindi il valore di mercato del terreno del Lotto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.630,00 x 1,20 = **3.156,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.156,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.156,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stata calcolata la superficie lorda (catastale per i terreni) ed è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e poi moltiplicata per il valore di mercato degli immobili della zona. Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Fermo, Agenzia delle Entrate di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, Comune e Ufficio tecnico di Montegiorgio, Agenzie immobiliari con immobili in Montegiorgio,

Osservatorio del Mercato Immobiliare e Borsino immobiliare di Montegiorgio. Valori agricoli medi del 2022 nella provincia di Fermo, Regione agraria n.2 "Medio Tenna", a cui appartiene il comune di Montegiorgio. Bollettino Ufficiale della Regione Marche il 3 Agosto 2023. I valori ottenuti sono stati attualizzato con indice Istat dal Gennaio 2023 ad Agosto 2025.

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
3 A	Casa colonica	336,61	0,00	178.403,30	178.403,30
3 B	ricovero animali	210,91	0,00	31.636,50	31.636,50
3 C	box singolo	29,37	0,00	8.957,85	8.957,85
3 D	Rimessa automezzi	107,39	0,00	26.847,50	26.847,50

F05	terreno agricolo	2.630,00	0,00	3.156,00	3.156,00
				249.001,15 €	249.001,15 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Opere di movimentazione e riempimento terreno	-9.450,00
	9.450,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 33.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 206.551,15**

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: **€. 20.655,12**

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: **€. 896,04**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 185.000,00**

data 27/06/2026

il tecnico incaricato
Ing. Marco Rossetti