

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Espropriazioni Immobiliari

Procedura R.G. 119/2012 unita alla 58/2023

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Creditore Procedente:

***** dato oscurato *****

Debitore:

***** dato oscurato *****

Giudice:

Dott. Palmisano Milena

Custode:

Istituto vendite Giudiziarie Marche

Tecnico Incaricato:

Geom. Matteo Tomassini

Via Nazionale 197 – Fermo (FM)

C.F. TMSMTT74R30D542L

Telefono: 3282048400

Email: geom.tomassini.matteo@gmail.com

Pec: matteo.tomassini@geopec.it

LOTTO 1

Abitazione con cantina e soffitta

1 - Identificazione beni oggetto di vendita

DATI CATASTALI:

Comune MONTEGIORGIO Foglio 35 Particella 161 Sub.4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, Consistenza 8.0 vani, Rendita Euro 355.32, Superficie totale 216m², Superficie totale escluse aree scoperte 197 m², Indirizzo Catastale: Via Faleriense Est, Piani S1-1-2. **Diritti vendita: 1000/1000;**

Comune MONTEGIORGIO Foglio 35 Particella 95 (catasto terreni), qualità SEMIN ARBOR, classe 2, Superficie 120m², Reddito dominicale Euro 0.59, Reddito agraria Euro 0.74. **Diritti Vendita: 500/1000;**

Comune MONTEGIORGIO Foglio 35 Particella 161 Sub.1 (catasto fabbricati), bene comune non censibile (corte e ingresso scala e scala), Indirizzo Catastale: Via Faleriense Est, Piani T-1-2. **Diritti Vendita: diritti proporzionali sul bene comune.**

QUOTE PROPRIETA':

***** dato oscurato *****

CONFINI:

L'unità immobiliare identificata con il subalterno 4 confina: con scala condominiale, negozio e laboratorio al piano terra e con corte condominiale su più lati; la corte condominiale e la particella 95 confinano con: particella 164, particella 94, particella 269, particella 270, strada pubblica.

DESCRIZIONE LOTTO:

L'unità oggetto del presente lotto fa parte di un edificio di 3 livelli fuori terra e 1 entro terra, collegati da una scala interna che risulta comune con il resto delle unità presenti sullo stabile.

L'edificio presenta una struttura portante con travi e pilastri in c.a. e solai in laterocemento.

Le pareti perimetrali sono del tipo a cassavuota con la parte esterna realizzata con mattoni in laterizio lasciati a vista, mentre la parte interna risulta intonacata e tinteggiata.

L'edificio presenta due tipi di coperture: una piana posta al piano primo che funge anche da terrazzo dell'abitazione e la seconda posta sopra al piano secondo (sottotetto) del tipo a padiglione.

L'unità interessata è posta al piano primo con soffitta di pertinenza al piano secondo e cantina al piano primo sottostrada.

L'abitazione è composta da: zona giorno, cucinino, disimpegno, tre camere, un bagno, un wc, balconi sui lati sud-est e ovest e ampio terrazzo lato Nord.

L'altezza interna rilevata è di 2.94m circa.

Presenta la pavimentazione della zona giorno e disimpegno in lastre di pietra levigata, dei bagni in piastrelle di ceramica, le camere in listelli di legno.

I bagni e la cucina presentano rivestimenti in piastrelle in ceramica.

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno e vetro con all'esterno persiane in legno.

Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato.

L'abitazione ha in dotazione i seguenti impianti: Elettrico (realizzato sottotraccia), idrico-sanitario, riscaldamento (costituito da caldaia a metano e radiatori). Non è stato possibile verificare la rispondenza alle norme attuali.

Va segnalato che la caldaia, che produce sia acqua calda sanitaria che acqua per il riscaldamento è posta al piano terra all'interno del locale laboratorio che alimenta sia l'abitazione che il resto dei locali posti al piano terra.

Sarà necessario per chi acquista separare l'impianto ed installare una caldaia autonoma.

Va segnalato che il solaio di copertura del laboratorio al piano terra, terrazzo esclusivo del piano primo, presenta vistose infiltrazioni. Il terrazzo necessiterà di interventi di manutenzione che prevedano l'eliminazione dell'infiltrazione. I lavori incidono per circa 16.500,00euro da dividere in base a quanto previsto dal Codice civile tra il proprietario del piano primo e quello del laboratorio. Potremmo ipotizzare di dividere il costo per la quota di 2/3 al piano primo (11.000,00 euro) e la restante al piano terra (5500,00 euro).

DESCRIZIONE PERTINENZE

SOFFITTA

La soffitta occupa la zona centrale più alta del piano secondo con altezze che vanno da 90cm ai lati e 2.00 metri al centro.

La soffitta presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, le pareti tutte intonacate e tinteggiate.

L'accesso avviene dalla scala condominiale che arriva fino al pianerottolo tra il piano primo e secondo dove è presente una porta che permette l'accesso all'unità, dietro alla quale è presente una scala interna che permette l'arrivo al sottotetto.

La soffitta presenta gli infissi esterni costituiti da finestre in metallo e vetro poste sul timpano.

All'interno del locale soffitta è presente un camino.

Dall'interno del locale è possibile attraverso delle piccole porticine accedere nelle parti più basse del tetto non riportate né negli elaborati grafici né nelle planimetrie catastali.

CANTINA

La cantina è posta al piano primo sottostrada sul lato ovest dell'edificio.

Essa risulta allo stato grezzo e presenta un piccolo locale tecnico al suo interno.

L'altezza rilevata è di circa 2.77/2.80m. (il pavimento è in leggera pendenza).

DIRITTI SU FRUSTOLO DI TERRENO E DIRITTI SU BENI COMUNI

Nella cessione sono ricompresi:

- i diritti di 500/1000 della particella 95 che ha una superfice catastale di 120m²;
- i diritti proporzionali sui beni comuni non censibili identificati al foglio 35 particella 161 subalterno 1.

Il frustolo di terreno (part.95) sul posto è inglobato con la corte dell'edificio e si presenta come una lingua di terreno che dalla strada provinciale si estende fino al confine con la particella 94.

Il resto della corte è per la maggior parte ricoperta con manto bituminoso (asfalto) e per la parte restante è stato lasciato a terreno. Nella parte retrostante non è identificato chiaramente il confine tra la particella 161 e la particella adiacente 269 (facente parte di un altro lotto di vendita).

2 – Stato di possesso dell'immobile

L'immobile al momento del sopralluogo era utilizzato dal Creditore e dai suoi familiari. Da un controllo presso l'Agenzia delle entrate non sono stati indicati contratti che riguardino l'immobile in oggetto ma i fondi rustici (vedi chiarimenti inviati al G.E. in data 03/11/2025)

3 – Vincoli ed oneri giuridici

Dalla ricerca presso la banca dati della conservatoria dei RR.II. sono emerse le seguenti formalità e gravami.

ISCRIZIONI:

- a) Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del 23/04/2010 – Registro particolare 763 Registro generale 3137 relativa gli immobili di Montegiorgio;
- b) Pignoramento trascritto il 19/06/2012 – Registro particolare 3208 Registro generale 4652 relativa gli immobili di Montegiorgio;
- c) Pignoramento trascritto il 02/05/2023 – Registro particolare 2707 Registro generale 3725 relativa gli immobili di Montegiorgio.

4 – Attuali e precedenti proprietari

Dalle ricerche presso la conservatoria dei RR.II. mediante anche la richiesta di copia dei rogiti notarili si è riscontrato, nel ventennio che precede la procedura, quanto segue.

ATTUALE PROPRIETARIO:

***** dato oscurato ***** per la quota dell'intero con atto di compravendita del 13/04/1976 trascritto a Fermo il 22/04/1976 Registro Particolare 1534 Registro generale 1892, riferito ad appezzamento di terreno **foglio 35 part. 96 e 97** (superficie totale 3000m²). Nell'atto si fa riferimento ad una pattuizione con la quale la venditrice costituisce a favore del fondo venduto lungo ed in adiacenza al confine ovest delle particelle 33 e 51 del foglio 35 di sua proprietà, e per tutta la loro estensione, costituisce, a vantaggio del fondo oggetto di compravendita, servitù di attraversamento di una canaletta, da interrarsi a non meno di 1.00 metri, affinché il fondo dominante possa prelevare l'acqua

per l'uso irrigazione dal canale del Consorzio di Bonifica della Valle del Tenna, posto a nord dei fondi serventi.

L'acquisto viene fatto con dichiarazione di esclusione della comunione legale dei beni.

La particella **96** è stata oggetto di successive variazioni catastali che hanno dato vite alle attuali particelle **161-269-270**

***** dato oscurato ***** per la quota dell'intero con atto di compravendita del 16/11/1976 trascritto a Fermo il 25/11/1976 Registro Particolare 4092 Registro generale 5069, riferito a striscia di terreno **foglio 35 part. 95** (superficie totale 120m²).

Nel rogito non si fa menzione all'eventuale esclusione della comunione legale dei beni. Non è da escludere che esso sia ricompreso nella comunione dei beni.

***** dato oscurato ***** per la quota dell'intero in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita del 04/10/1984 trascritto a Fermo il 10/09/1984 Registro particolare 4132 Registro generale 5708, riferito a striscia di terreno **foglio 35 part. 139** (superficie totale 1310m²).

Oggi la particella acquistata a seguito di successive variazioni catastali ha dato luogo alle particelle **202 e 272.**

***** dato oscurato ***** per la quota dell'intero in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita del 07/09/1988 trascritto a Fermo il 15/09/1988 Registro particolare 3701 Registro generale 5123, riferito a striscia di terreno **foglio 35 part. 147 e 149** (superficie totale 6530m²)

PRECEDENTE PROPRIETARIO:

5 – Pratiche edilizie, Pratiche catastali, situazione urbanistica

PRATICHE EDILIZIE:

Per conoscere le pratiche edilizie che hanno interessato l'immobile ho effettuato una ricerca presso il comune di Montegiorgio al quale a mezzo PEC ho richiesto di visionare e il rilascio di copia delle pratiche edilizie.

Il comune successivamente al sopralluogo in ufficio mi ha rilasciato le seguenti pratiche:

- Licenza di Costruzione, **protocollo 5105 del 13/05/1976**, per lavori di: costruzione di casa colonica;
- Permesso di Abitabilità, Rilasciato **il 01/06/1978**;
- ~~Autorizzazione edilizia, n.2689/87 Pratica edilizia 100/87 del 23/06/1987, per lavori di costruzione serra;~~ (non riguarda l'immobile interessato)

- Autorizzazione allo scarico in fognatura, **prot.16501 del 03/11/2009, rif.prot.16232 del 28/10/2009**, per lavori di: realizzazione collegamento fognatura edificio fg.35 particella 161 in pubblica fognatura;
- ~~Denuncia di Inizio Attività, **protocollo 11192 del 20/07/2009**, per lavori di: realizzazione recinzione. Comunicazione fine lavori **protocollo 18483 del 10/12/2009** lavori conclusi in data 30/11/2009. Riguarda le particelle 203 (oggi 272); (non riguarda l'immobile interessato)~~
- Concessione in sanatoria opere edilizie abusive, **prot.8591 del 04/06/2024**, riferita alla pratica di condono edilizio **n.547/1986** registrata al **prot. n.2507 del 30/04/1986**, per i seguenti abusi: Ampliamento del piano interrato per uso accessori, cambio di destinazione su porzione del piano terra da accessori a cucina, cambio di destinazione su porzione del piano terra da accessori a negozio, Realizzazione di un prefabbricato per uso agricolo, da adibire a ricovero attrezzi-magazzino.

Da successivo controllo ho avuto notizia mezzo PEC dal comune che è stata presentata richiesta di Permesso di Costruire in data 02/09/2025 prot.13077 sull'edificio ricadente sulla particella 161, per lavori di abbattimento barriere architettoniche, di cui non potuto visionare la pratica visto che non è stata ancora rilasciata e quindi ancora non costituisce un atto pubblico.

PRATICHE CATASTALI:

Dal controllo delle planimetrie catastali prelevate dal portale Sister dell'Agenzia delle Entrate ho riscontrato la presenza di una planimetria catastale depositata il 03/03/1993 nella quale si ricomprende l'abitazione al piano primo, la cantina al piano primo sottostrada e la soffitta al piano secondo.

Negli archivi è presente anche un elaborato planimetrico nel quale sono riportati correttamente i vari subalterni che compongono l'edificio.

6 – Conformità edilizia e catastale

CONFORMITA' EDILIZIA:

Dal confronto tra gli elaborati allegati alle pratiche edilizie sopra riportate e lo stato dei luoghi ho riscontrato alcune differenze e/o difformità:

- 1) Dimensioni in pianta del piano primo differenti rispetto al progetto di costruzione dell'immobile;
- 2) Dimensioni in pianta dell'edificio al piano terra differenti rispetto al progetto di costruzione e rispetto all'elaborato allegato al condono edilizio;
- 3) L'altezza utile del piano primo è inferiore di 5/6cm rispetto al progetto approvato;
- 4) La scala di collegamento tra il piano primo e sottotetto non risulta indicata negli elaborati grafici del progetto originario né nel condono edilizio;
- 5) La soffitta al piano secondo presenta due finestre realizzate mediante la realizzazione di due abbaini sui lati Est e Ovest della copertura. Questi non sono presenti nella pratica originaria, sono rappresentati anche se solo con l'indicazione della sagoma nell'elaborato allegato al condono edilizio;
- 6) Nel progetto del 1975 la copertura prevedeva un'apertura in corrispondenza dell'incasso posto al piano primo lato nord-ovest, sul posto la copertura è continua senza alcuna apertura in corrispondenza di quell'angolo;

- 7) La ripartizione interna dell'abitazione non riporta con quella rappresentata nella pianta riportata nel progetto di costruzione dell'edificio;
- 8) Il locale cantina che risulta allo stato grezzo presenta un'altezza di poco maggiore rispetto a quella indicata nell'elaborato e una parte (quella ricadente al disotto dell'ingresso alla scala condominiale) presenta un'altezza maggiore rispetto al solaio di copertura del piano. Ciò è dovuto al fatto che in quella zona il solaio prende la forma della scala di ingresso e del pianerottolo di ingresso. dovuta alla forma della scala e al pianerottolo di ingresso al piano terra a quando previsto nel nuovo regolamento edilizio tipo regionale, seminterrato.

In merito a quanto riportato ai punti 1-2-3-4-5-6 visto il rilascio del Permesso di abitabilità nel 1978 al quale è allegato il verbale di sopralluogo effettuato dall'ufficiale Sanitario (02/06/1978) e dal tecnico comunale (01/06/1978) quest'ultimo dichiara che (cito): *"la costruzione ad eccezione di alcune varianti di lieve entità è stata realizzata in conformità al progetto approvato"*, ritengo che le modifiche indicate possano essere ricomprese in quanto previsto all'art.9bis comma 2 della legge regionale n.17 del 20 aprile 2015 s.m.i., la quale riporta: *"Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità, rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. E' fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21 nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), nei limiti e condizioni ivi previsti."*

Laddove ciò non trovasse l'assenso in tutto o in parte dei tecnici comunali riscontro le modifiche comunque potevano e dovevano essere ricomprese nel condono edilizio anche se non denunciate all'epoca.

Questi casi sono oramai stati chiariti dalla giurisprudenza, infatti, secondo l'orientamento della giustizia amministrativa non è possibile rilasciare un condono edilizio imperfetto, che cioè non comprenda la situazione esistente al 1983 (data limite per il condono del 1985). Secondo la decisione del Consiglio di Stato, Sez. V, 24 novembre 1997 numero 1358, *"L'accertamento dei presupposti per la concessione della sanatoria deve riguardare complessivamente le differenze fra l'opera originariamente assentita, o comunque legittimamente costruita e quella risultante alla data del 01/10/1983. Non è ammissibile una concessione in sanatoria limitata ad alcuni soltanto degli abusi, e che ne lasci altri soggetti alla sanzione amministrativa della demolizione prevista dall'art.33 della legge medesima"*.

La sentenza di primo grado n.232/1992 del tribunale di Bolzano, confermata dal Consiglio di Stato con pronuncia n.1358 del 1997 ribadisce lo stesso concetto: *"l'accertamento dei presupposti per il rilascio della concessione in sanatoria non può limitarsi agli abusi denunciati dal richiedente la concessione, ma deve riguardare complessivamente le differenze tra l'opera originariamente assentita e quella risultante alla data del 01/10/1983"*.

Quindi se non fosse possibile ricomprendere le differenze in tutto o in parte in quanto previsto dalla legge regionale bisognerà attivarsi presso il comune per far riaprire la pratica di condono edilizio per fare in modo che ciò sia regolarizzato.

Tra l'altro osservando la sagoma dell'edificio riportato nell'elaborato allegato alla pratica di condono è evidente che la sagoma della copertura non sia corrispondente a quella del progetto approvato in origine e considerato che la modifica della copertura come anche quella della sagoma dei due piani e quella della realizzazione della scala interna non è possibile che siano stati realizzati in date successive al rilascio del Permesso di abitabilità (1978) rientrano appieno in quanto dichiarato dal Consiglio di Stato.

Nel caso in cui neanche la riapertura del condono possa essere praticabile l'unica soluzione rimasta, soprattutto o esclusivamente per gli abbaini, potrebbe essere quanto previsto all'art.36bis del D.P.R. 380/01 ma in questo caso andrebbe eseguita sia la sanatoria edilizia che strutturale ed andrebbe coinvolto anche il futuro proprietario del piano terra che dovrebbe inevitabilmente partecipare alla sanatoria visto che riguarda la copertura dell'edificio parte condominiale dello stesso.

A livello urbanistico tale procedura è applicabile visto che l'aumento del volume consistente in pochi mc inferiore al massimo consentito sul lotto (part.161 e 95).

Il lotto sul quale ricade il fabbricato è individuato all'interno della zona urbanistica B2 (Zone di completamento da consolidare art.17 NTA) che prevede un indice di densità fondiaria di 1,5mc/mq quindi se moltiplichiamo l'indice per la superficie complessiva del lotto pari a 1540m² otteniamo un volume massimo realizzabile pari a 2310m³ maggiore al volume attuale.

A livello strutturale dopo l'introduzione del così detto decreto "Salva Casa" che ha modificato diversi articoli del D.P.R. 380/01 (testo unico dell'edilizia), la procedura di sanatoria prevede appunto anche una verifica della parte strutturale. In base alle informazioni in possesso del sottoscritto non è possibile esprimere la fattibilità di tale procedura. Quello che posso affermare è che comunque la verifica strutturale andrà fatta con le norme adottate all'epoca della realizzazione del fabbricato e quindi dell'abuso.

Per quanto riguarda il punto 7 dovrà essere presentata una pratica CILA ai sensi dell'art.6bis e dovrà essere versata la sanzione prevista al comma 5 (Euro 1000,00) oltre ai diritti e le competenze tecniche.

Per quanto riguarda il punto 8 considerato quanto detto per i punti 1-2-3-4-5-6 in merito alla riapertura del condono edilizio, andrà riaperta la pratica e contestualmente andranno corretti gli elaborati (che come vedremo nei lotti successivi, presentano errori anche nella rappresentazione del piano terra oggetto di condono)

Le soluzioni sopra indicate espresse in base a quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale attualmente in vigore, e in base all'esperienza in materia edilizia, potrebbero risultare non coincidenti con il parere dei tecnici dell'ufficio urbanistica del comune di riferimento.

CONFORMITA CATASTALE:

Dalla visione della planimetria catastale emerge una non corretta rappresentazione del piano soffitta dove la scala interna è rappresentata più corta di quella presente sul posto, il locale cantina del piano primo sottostrada manca del locale impianti riportato nell'elaborato del condono e inoltre l'altezza indicata è minore di quella rilevata.

Andrà presentata una variazione catastale per sistemare quanto segnalato. Ciò comporterà, viste le nuove procedure, il censimento in tre unità distinte visto che queste non sono collegate direttamente all'abitazione principale.

Nell'elaborato planimetrico ho notato che vi sono degli errori: la descrizione dei confini della particella sono stati invertiti sia in senso orizzontale che verticale, la rappresentazione della scala al piano secondo non è corretta.

In concomitanza della presentazione della variazione sarebbe opportuno correggere gli errori riportati nell'elaborato planimetrico.

COSTI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE:

Descrizione	Importo
Regolarizzazione edilizia punti 1-2-3-4-5-6-8	8.000,00 €
Regolarizzazione edilizia punto 7	3.000,00 €
Regolarizzazione catastale	1.000,00 €
totale	12.000,00 €

7 – Valutazione Lotto

CONSISTENZA:

Per individuare la consistenza verrà applicata: *Superficie catastale (individuata dalle visure catastali e/o calcolata in base a quanto previsto all'allegato C del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998 s.m.i.)*

Descrizione	superficie misurata	coefficiente	superficie catastale
Abitazione con pertinenze, balconi e terrazzo			216,00
Diritti di 500/1000 su particella 95 (il calcolo è riferito a 1/2 superficie)	60,00	0,1	6,00
totale			222,00

VALUTAZIONE:

ROCEDIMENTO:

Mono parametrico in base al prezzo medio.

OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Tipo fonte	data rilevazione	fonte di informazione	Descrizione	Indirizzo	Superficie	prezzo	Costo al m2
compravendita	anno 2022	comparabiliitalia.it	Abitazione	Via Niccolo Copernico 12	107	96.000,00 €	897,20 €
compravendita	anno 2019	comparabiliitalia.it	Abitazione	Via Toscana 4	195	182.000,00 €	933,33 €
compravendita	anno 2019	comparabiliitalia.it	Abitazione+garage	Via Friuli snc	118,5	83.000,00 €	700,42 €

RICERCHE SU ALTRI OPERATORI:

Tipo fonte	data rilevazione	fonte di informazione	Destinazione	stato conservativo	Min	Massimo
Agenzia entrate	2025	valori OMI	Abitazione economico	normale	550,00 €	810,00 €

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per individuare il prezzo medio di mercato ho effettuato una ricerca sul sito comparabiliitalia.it nel quale ho ricercato gli atti di compravendita stipulati nel comune di Montegiorgio dal 2019 al 2025 di immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

Ho individuato diversi atti di compravendita di questi ho selezionato quelli di immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di perizia costruiti in epoca più remota.

I tre immobili individuati sono stati realizzati tra il 1983 e 1995, quindi più recenti dell'edificio che accoglie l'unità in oggetto per cui al prezzo medio tra i tre pari a circa 843,33 Euro al m² applico una riduzione in base al coefficiente di vetusta calcolato in base a quanto previsto all'art.20 della legge 27/07/1978 n.392 pari al 6% ($[1995+1983]/2-1978-5 \times 1\% = 6\%$) e il prezzo che ne scaturisce è pari a 792.73 Euro al m², che arrotondato per difetto è pari a 790,00 Euro al m².

CALCOLO VALORE DI MERCATO:

Valore abitazione con pertinenze	222	x	790	=	175.380,00 €
Valore accessori		x		=	0,00 €

RIEPILOGO VALORI LOTTO:

	valore	diritto	Importo
Valore di Mercato (1000/1000 di piena proprietà)	175.380,00 €	1	175.380,00 €
Valore di Mercato (valore diritto)	0,00 €		0,00 €

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AGLI STANDARD INTERNAZIONALI 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.

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA':

L'abitazione non può essere divisa l'unica possibilità sarebbe quella di escludere il locale soffitta e la cantina. Questo però ne comprometterebbe la vendita.

VALORE DI MERCATO DI VENDITA GIUDIZIARIA:

Valore di Mercato stimato	175.380,00 €
Spese di regolarizzazione delle difformità	-12.000,00 €
Spese per lavori edili	-11.000,00 €
Riduzione del valore del 20% 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:	-32.676,00 €
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	
Arrotondamento del valore finale:	-704,00 €
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	119.000,00 €

Data stima 7 gennaio 2026

Il tecnico

Geom. Matteo Tomassini

LOTTO 2

Negozio con laboratorio di pertinenza

1 - Identificazione beni oggetto di vendita

DATI CATASTALI:

Comune MONTEGIORGIO Foglio 35 Particella 161 Sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 10, Consistenza 98 m², Rendita Euro 1275.44, Superficie totale 94m², Indirizzo Catastale: Via Faleriense Est, Piani T. **Diritti vendita: 1000/1000;**

Comune MONTEGIORGIO Foglio 35 Particella 161 Sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, Consistenza 127 m², Rendita Euro 236.12, Superficie totale 132m², Indirizzo Catastale: Via Faleriense Est, Piani S1-T. **Diritti vendita: 1000/1000;**

Comune MONTEGIORGIO Foglio 35 Particella 95 (catasto terreni), qualità SEMIN ARBOR, classe 2, Superficie 120m², Reddito dominicale Euro 0.59, Reddito agrario Euro 0.74. **Diritti Vendita: 500/1000;**

Comune MONTEGIORGIO Foglio 35 Particella 161 Sub.1 (catasto fabbricati), bene comune non censibile (corte e ingresso scala e scala), Indirizzo Catastale: Via Faleriense Est, Piani T-1-2. **Diritti Vendita: diritti proporzionali sul bene comune.**

QUOTE PROPRIETA':

***** dato oscurato *****

CONFINI:

L'unità immobiliare identificata con i subalterni 2-3 confinano: con scala condominiale, con subalterno 4, con corte condominiale su più lati; la corte condominiale e la particella 95 confinano con: particella 164, particella 94, particella 269, particella 270, strada pubblica.

DESCRIZIONE LOTTO:

Le unità oggetto del presente lotto fanno parte di un edificio di 3 livelli fuori terra e 1 entro terra, collegati da una scala interna che risulta comune con il resto delle unità presenti sullo stabile oltre gli accessi diretti sulla corte dei locali al piano terra.

L'edificio presenta una struttura portante con travi e pilastri in c.a. e solai in laterocemento.

Le pareti perimetrali sono del tipo a cassavuota con la parte esterna realizzata con mattoni in laterizio lasciati a vista, mentre la parte interna risulta intonacata e tinteggiata.

L'edificio presenta due tipi di coperture: una piana posta al piano primo che funge anche da terrazzo dell'abitazione e la seconda posta sopra al piano secondo (sottotetto) che è del tipo a padiglione.

Il presente lotto comprende un negozio al piano terra con adiacente locale laboratorio collegato ad un magazzino posto al piano primo sottostrada, oltre i diritti sulle parti comuni e i diritti di 500/1000 sulla particella 95.

NEGOZIO

Il locale negozio si affaccia sull'ingresso alla corte con ampie vetrate in alluminio e vetro, e al suo interno è suddiviso in due locali di cui il principale utilizzato per la vendita e nel secondo è allestita una piccola cucina oltre al disimpegno, il wc e il ripostiglio.

Il negozio è collegato sia alla scala condominiale che al laboratorio posto dietro ad esso verso nord.

Internamente presenta una pavimentazione in piastrelle di pietra levigate nel locale vendita, nella cucina e nel disimpegno, mentre nel bagno presenta pavimento e rivestimenti in ceramica.

Le pareti risultano tutte tinteggiate in buono stato di conservazione.

L'altezza interna rilevata è pari a circa 3.36m.

Nei locali sono presenti i seguenti impianti: elettrico, realizzato sottotraccia; un impianto di riscaldamento che nella cucina è costituito da un convettore a metano oltre al camino, nel wc costituito da radiatore in ghisa, nel locale negozio costituito da condizionatore che viene presumibilmente utilizzato anche per il raffrescamento; idrico sanitario, sia in cucina che in bagno. Non è stato possibile verificare se gli impianti rispettino le normative vigenti.

Le porte interne sono in parte in legno tamburato in parte in pvc e quella di collegamento con il laboratorio in metallo e vetro.

LABORATORIO

Il laboratorio è posto nella parte retrostante l'edificio verso nord.

Sopra ad esso non è presente nessuna costruzione, risulta coperto in piano con terrazzo utilizzato in esclusiva dall'abitazione al piano primo.

Il laboratorio presenta un unico locale con pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

L'altezza interna rilevata è pari a circa 3.33 m.

Gli infissi sono in metallo e vetro.

Il locale è collegato attraverso una scala interna ad un locale magazzino posto al piano primo sottostrada allo stato grezzo.

All'interno del locale laboratorio è presente l'impianto elettrico realizzato sottotraccia presumibilmente fuori norma. Inoltre, è presente anche la caldaia che alimenta sia l'abitazione al piano primo che i locali al piano terra. Questa dovrà essere oggetto di modifiche per il distacco del piano primo.

Va segnalato che il solaio di copertura del laboratorio, terrazzo esclusivo del piano primo, presenta vistose infiltrazioni. Il terrazzo necessiterà di interventi di manutenzione che prevedano l'eliminazione dell'infiltrazione. I lavori incidono per circa 16.500,00euro da dividere in base a quanto previsto dal Codice civile tra il proprietario del piano primo e quello del laboratorio. Potremmo ipotizzare di dividere il costo per la quota di 2/3 al piano primo (11.000,00 euro) e la restante al piano terra (5500,00 euro).

DIRITTI SU FRUSTOLO DI TERRENO E DIRITTI SU BENI COMUNI

Nella cessione sono ricompresi:

- i diritti di 500/1000 della particella 95 che ha una superficie catastale di 120m² ;
- i diritti proporzionali sui beni comuni non censibili identificati al foglio 35 particella 161 subalterno 1.

Il frustolo di terreno (part.95) sul posto è inglobato con la corte dell'edificio e si presenta come una lingua di terreno vegetale che dalla strada provinciale si estende fino al confine con la particella 94.

Il resto della corte è per la maggior parte ricoperta con manto bituminoso (asfalto) e per la parte restante è stato lasciato a terreno. Nella parte retrostante non è identificato chiaramente il confine tra la particella 161 e la particella adiacente 269 (facente parte di un altro lotto di vendita).

2 – Stato di possesso dell'immobile

L'immobile al momento del sopralluogo era utilizzato dal Creditore e dai suoi familiari. Da un controllo presso l'Agenzia delle entrate non sono stati indicati contratti che riguardino l'immobile in oggetto ma i fondi rustici (vedi chiarimenti inviati al G.E. in data 03/11/2025)

3 – Vincoli ed oneri giuridici

Dalla ricerca presso la banca dati della conservatoria dei RR.II. sono emerse le seguenti formalità e gravami.

ISCRIZIONI:

- d) Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del 23/04/2010 – Registro particolare 763 Registro generale 3137 relativa gli immobili di Montegiorgio;
- e) Pignoramento trascritto il 19/06/2012 – Registro particolare 3208 Registro generale 4652 relativa gli immobili di Montegiorgio;
- f) Pignoramento trascritto il 02/05/2023 – Registro particolare 2707 Registro generale 3725 relativa gli immobili di Montegiorgio.

4 – Attuali e precedenti proprietari

Dalle ricerche presso la conservatoria dei RR.II. mediante anche la richiesta di copia dei rogiti notarili si è riscontrato, nel ventennio che precede la procedura, quanto segue.

ATTUALE PROPRIETARIO:

***** dato oscurato ***** per la quota dell'intero con atto di compravendita del 13/04/1976 trascritto a Fermo il 22/04/1976 Registro Particolare 1534 Registro generale 1892, riferito ad appezzamento di terreno **foglio 35 part. 96 e 97** (superficie totale 3000m²). Nell'atto si fa riferimento ad una pattuizione con la quale la venditrice costituisce a favore del fondo venduto lungo ed in adiacenza al confine ovest delle particelle 33 e 51 del foglio 35 di sua proprietà, e per tutta la loro estensione, costituisce, a vantaggio del fondo oggetto di compravendita, servitù di attraversamento di una canaletta, da interrarsi a non meno di 1.00 metri, affinché il fondo dominante possa prelevare l'acqua per l'uso irrigazione dal canale del Consorzio di Bonifica della Valle del Tenna, posto a nord dei fondi serventi. L'acquisto viene fatto con dichiarazione di esclusione della comunione legale dei beni.

La particella 96 è stata oggetto di successive variazioni catastali che hanno dato vite alle attuali particelle **161-269-270**

***** dato oscurato ***** per la quota dell'intero con atto di compravendita del 16/11/1976 trascritto a Fermo il 25/11/1976 Registro Particolare 4092 Registro generale 5069, riferito a striscia di terreno **foglio 35 part. 95** (superficie totale 120m²). Nel rogito non si fa menzione all'eventuale esclusione della comunione legale dei beni.

***** dato oscurato ***** per la quota dell'intero in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita del 04/10/1984 trascritto a Fermo il 10/09/1984 Registro particolare 4132 Registro generale 5708, riferito a striscia di terreno **foglio 35 part. 139** (superficie totale 1310m²).
Oggi la particella acquistata a seguito di successive variazioni catastali ha dato luogo alle particelle 202 e 272.

***** dato oscurato ***** per la quota dell'intero in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita del 07/09/1988 trascritto a Fermo il 15/09/1988 Registro particolare 3701 Registro generale 5123, riferito a striscia di terreno **foglio 35 part. 147 e 149** (superficie totale 6530m²)

PRECEDENTE PROPRIETARIO:

5 – Pratiche edilizie, Pratiche catastali, situazione urbanistica

PRATICHE EDILIZIE:

Per conoscere le pratiche edilizie che hanno interessato l'immobile ho effettuato una ricerca presso il comune di Montegiorgio al quale a mezzo PEC ho richiesto di visionare e il rilascio di copia delle pratiche edilizie.

Il comune successivamente al sopralluogo in ufficio mi ha rilasciato le seguenti pratiche:

- Licenza di Costruzione, **protocollo 5105 del 13/05/1976**, per lavori di: costruzione di casa colonica;
- Permesso di Abitabilità, Rilasciato **il 01/06/1978**;
- ~~Autorizzazione edilizia, n.2689/87 Pratica edilizia 100/87 del 23/06/1987, per lavori di costruzione serra; (non riguarda l'immobile interessato)~~
- Autorizzazione allo scarico in fognatura, **prot.16501 del 03/11/2009, rif.prot.16232 del 28/10/2009**, per lavori di: realizzazione collegamento fognatura edificio fg.35 particella 161 in pubblica fognatura;
- ~~Denuncia di Inizio Attività, **protocollo 11192 del 20/07/2009**, per lavori di: realizzazione recinzione. Comunicazione fine lavori **protocollo 18483 del 10/12/2009** lavori conclusi in data 30/11/2009. Riguarda le particelle 203 (oggi 272); (non riguarda l'immobile interessato)~~

- Concessione in sanatoria opere edilizie abusive, **prot.8591 del 04/06/2024**, riferita alla pratica di condono edilizio **n.547/1986** registrata al **prot. n.2507 del 30/04/1986**, per i seguenti abusi: Ampliamento del piano interrato per uso accessori, cambio di destinazione su porzione del piano terra da accessori a cucina, cambio di destinazione su porzione del piano terra da accessori a negozio, Realizzazione di un prefabbricato per uso agricolo, da adibire a ricovero attrezzi-magazzino.

Da successivo controllo ho avuto notizia mezzo PEC dal comune che è stata presentata richiesta di Permesso di Costruire in data 02/09/2025 prot.13077 sull'edificio ricadente sulla particella 161, per lavori di abbattimento barriere architettoniche, di cui non potuto visionare la pratica visto che non è stata ancora rilasciata e quindi ancora non costituisce un atto pubblico.

PRATICHE CATASTALI:

Dal controllo delle planimetrie catastali prelevate dal portale Sister dell'Agenzia delle Entrate ho riscontrato la presenza di una planimetria catastale depositata il 03/03/1993 nella quale si ricomprende l'abitazione al piano primo, la cantina al piano primo sottostrada e la soffitta al piano secondo.

Negli archivi è presente anche un elaborato planimetrico nel quale sono riportati correttamente i vari subalterni che compongono l'edificio.

6 – Conformità edilizia e catastale

CONFORMITA' EDILIZIA:

Dal confronto tra gli elaborati allegati alle pratiche edilizie sopra riportate e lo stato dei luoghi ho riscontrato alcune differenze e/o difformità:

- 1) Dimensioni in pianta del piano primo differenti rispetto al progetto di costruzione dell'immobile;
- 2) Dimensioni in pianta dell'edificio al piano terra differenti rispetto al progetto di costruzione e rispetto all'elaborato allegato al condono edilizio;
- 3) L'altezza utile del piano primo è inferiore di 5/6cm rispetto al progetto approvato;
- 4) La soffitta al piano secondo presenta due finestre realizzate mediante la realizzazione di due abbaini sui lati Est e Ovest della copertura. Questi non sono presenti nella pratica originaria, sono rappresentati anche se solo con l'indicazione della sagoma nell'elaborato allegato al condono edilizio;
- 5) Le misure interne del piano terra, indicate nell'elaborato del condono, non corrispondono in parte con quelle rilevate sul posto;
- 6) Il locale magazzino posto al piano interrato collegato al laboratorio non presenta le dimensioni totali dei locali;

In merito a quanto riportato ai punti 1-2-3-4 visto il rilascio del Permesso di abitabilità nel 1978 al quale è allegato il verbale di sopralluogo effettuato dall'ufficiale Sanitario (02/06/1978) e dal tecnico comunale (01/06/1978) quest'ultimo dichiara che (cito): *"la costruzione ad eccezione di alcune varianti di lieve entità è stata realizzata in conformità al progetto approvato"*, ritengo che le modifiche indicate possano essere ricomprese in quanto previsto all'art.9bis comma 2 della legge regionale n.17 del 20 aprile 2015 s.m.i., la quale riporta: *"Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità"*

realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità, rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. E' fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21 nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), nei limiti e condizioni ivi previsti."

Laddove ciò non trovasse l'assenso in tutto o in parte dei tecnici comunali riscontro le modifiche comunque potevano e dovevano essere ricomprese nel condono edilizio anche se non denunciate all'epoca.

Questi casi sono oramai stati chiariti dalla giurisprudenza, infatti, secondo l'orientamento della giustizia amministrativa non è possibile rilasciare un condono edilizio imperfetto, che cioè non comprenda la situazione esistente al 1983 (data limite per il condono del 1985). Secondo la decisione del Consiglio di Stato, Sez. V, 24 novembre 1997 numero 1358, *"L'accertamento dei presupposti per la concessione della sanatoria deve riguardare complessivamente le differenze fra l'opera originariamente assentita, o comunque legittimamente costruita e quella risultante alla data del 01/10/1983. Non è ammissibile una concessione in sanatoria limitata ad alcuni soltanto degli abusi, e che ne lasci altri soggetti alla sanzione amministrativa della demolizione prevista dall'art.33 della legge medesima"*.

La sentenza di primo grado n.232/1992 del tribunale di Bolzano, confermata dal Consiglio di Stato con pronuncia n.1358 del 1997 ribadisce lo stesso concetto: *"l'accertamento dei presupposti per il rilascio della concessione in sanatoria non può limitarsi agli abusi denunciati dal richiedente la concessione, ma deve riguardare complessivamente le differenze tra l'opera originariamente assentita e quella risultante alla data del 01/10/1983"*.

Quindi se non fosse possibile ricomprendere le differenze in tutto o in parte in quanto previsto dalla legge regionale bisognerà attivarsi presso il comune per far riaprire la pratica di condono edilizio per fare in modo che ciò sia regolarizzato.

Tra l'altro osservando la sagoma dell'edificio riportato nell'elaborato allegato alla pratica di condono è evidente che la sagoma della copertura non sia corrispondente a quella del progetto approvato in origine e considerato che la modifica della copertura come anche quella della sagoma dei due piani e quella della realizzazione della scala interna non è possibile che siano stati realizzati in date successive al rilascio del Permesso di abitabilità (1978) rientrano appieno in quanto dichiarato dal Consiglio di Stato.

Nel caso in cui neanche la riapertura del condono possa essere praticabile l'unica soluzione rimasta, soprattutto o esclusivamente per gli abbaini, potrebbe essere quanto previsto all'art.36bis del D.P.R. 380/01 ma in questo caso andrebbe eseguita sia la sanatoria edilizia che strutturale ed andrebbe coinvolto anche il futuro proprietario del piano terra che dovrebbe inevitabilmente partecipare alla sanatoria visto che riguarda la copertura dell'edificio parte condominiale dello stesso.

A livello urbanistico tale procedura è applicabile visto che l'aumento del volume consistente in pochi mc inferiore al massimo consentito sul lotto (part.161 e 95).

Il lotto sul quale ricade il fabbricato è individuato all'interno della zona urbanistica B2 (Zone di completamento da consolidare art.17 NTA) che prevede un indice di densità fondiaria di 1,5mc/mq quindi se moltiplichiamo l'indice per la superficie complessiva del lotto pari a 1540m² otteniamo un volume massimo realizzabile pari a 2310m³ maggiore al volume attuale.

A livello strutturale dopo l'introduzione del così detto decreto "Salva Casa" che ha modificato diversi articoli del D.P.R. 380/01 (testo unico dell'edilizia), la procedura di sanatoria prevede appunto anche una verifica della parte strutturale. In base alle informazioni in possesso del sottoscritto non è possibile esprimere la fattibilità di tale procedura. Quello che posso affermare è che comunque la verifica strutturale andrà fatta con le norme adottate all'epoca della realizzazione del fabbricato e quindi dell'abuso.

Per quanto riguarda il punto 5-6 considerato quanto detto per i punti 1-2-3 in merito alla riapertura del condono edilizio, andrà riaperta la pratica e contestualmente andranno corretti gli elaborati.

Le soluzioni sopra indicate espresse in base a quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale attualmente in vigore, e anche in base all'esperienza in materia edilizia, potrebbero risultare non coincidenti con il parere dei tecnici dell'ufficio urbanistica del comune di riferimento.

CONFORMITA CATASTALE:

Dalla visione delle planimetrie catastale l'unico appunto che devo fare riguarda l'indicazione dell'altezza del piano interrato (locale magazzino indicato nel sub. 3) dove è indicata l'altezza di 2.70 invece che 2.80 rilevata.

Potrebbe essere presentata una pratica di variazione per sistemare l'errore.

Nell'elaborato planimetrico ho notato che vi sono degli errori: la descrizione dei confini della particella sono stati invertiti sia in senso orizzontale che verticale, la rappresentazione della scala al piano secondo non è corretta.

In concomitanza della presentazione della variazione sarebbe opportuno correggere gli errori riportati nell'elaborato planimetrico.

COSTI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE:

Descrizione	Importo
Regolarizzazione edilizia punti 1-2-3-4-6	8.000,00 €
Regolarizzazione catastale	500,00 €
totale	8.500,00 €

7 – Valutazione Lotto

CONSISTENZA:

Per individuare la consistenza verrà applicata: *Superficie catastale (individuata dalle visure catastali e/o calcolata in base a quanto previsto all'allegato C del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998 s.m.i.)*

Descrizione	superficie misurata	coefficiente	superficie catastale
Negozi			94,00
Quota di 500/1000 dei diritti sulla particella 95	60,00	0,1	6,00
totale			100,00

Descrizione	superficie misurata	coefficiente	superficie catastale
Laboratorio			132,00
totale			132,00

VALUTAZIONE:

ROCEDIMENTO:

Mono parametrico in base al prezzo medio.

OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Tipo fonte	data rilevazione	fonte di informazione	Descrizione	Indirizzo	Superficie	prezzo	Costo al m2
compravendita	anno 2021	comparabiliitalia.it	negozi	Via faleriense Ovest snc	66	65.000,00 €	984,85 €
compravendita	anno 2022	comparabiliitalia.it	negozi	Via Toscana, 4	75	70.000,00 €	933,33 €

RICERCHE SU ALTRI OPERATORI:

Tipo fonte	data rilevazione	fonte di informazione	Destinazione	stato conservativo	Min	Massimo
Agenzia entrate	2025	valori OMI	Magazzini	normale	390,00 €	540,00 €
Agenzia entrate	2025	valori OMI	Negozi	normale	810,00 €	1.100,00 €
Agenzia entrate	2025	valori OMI	laboratori	normale	490,00 €	660,00 €

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per individuare il prezzo medio di mercato ho effettuato una ricerca sul sito comparabiliitalia.it nel quale ho ricercato gli atti di compravendita avvenuti nel comune di Montegiorgio dal 2019 al 2025 con caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

Ho individuato pochi atti di compravendita per locali negozi e nessun atto di compravendita di laboratori con caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

I valori dei negozi individuati sono ricompresi tra 980 e 930 euro al m² arrotondando per difetto. Per un valore medio pari a 955,00 euro al m². I negozi individuati sono stati realizzati tra il 1989 e il 1995 quindi più recenti dell'edificio che accoglie l'unità in oggetto per cui al prezzo medio applico una riduzione in base al coefficiente di vetusta come previsto all'art.20 della legge 27/07/1978 n.392 pari al 6% $([1995+1989] / 2 - 1978 - 5 \times 1\% = 9\%)$ e il prezzo che ne scaturisce è pari a 869.05 euro al m², che arrotondato è pari a 870,00 euro al m².

Vista l'individuazione dei soli negozi ho deciso di osservare anche i valori OMI indicati dall'agenzia delle entrate per l'anno 2025 e ho visto che i laboratori, intesi come piccoli laboratori non capannoni, hanno valori che vengono ricompresi tra i 490 e 660 euro al m².

Facendo il rapporto del valore omi del laboratorio con il valore omi dei negozi ho visto che il valore del laboratorio è pari a circa il 60% di quello del negozio.

Quindi decido di applicare come valore del locale laboratorio un valore pari al 60% del valore del prezzo del negozio così individuato sopra e ottengo un valore al m² pari a 522.00 euro che arrotondato e pari a circa 520 euro al m².

CALCOLO VALORE DI MERCATO:

Valore Negozio	100	x	870	=	87.000,00 €
Valore Laboratorio	132	x	520	=	68.640,00 €
					totale 155.640,00 €

RIEPILOGO VALORI LOTTO:

	valore	diritto	Importo
Valore di Mercato (1000/1000 di piena proprietà)	155.640,00 €	1	155.640,00 €
Valore di Mercato (valore diritto)	0,00 €		0,00 €

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AGLI STANDARD INTERNAZIONALI 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.

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA':

Il negozio non può essere diviso l'unica possibilità sarebbe quella di escludere il locale laboratorio con il magazzino.

VALORE DI MERCATO DI VENDITA GIUDIZIARIA:

Valore di Mercato stimato	155.640,00 €
Spese di regolarizzazione delle difformità	-8.500,00 €
Spese lavori edili	-5.500,00 €
Riduzione del valore del 20% 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:	-29.428,00 €
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	
Arrotondamento del valore finale:	-212,00 €
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	112.000,00 €

Data stima 7 gennaio 2026

Il tecnico

Geom. Matteo Tomassini

LOTTO 3

Accessorio rimessa attrezzi e terreno

1 - Identificazione beni oggetto di vendita

DATI CATASTALI:

- 1) Comune MONTEGIORGIO Foglio 35 Particella 270 Sub. -- (catasto fabbricati), categoria D/10, classe --, Consistenza --, Rendita Euro 993.86, Superficie totale --m², Indirizzo Catastale: Via Faleriense Est n.73, Piani T. **Diritti vendita: 1000/1000;**
- 2) Comune MONTEGIORGIO Foglio 35 Particella 272 Sub. -- (catasto fabbricati), categoria D/10, classe --, Consistenza --, Rendita Euro 732.00, Superficie totale --m², Indirizzo Catastale: Via Faleriense Est n.73, Piani T. **Diritti vendita: 1000/1000;**
- 3) Comune MONTEGIORGIO Foglio 35 Particella 269 (catasto terreni), qualità SEMIN IRRIG, classe 1, Superficie 185m², Reddito dominicale Euro 1.86, Reddito agrario euro 1.34.
Diritti Vendita: 1000/1000;
- 4) Comune MONTEGIORGIO Foglio 35 Particella 97 (catasto terreni), qualità SEMIN IRRIG, classe 1, Superficie 120m², Reddito dominicale euro 1.21, Reddito agrario Euro 0.87.
Diritti Vendita: 1000/1000;
- 5) Comune MONTEGIORGIO Foglio 35 Particella 147 (catasto terreni), divisa in porzioni: AA qualità SEMIN IRRIG, classe 1, Superficie 2836m², Reddito dominicale euro 28.56, Reddito agrario euro 20.51; AB qualità ULIVETO, classe U, Superficie 164m², Reddito dominicale euro 0.51, Reddito agrario Euro 0.76. **Diritti Vendita: 1000/1000;**
- 6) Comune MONTEGIORGIO Foglio 35 Particella 149 (catasto terreni), qualità SEMIN IRRIG, classe 1, Superficie 3530m², Reddito dominicale euro 35.55, Reddito agrario euro 25.52.
Diritti Vendita: 1000/1000;
- 7) Comune MONTEGIORGIO Foglio 35 Particella 202 (catasto terreni), qualità SEMIN IRRIG, classe 1, Superficie 770m², Reddito dominicale euro 7.75, Reddito agrario euro 5.57.
Diritti Vendita: 1000/1000.

QUOTE PROPRIETA':

Immobili nn.1-3-4

***** dato oscurato *****

Immobili nn.2-5-6-7

***** dato oscurato *****

Faccio presente che la *** dato oscurato ***** è venuta a mancare a Fermo il 30/08/2023.**

CONFINI:

Le particelle sopra indicate confinano con: part.161, part.134, part.133, part.168, part.146, part.148, part.140, part.108, strada pubblica.

DESCRIZIONE LOTTO:

Il lotto è costituito da un fabbricato con destinazione rimessa attrezzi ricadente sulla particella 272, due serre ricadenti sulla particella 270, e tutto il terreno circostante costituito dalle particelle 97-147-149-202-269.

A seguito di richiesta di Certificato di destinazione urbanistica è emerso che le particelle: 202-269-270-272 rientrano nella zonizzazione B2- Zona di completamento periferica; la particella 97 rientra nella zonizzazione B2- Zona di completamento periferica e in minima parte in zona a Parcheggi; le particelle 147-149 ricadono in zona E – agricola. Il terreno poi per quasi la totalità della superficie ricade in aree con segnalazioni di ritrovamenti.

RIMESSA ATTREZZI

L'edificio è stato realizzato con pilastri e pannelli in strutture in c.a.p. su soletta in c.a. e struttura metallica.

Il manto di copertura è costituito da pannelli ondulati presumibilmente in eternit.

Gli infissi sono in metallo e vetri sia per le porte che per le finestre.

Non sono presenti impianti.

Il fabbricato presenta un'altezza di circa 4.20 sotto le capriate metalliche.

SERRE

Le serre hanno pianta rettangolare e sezione semicircolare tipo tunnel.

Sono state realizzate in struttura metallica e pannelli ondulati in materiale plastico con due aperture per l'ingresso sui lati corti.

Una serra è stata realizzata mediante autorizzazione edilizia del 1987, mentre per la seconda verso mare non è stata individuata alcuna pratica edilizia per cui risultando irregolare andrà rimossa.

TERRENO

Il terreno sia quello intorno alle serre che il resto si presenta con un andamento pressoché pianeggiante, con accesso diretto dalla strada provinciale.

Non sono stati individuati eventuali termini lapidei che ne indicano l'effettiva posizione dei confini e non è nemmeno stato effettuato un controllo topografico degli stessi.

Non è stato nemmeno effettuato un esame della composizione del sottosuolo.

2 – Stato di possesso dell'immobile

L'immobile al momento del sopralluogo le serre e l'accessorio era utilizzato dal Creditore e dai suoi familiari.

Da un controllo presso l'Agenzia delle entrate sono stati indicati tre contratti di affitto/locazione dei quali due dovrebbero riguardare il terreno (part.lla 147-149-202) ed uno non ho compreso dai documenti ricevuti a cosa si riferisca.

In particolare, per quelli che riguardano il terreno risultano:

- Contratto registrato in data 25/11/2011, serie 3, numero 4422 (di cui mi è stata consegnata copia), per una durata di 10 anni, scadeva il 10/11/2021;
- Contratto registrato in data 03/12/2009, serie 3, numero 4683 (di cui ho ricevuto solo copia della ricevuta di registrazione, dalla quale non si riesce a capire le particelle interessate), per una durata: non riportata, scadeva il: non riportato, e dovrebbe trattarsi di fondo rustico;
- Contratto registrato in data 22/01/2025, serie 3T, n.246 (di cui ho ricevuto solo copia della ricevuta di registrazione) per una durata di 10 anni, dal 11/11/2024 al 10/11/2034 riguardante le particelle 147-149-202;
- Contratto registrato in data 07/05/2025, serie 3T, n.1669 (di cui non ho ricevuto alcun documento da parte dell'Agenzia delle Entrate) del quale non conosco né gli immobili interessati né la durata ma dal codice negozio 7201 presumo debba trattarsi di fondo rustico.

Per maggiori dettagli rinvio alla risposta alle osservazioni inviate al G.E. in data 03/11/2025

3 – Vincoli ed oneri giuridici

Dalla ricerca presso la banca dati della conservatoria dei RR.II. sono emerse le seguenti formalità e gravami.

ISCRIZIONI:

- g) Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del 23/04/2010 – Registro particolare 763 Registro generale 3137 relativa gli immobili di Montegiorgio;
- h) Pignoramento trascritto il 19/06/2012 – Registro particolare 3208 Registro generale 4652 relativa gli immobili di Montegiorgio;
- i) Pignoramento trascritto il 02/05/2023 – Registro particolare 2707 Registro generale 3725 relativa gli immobili di Montegiorgio.

4 – Attuali e precedenti proprietari

Dalle ricerche presso la conservatoria dei RR.II. mediante anche la richiesta di copia dei rogiti notarili si è riscontrato, nel ventennio che precede la procedura, quanto segue.

ATTUALE PROPRIETARIO:

***** dato oscurato ***** per la quota dell'intero con atto di compravendita del 13/04/1976 trascritto a Fermo il 22/04/1976 Registro Particolare 1534 Registro generale 1892, riferito ad appezzamento di terreno **foglio 35 part. 96 e 97** (superficie totale 3000m²). Nell'atto si fa riferimento ad una pattuizione con la quale la venditrice costituisce a favore del fondo venduto lungo ed in adiacenza al confine ovest delle particelle 33 e 51 del foglio 35 di sua proprietà, e per tutta la loro estensione, costituisce, a vantaggio del fondo oggetto di compravendita, servitù di attraversamento di una canaletta, da interrarsi a non meno di 1.00 metri, affinché il fondo dominante possa prelevare l'acqua per l'uso irrigazione dal canale del Consorzio di Bonifica della Valle del Tenna, posto a nord dei fondi serventi. L'acquisto viene fatto con dichiarazione di esclusione della comunione legale dei beni.

La particella 96 è stata oggetto di successive variazioni catastali che hanno dato vite alle attuali particelle **161-269-270**

***** dato oscurato ***** ~~per la quota dell'intero con atto di compravendita del 16/11/1976 trascritto a Fermo il 25/11/1976 Registro Particolare 4092 Registro generale 5069, riferito a striscia di terreno **foglio 35 part. 95** (superficie totale 120m²). Nel rogito non si fa menzione all'eventuale esclusione della comunione legale dei beni.~~

***** dato oscurato ***** per la quota dell'intero in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita del 04/10/1984 trascritto a Fermo il 10/09/1984 Registro particolare 4132 Registro generale 5708, riferito a striscia di terreno **foglio 35 part. 139** (superficie totale 1310m²).
Oggi la particella acquistata a seguito di successive variazioni catastali ha dato luogo alle particelle **202 e 272.**

***** dato oscurato ***** per la quota dell'intero in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita del 07/09/1988 trascritto a Fermo il 15/09/1988 Registro particolare 3701 Registro generale 5123, riferito a striscia di terreno **foglio 35 part. 147 e 149** (superficie totale 6530m²)

PRECEDENTE PROPRIETARIO:

5 – Pratiche edilizie, Pratiche catastali, situazione urbanistica

PRATICHE EDILIZIE:

Per conoscere le pratiche edilizie che hanno interessato l'immobile ho effettuato una ricerca presso il comune di Montegiorgio al quale a mezzo PEC ho richiesto di visionare e il rilascio di copia delle pratiche edilizie.

Il comune successivamente al sopralluogo in ufficio mi ha rilasciato le seguenti pratiche:

- ~~• Licenza di Costruzione, **protocollo 5105 del 13/05/1976**, per lavori di: costruzione di casa colonica; (non riguarda l'immobile interessato)~~
- ~~• Permesso di Abitabilità, Rilasciato **il 01/06/1978**; (non riguarda l'immobile interessato)~~
- Autorizzazione edilizia, **n.2689/87 Pratica edilizia 100/87 del 23/06/1987**, per lavori di costruzione serra;
- Autorizzazione allo scarico in fognatura, **prot.16501 del 03/11/2009, rif.prot.16232 del 28/10/2009**, per lavori di: realizzazione collegamento fognatura edificio fg.35 particella 161 in pubblica fognatura;
- Denuncia di Inizio Attività, **protocollo 11192 del 20/07/2009**, per lavori di: realizzazione recinzione. Comunicazione fine lavori **protocollo 18483 del 10/12/2009** lavori conclusi in data 30/11/2009. Riguarda le particelle 203 (oggi 272);

- Concessione in sanatoria opere edilizie abusive, **prot.8591 del 04/06/2024**, riferita alla pratica di condono edilizio **n.547/1986** registrata al **prot. n.2507 del 30/04/1986**, per i seguenti abusi: Ampliamento del piano interrato per uso accessori, cambio di destinazione su porzione del piano terra da accessori a cucina, cambio di destinazione su porzione del piano terra da accessori a negozio, Realizzazione di un prefabbricato per uso agricolo, da adibire a ricovero attrezzi-magazzino.

PRATICHE CATASTALI:

Dal controllo delle planimetrie catastali prelevate dal portale Sister dell'Agenzia delle Entrate ho riscontrato la presenza di due planimetrie catastale, una per la rimessa attrezzi e l'altra per le serre, entrambe depositate il 18/06/2012.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune si apprende che:

Foglio	Particelle	Destinazione P.R.G vigente	Altre tutele
35	95-269-161-270-272-202	- Zona Omogenea "B2" Zona di completamento periferica (art. 15 e 17 delle N.T.A.)	- Aree V ad alta Percettività Visiva (art. 39 delle N.T.A.) - Aree con segnalazioni di ritrovamenti (art. 74 delle N.T.A.)
35	97	- In gran parte Zona Omogenea "B2" Zona di completamento periferica (art. 15 e 17 delle N.T.A.) - In minima parte Parcheggi (Pubblici e Privati) (art. 10d delle NTA)	- Aree V ad alta Percettività Visiva (art. 39 delle N.T.A.) - Aree con segnalazioni di ritrovamenti (art. 74 delle N.T.A.)
35	149	Zona omogenea "E" (Capo IV delle N.T.A.)	- Aree V ad alta Percettività Visiva (art. 39 delle N.T.A.) - Aree con segnalazioni di ritrovamenti (art. 74 delle N.T.A.)
35	147	Zona omogenea "E" (Capo IV delle N.T.A.)	- Aree V ad alta Percettività Visiva (art. 39 delle N.T.A.) - Quasi totalmente Aree con segnalazioni di ritrovamenti (art. 74 delle N.T.A.)

6 – Conformità edilizia e catastale

CONFORMITA' EDILIZIA:

Dal confronto tra gli elaborati allegati alle pratiche edilizie sopra riportate e lo stato dei luoghi ho riscontrato alcune differenze e/o difformità:

- 1) La seconda serra è stata realizzata senza alcuna pratica edilizia e quindi risulta completamente irregolare.

La serra dovrà essere rimossa con un costo stimato di circa 10.000,00 euro.

CONFORMITA CATASTALE:

Vista la irregolarità della serra andrà presentato dopo la demolizione della stessa una variazione catastale che preveda la cancellazione dalle mappe del catasto terreni della sagoma e poi andrà ripresentata la variazione al catasto urbano.

COSTI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE:

Descrizione	Importo
Demolizione serra	10.000,00 €
Regolarizzazione catastale	1.000,00 €
totale	11.000,00 €

7 – Valutazione Lotto**CONSISTENZA:**

Per individuare la consistenza verrà applicata: *per i fabbricati Superficie catastale (individuata dalle visure catastali e/o calcolata in base a quanto previsto all'allegato C del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 s.m.i.) per quanto riguarda i terreni verrà presa la superficie catastale riportata in visura.*

Descrizione	superficie misurata	coefficiente	superficie catastale
Rimessa atrezzi	213,00	1	213,00
totale			213,00

Descrizione	superficie misurata	coefficiente	superficie catastale
Terreno edificabile esclusa particella 272			2350,00
Terreno agricolo			6530,00
totale			8880,00

VALUTAZIONE:**ROCEDIMENTO:**

Mono parametrico in base al prezzo medio.

OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Tipo fonte	data rilevazione	fonte di informazione	Descrizione	Indirizzo	Superficie	prezzo	Costo al m2
compravendita	anno 2022	comparabiliitalia.it	Laboratorio/opificio	Via Milano 5	375	100.000,00 €	266,67 €
compravendita	anno 2020	comparabiliitalia.it	Laboratorio/opificio	Via Albert Einstein 13	620	110.000,00 €	177,42 €

RICERCHE SU ALTRI OPERATORI:

Tipo fonte	data rilevazione	fonte di informazione	Destinazione	stato conservativo	Min	Massimo
Agenzia entrate	2025	valori OMI	Capannoni tipici	normale	225,00 €	300,00 €

Tipo fonte	data rilevazione	fonte di informazione	Descrizione	Indirizzo	Superficie	prezzo	Costo al m2
annuncio	2025	casa.it	terreno edificabile residenziale	Sp239 Fermana-faleriense	2610	220.000,00 €	84,29 €
annuncio	2025	casa.it	terreno edificabile residenziale	Via Umbria	780	49.000,00 €	62,82 €
annuncio	2025	casa.it	terreno edificabile residenziale	Piane di Montegiorgio	930	45.000,00 €	48,39 €

Tipo fonte	data rilevazione	fonte di informazione	Descrizione	Costo per Ha
agenzia entrate	2022	valori agricoli medi	SEMINATIVO IRRIGUO	20.500,00 €

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del lotto ritengo corretto stimare il fabbricato rimessa attrezzi in base a compravendite di fabbricati simili come caratteristiche, nel nostro caso laboratori/opifici, mentre per il resto del compendio ho deciso di valutare la parte di terreno edificabile (compreso il lotto ove ricadono le serre) in base ad annunci immobiliari (non avendo altro a disposizione) e la restante porzione di terreno agricolo in base alle tabelle del valore agricolo medio dell'agenzia delle entrate.

Nella ricerca di immobili tipo opifici compravenduti ho individuato tra diversi atti due rogiti di immobili con caratteristiche simili a quello interessato, Il valore medio che scaturisce è pari a 220,00 euro al m². Il prezzo è in linea con i valori riportati nelle tabelle OMI dell'agenzia delle entrate.

Per quanto riguarda il terreno edificabile residenziale ho individuato tre annunci di terreni nel comune di Montegiorgio con valori che vanno da euro 48.00 a euro 84.00 al m² con un prezzo medio pari a euro 64.00 al m², considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ritengo più corretto il valore minimo di euro 48.00 al m².

Per valutare il terreno agricolo ho individuato il valore agricolo medio riportato nella tabella sopra pari a euro 20500 per Ha (ettaro) di terreno con qualità agricola Seminativo Irriguo, pari a euro 2.05 al m².

CALCOLO VALORE DI MERCATO:

Valore rimessa attrezzi	213	x	220	=	46.860,00 €
Valore terreno edificabile	2350	x	48	=	112.800,00 €
Valore terreno agricolo	6530	x	2,05	=	13.386,50 €
totale					173.046,50 €

RIEPILOGO VALORI LOTTO:

	valore	diritto	Importo
Valore di Mercato (1000/1000 di piena proprietà)	173.046,50 €	1	173.046,50 €
Valore di Mercato (valore diritto)	0,00 €		0,00 €

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AGLI STANDARD INTERNAZIONALI 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.

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA':

Il negozio non può essere diviso l'unica possibilità sarebbe quella di escludere il locale laboratorio con il magazzino.

VALORE DI MERCATO DI VENDITA GIUDIZIARIA:

Valore di Mercato stimato	173.046,50 €
Spese di regolarizzazione delle difformità	-11.000,00 €
Spese per la rimozione e lo smaltimento della copertura in eternit dell'accessorio (vedi computo)	-13.030,58 €
Riduzione del valore del 20% 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:	-29.803,18 €
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	
Arrotondamento del valore finale:	-212,74 €
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	119.000,00 €

Data stima 7 gennaio 2026

Il tecnico
Geom. Matteo Tomassini