



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

Contenzioso Civile

969/2024

Es.Imm. 225/2017

Giudice per le Esecuzioni
Dott. Milena Palmisano:

Convenuto Principale/Debitore:

dato oscurato

Attore Principale:

dato oscurato

CONSULENZA ESTIMATIVA

del 19/06/2026

TECNICO INCARICATO:

Cinzia Guarnieri

CF:GRNCNZ73E64G920R

con studio in PORTO SAN GIORGIO (AP) Corso G. Garibaldi 211

telefono: 0734340101

fax: 0734340101

email: arch.cinziaguarnieri@gmail.com

PEC: cinzia.guarnieri@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 225/2017

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A magazzino a FERMO Contrada Montemarino 6/A , della superficie commerciale di **123,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è localizzato in territorio rurale del comune di Fermo, zona panoramica che si affaccia sul litorale marno e alla quale si accede tramite vibilità comunali ovvero Montemarini e Montesecco dalla quale zona è visibile il paesaggio circostante e il litorale marino. Da quest'ultima tramite una stradina rurale che attraversa altri fondi di proprietà altrui si arriva al bene. Il ctu non è riuscita a rilevare eventuali servitù di passaggio o altri eventuali atti inerenti questo aspetto. La struttura è costituita da un intelaiatura di cordoli travi e pilastri in csl armato, solai in latero cemento compreso quello di copertura e tamponata con blocchi forati. Il bene è allo stato grezzo, senza infissi e in cattivo stato di manutenzione. E' costituito da un piano terra dal quale tramite una scala si accede al piano primo con copertura inclinata.

Intorno al fabbricato è presente una corte per lo più pianeggiante interessata da vegetazione incolta e non identificata catastalmente

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,80

.Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 1358 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 123 mq, rendita 190,57 Euro, indirizzo catastale: Contrada Montemarino 6/A , piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 08/06/2026

Coerenze: terreno part 1594 stessa proprietà, fabbricato part 1592 altra proprietà, terreno part 1791 altra proprietà

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente Foglio 14 Particella 1358 Subalterno 1; Foglio 14 Particella 1358 Subalterno 2; Foglio 14 Particella 1358 Subalterno 3;

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	123,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.599,63
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.000,00
Data di conclusione della relazione:	25/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

TRASCRIZIONE del 17/12/2021 - Registro Particolare 8261 Registro Generale 10663
Pubblico ufficiale FABI ANTONIO Repertorio 101446/43225 del 09/12/2021
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACQUISTO DI LEGATO

TRASCRIZIONE del 17/12/2021 - Registro Particolare 8262 Registro Generale 10664
Pubblico ufficiale FABI ANTONIO Repertorio 101446/43225 del 09/12/2021
ATTO PER CAUSA DI MORTE - RINUNZIA AD AZIONE DI RIDUZIONE

TRASCRIZIONE del 17/12/2021 - Registro Particolare 8263 Registro Generale 10665
Pubblico ufficiale FABI ANTONIO Repertorio 101446/43225 del 09/12/2021
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 10/03/2022 - Registro Particolare 1441 Registro Generale 1992
Pubblico ufficiale FERMO Repertorio 48479/88888 del 04/03/2022
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 20/03/2024 - Registro Particolare 1958 Registro Generale 2661
Pubblico ufficiale ASCOLI PICENO Repertorio 113377/88888 del 15/03/2024
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 11/10/2024 - Registro Particolare 6901 Registro Generale 9241
Pubblico ufficiale FERMO Repertorio 401288/88888 del 10/10/2024
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 18/10/2024 - Registro Particolare 7088 Registro Generale 9477
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 225 del 29/06/2024
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE

TRASCRIZIONE del 08/11/2024 - Registro Particolare 7681 Registro Generale 10305
Pubblico ufficiale VARRIALE LUCIANO Repertorio 87089/18230 del 24/10/2024
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

TRASCRIZIONE del 19/03/2025 - Registro Particolare 1670 Registro Generale 2476
Pubblico ufficiale VARRIALE LUCIANO Repertorio 87376/18440 del 18/03/2025
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 21/03/2025 - Registro Particolare 1734 Registro Generale 2566
Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO Repertorio 29033/16773 del 27/11/2018

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

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. ti 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. 1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/10/2015 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 1000/2015 di repertorio, iscritta il 10/11/2015 a Fermo ai nn. 7587/1220, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 60000.

Importo capitale: 30303,89

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/12/2014 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 1207/2014 di repertorio, iscritta il 05/01/2015 a Fermo ai nn. 16/2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 150000,00.

Importo capitale: 115097,37.

ANNOTAZIONE presentata il 10/04/2019 Servizio di P.I. di FERMO Registro particolare n. 327 Registro generale n. 2673 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

4.2.2. *gnoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 13/10/2017 a firma di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PICENA ai nn. 2176 di repertorio, trascritta il 30/10/2017 a fermo ai nn. 8286/5938, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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
---	---------

Millesimi condominiali:	0
-------------------------	---

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: 0

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A Ricci Matteo, Ricci Sara il bene è pervenuto per successione di morte di Ricci Filiberto. A Ricci Lavinia, Ricci Ludovica il bene è pervenuto per successione di morte di Fioravanti Santina che alla quale a sua volta era pervenuto per successione di morte di Ricci Filiberto. A Ricci Fabrizio, Ricci Francesca il bene è pervenuto per successione di morte di Ricci Mario. A Ricci Mario e Ricci Filiberto gli immobili erano pervenuti per atto di vendita trascritto il 20/07/1969 nn 2746 e 2747

Per ulteriori variazioni vedere la visura storica del bene e le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente
Foglio 14 Particella 1358 Subalterno 1; Foglio 14 Particella 1358 Subalterno 2; Foglio 14 Particella 1358 Subalterno 3;

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di rispettivamente 1/4, 1/4, 1/12, 1/12, 2/12, 2/12 , in forza di variazione del 23/09/2014, variazione di classamento del 07/09/2015, variazione toponomastica del 06/05/2024

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

il lotto ricade nell 'AREA DI PROGETTO n° 55 normata dall'art Art. 130 del PRG vigente (vedi allegato)

Microzonazione sismica di secondo livello
Vincolo Idrogeologico (R.D. 30/12/1923 - n. 3267)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condonò edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **1985/4509**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un accessorio, presentata il 29/09/1986, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il condono non è stato mai rilasciato

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 52 del 25/05/2006 e successive varianti, l'immobile ricade in zona Verde Privato. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 66
n.t.a

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: condono mai rilasciato, difformità interne ed esterne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: chiusura pratica condono

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

Costi di regolarizzazione:

- oblazione per difformità interne: € 516,00
- oblazione : € 3.674,37
- interessi maturati su oblazione (circa 20%) : € 730,00
- diritti di segreteria per scia in sanatoria: € 300,00
- costo di costruzione per aumento solaio interpiano (mq 125 x € 266,33/mq) x 10%:
€ 3.330,00
- pratica edilizia per scia in sanatoria : € 3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 g.

Dagli atti risulta che il condono non è stato mai rilasciato e che il bene presenta delle difformità rispetto alla pratica edilizia stessa. Per completare la pratica di condono e avere il rilascio della pratica edilizia in sanatoria occorre versare a titolo di oblazione in importo pari ad € 941,02 + € 2.706,35 per oblazioni + interessi maturati che potrebbero essere in misura del 20% circa . Tale aspetto va poi confermato al momento della presentazione. Successivamente alla chiusura della pratica di condono, dato che il bene presenta delle difformità sia per la costruzione di un solaio interno che divide due livelli il bene quindi con un aumento di sul, sia per altre difformità prospettiche su aperture finestrate risulta necessario ai fini della conformità fare una pratica edilizia di sanatoria secondo l'art 36 del tu con ulteriori costi per la pratica edilizia stessa redatta da un tecnico abilitato pari a circa € 3.000,00 + pagamento dell'oblazione per difformità pari ad € 516,00 + pagamento diritti segreteria pari ad € 300,00 + costo di costruzione per aumento sul solaio interpiano ovvero (mq 125 x € 266,33/mq) x 10% = € 3.330,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità planimetriche, non risulta il livello superiore

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica docfa: € 600,00
- spese: € 50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 g

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FERMO CONTRADA MONTEMARINO 6/A

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

magazzino a FERMO Contrada Montemarino 6/A , della superficie commerciale di **123,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è localizzato in territorio rurale del comune di Fermo, zona panoramica che si affaccia sul litorale marno e alla quale si accede tramite vibilità comunali ovvero Montemarini e Montesecco dalla quale zona è visibile il paesaggio circostante e il litorale marino. Da quest'ultima tramite una stradina rurale che attaversa altri fondi di proprietà altrui si arriva al bene. Il ctu non è riuscita a rilevare eventuali servitù di passaggio o altri eventuali atti inerenti questo aspetto. La struttura è costituita da un intelaiatura di cordoli travi e pilastri in csl armato, solai in latero cemento compreso quello di copertura e tamponata con blocchi forati. Il bene è allo stato grezzo, senza infissi e in cattivo stato di manutenzione. E' costituito da un piano terra dal quale tramite una scala si accede al piano primo con copertura inclinata.

Intorno al fabbricato è presente una corte per lo più pianeggiante interessata da vegetazione incolta e non identificata catastalmente

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,80

.Identificazione catastale:

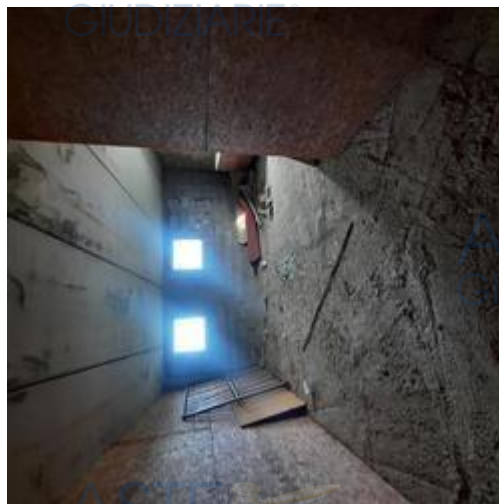
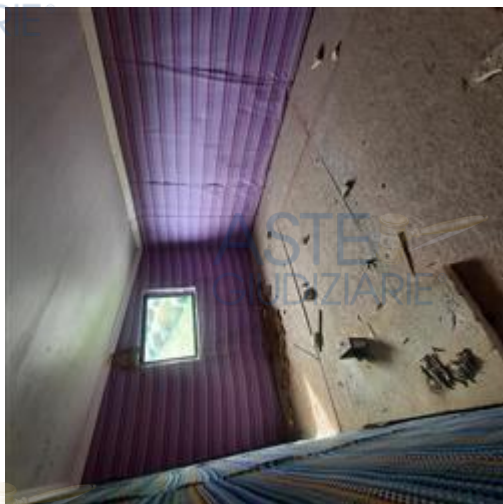
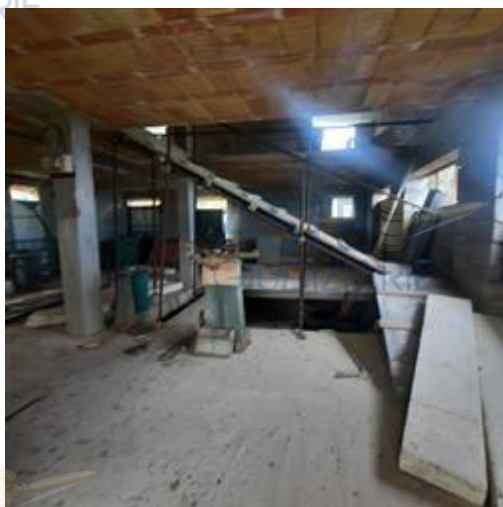
- foglio 14 particella 1358 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 123 mq, rendita 190,57 Euro, indirizzo catastale: Contrada Montemarino 6/A , piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 08/06/2026

Coerenze: terreno part 1594 stessa proprietà, fabbricato part 1592 altra proprietà, terreno part 1791 altra proprietà

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente Foglio 14 Particella 1358 Subalterno 1; Foglio 14 Particella 1358 Subalterno 2; Foglio 14 Particella 1358 Subalterno 3;

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fermo, Porto San Giorgio, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: paesaggio rurale, vallata fluviale del fiume Tenna, litorale marino, colline circostanti.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km

ferrovia distante 6 km

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

buono ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
molto scarso ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
molto scarso ★★★★★★★★★★

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Cinzia Guarnieri

Pagina 9 di 12

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

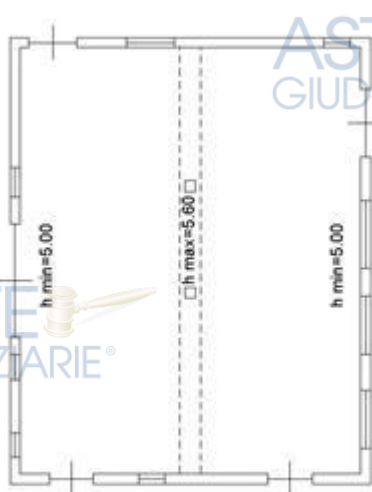
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	123,00	x	100 %	=	123,00
Totale:	123,00				123,00



planimetria catastale



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALORE OMI AGENZIA ENTRATE secondo semestre 2025 (magazzino zona suburbana San Michele-Lido-Casabianca)

MINIMO € 700,00/MQ

MASSIMO € 1.000/MQ

MEDIO € 850,00/MQ

Prezzo stimato secondo caratteristiche, posizione, possibilità di trasformazione, stato di manutenzione

€ 600,00/MQ



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

tecnico incaricato: Cinzia Guarnieri

Pagina 10 di 12





Valore superficie principale: 123,00 x 600,00 = 73.800,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 73.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 73.800,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

In tal caso il valore di mercato di acquisto o vendita di immobili rappresenta il criterio più idoneo e di maggiore interesse nei casi in cui siano in gioco finalità come le compravendite, le divisioni ereditarie, i contenziosi o quant'altro riconducibili ad esse.

La metodologia utilizzata per l'individuazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima è stata essenzialmente basata sulla comparazione con beni immobili ad uso magazzino aventi le stesse caratteristiche costruttive e ubicati in zone simili e in comuni limitrofi, sulla conoscenza del mercato immobiliare di acquisto e vendita risalente al secondo semestre dell'anno 2025 tenendo poi conto di fattori correttivi in diminuzione o in aumento del prezzo stesso relativi alle caratteristiche, alla localizzazione e allo stato di conservazione dei beni, all'andamento del mercato e ad eventuali difformità rilevate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Fermo, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: agenzie immobiliari, immobiliare.it, web

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	magazzino	123,00	0,00	73.800,00	73.800,00
				73.800,00 €	73.800,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Allo stato attuale e a seguito di divisione giudiziale il bene va venduto per intero

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 12.200,37

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 61.599,63

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziarie: € 3.079,98

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:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:



€. 519,65

€. 58.000,00

data 19/06/2026



il tecnico incaricato
Cinzia Guarnieri

