

TRIBUNALE DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 184/2023 Reg. Es. promossa da:

XXXXXXXX XXXX XXXXXXXX XXXX XX XXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX

AGGIORNAMENTO

della Relazione di stima dell'Esperto incaricato

Premessa

Il Giudice dell' Esecuzione dott.ssa Milena PALMISANO in data 18.03.2025, incarica l' Esperto Stimatore Dott. Agr. Marco SCOTUCCI di procedere **all' aggiornamento della Relazione di stima già depositata agli atti.**

L'aggiornamento consiste nel determinare il **valore della piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione.**

GLI IMMOBILI

Immobile 1 (comune di Porto Sant'Elpidio fg 7 particella 190 sub 3)

Il bene oggetto di esecuzione è un **appartamento al piano primo con sottotetto**, al n° 56 di via Fonteserpe di Porto Sant'Elpidio, in zona periferica, porzione di un fabbricato elevato tre piani fuori terra con corte, avente struttura portante mista, edificato negli anni settanta. Infissi in legno con tapparelle in PVC e persiane in alluminio. L'unità ha una superficie catastale totale di mq 123 (balconi lato est e lato sud) ed

Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515



è costituita da: soggiorno e cucina, due camere, un bagno e un piccolo ripostiglio, oltre al piano sottotetto (soffitta). Pavimenti in graniglia, marmo e ceramica. La superficie catastale escluse le aree scoperte è di mq 119. Gli impianti (termico, elettrico ed idrico) risultano funzionanti. Buono lo stato di conservazione e manutentivo.

Immobilie 2 (comune di Porto Sant'Elpidio fg 7 particella 190 sub 8)

L'immobile oggetto di esecuzione è **un appartamento al piano terra** costituente come l'immobile 1, porzione di fabbricato con corte comune, in via Fonteserpe n° 56 di Porto Sant'Elpidio, in zona periferica; il fabbricato avente struttura portante mista è stato edificato negli anni settanta.

L'unità ha una superficie catastale totale di mq 96 ed è costituita da: soggiorno e cucina, due camere, un bagno e un piccolo ripostiglio. Infissi interni in legno con persiane in alluminio. Pavimenti in graniglia marmo e ceramica. Gli impianti (termico, elettrico ed idrico) risultano funzionanti. Buono lo stato di conservazione e manutentivo.

Immobilie 3 (comune di Porto Sant'Elpidio fg 7 particella 190 sub 9)

E' porzione del medesimo fabbricato di cui all'immobile 1 e immobile 2. E' un **appartamento posto al piano primo sottostrada** del fabbricato residenziale. L'unità ha una superficie catastale di mq 111, un'altezza di 2,25 ed è costituita da: disimpegno, ingresso, ripostiglio, soggiorno e cucina con retro, un ufficio, un bagno. Gli infissi in legno e portoncino in alluminio. Gli impianti (termico, elettrico ed idrico) risultano funzionanti. Buono lo stato di conservazione e manutentivo.



Immobile 4 (comune di Porto Sant'Elpidio fg 7 particella 190 sub 10)

L'immobile oggetto di esecuzione è un **laboratorio al piano primo sottostrada** in via Fonteserpe 56, a pochi metri dal fabbricato residenziale, avente superficie catastale totale di mq 153, altezza ml 3,00. Ha la struttura portante in c.a e comprende oltre al laboratorio, due WC ed un piccolo ufficio. Gli impianti sono funzionanti. Il pavimento è in battuto di cemento. Buono lo stato di conservazione e manutentivo. La superficie esterna è a mattoncini a faccia vista.

Immobile 5 (comune di Porto Sant'Elpidio fg 7 particella 190 sub 11)

Trattasi di un'autorimessa **posta al piano primo sottostrada** in via Fonteserpe n° 56 avente superficie di mq 44. Ha struttura portante in cemento armato, altezza ml 3,00. Buono lo stato di conservazione e manutentivo. La superficie esterna è a mattoncini a faccia vista.

Immobile 6 (comune di Porto Sant'Elpidio fg 7 particella 190 sub 12)

L'unità è un'autorimessa al **piano secondo sottostrada** avente superficie catastale totale di mq 90. Ha struttura portante orizzontale con travature in acciaio, altezza ml 2,50. Buono lo stato di conservazione e manutentivo.

Immobile 7 (comune di Porto Sant'Elpidio fg 7 particella 190 sub 20)

Detto subalterno catastalmente individua **un'area urbana** (categoria F/1) di forma trapezoidale, di mq 20. In realtà si tratta di area edificata (porzione di fabbricato con porta e finestra in alluminio) da considerare uno **sgabuzzino** (vista l'ampiezza e l'altezza ridotte) al cui interno si trova un forno.

Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515



STIMA

STIMA IMMOBILE 1

(fg 7 part. 190 sub 3)

“Appartamento al piano primo con sottotetto, costituente porzione di un fabbricato di civile abitazione in Porto Sant’Elpidio, via Fonteserpe n° 56”

La superficie commerciale coincide con la superficie catastale totale e comprende la superficie principale e le eventuali superfici secondarie dell'immobile parametrate. Nel caso di specie si ha:

Destinazione	Superficie catastale (mq)
Appartamento al piano primo (residenziale) Piano sottotetto (soffitta)	119
Aree scoperte (balconi)	4
Totale superficie commerciale (mq)	123

Sulla base delle indagini di mercato esperite, tenuto conto delle caratteristiche e dello stato di conservazione dell'immobile, ai fini della valutazione, **si ritiene congruo considerare un prezzo unitario di € 1100/mq**. Si calcola quindi il valore ordinario:

Valore mercato piena proprietà (V1) = mq 123,00 x 1.100 €/mq = € **135.300**



STIMA IMMOBILE 2

(fg 7 part. 190 sub 8)

“Appartamento al piano terra, costituente porzione di un fabbricato di civile abitazione in Porto Sant'Elpidio, via Fonteserpe n° 56”

La superficie commerciale coincide con la superficie catastale totale e comprende la superficie principale e le eventuali superfici secondarie dell'immobile parametrate. Nel caso di specie si ha:

Destinazione	Superficie catastale (mq)
Appartamento al piano terra	96
Totale superficie commerciale (mq)	96

Sulla base delle indagini di mercato esperite, tenuto conto delle caratteristiche e dello stato di conservazione dell'immobile, ai fini della valutazione, **si ritiene congruo considerare un prezzo unitario di € 1.000/mq**. Si calcola quindi il valore ordinario:

Valore mercato piena proprietà (V2) = mq 96,00 x 1.000 €/mq = € 96.000

STIMA IMMOBILE 3

(fg 7 part. 190 sub 9)

“Appartamento al piano primo sottostrada (S1) costituente porzione di un fabbricato di civile abitazione in Porto Sant'Elpidio, via Fonteserpe n° 56 ”.

Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515



La superficie commerciale coincide con la superficie catastale totale e comprende la superficie principale e le eventuali superfici secondarie dell'immobile parametrate. Nel caso di specie si ha:

Destinazione	Superficie catastale (mq)
Appartamento al piano primo sottostrada (S1)	107
Aree scoperte	4
Totale superficie commerciale (mq)	111

Sulla base delle indagini di mercato esperite, tenuto conto delle caratteristiche e dello stato di conservazione dell'immobile, ai fini della valutazione, **si ritiene congruo considerare un prezzo unitario di € 900/mq**. Si calcola quindi il valore ordinario:

Valore mercato piena proprietà (V3) = mq 111,00 x 900 €/mq = € **99.900**

STIMA IMMOBILE 4
(fg 7 part. 190 sub 10)

“Laboratorio al piano primo sottostrada (S1) costituente porzione di un fabbricato di civile abitazione in Porto Sant'Elpidio, via Fonteserpe n° 56”

La superficie commerciale coincide con la superficie catastale totale e comprende la superficie principale e le eventuali superfici secondarie dell'immobile parametrate. Nel caso di specie si ha:

Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515



Destinazione	Superficie catastale (mq)
Laboratorio al piano primo sottostrada (S1)	153
Totale superficie commerciale (mq)	153

Sulla base delle indagini di mercato esperite, tenuto conto delle caratteristiche e dello stato di conservazione dell'immobile, ai fini della valutazione, **si ritiene congruo considerare un prezzo unitario di € 650/mq**. Si calcola quindi il valore ordinario:

Valore mercato piena proprietà (V4) = mq 153,00 x 650 €/mq = € **99.450**

STIMA IMMOBILE 5

(fg 7 part. 190 sub 11)

“Autorimessa al piano primo sottostrada (S1) in Porto Sant'Elpidio, via Fonteserpe n° 56 ”.

La superficie commerciale coincide con la superficie catastale totale e comprende la superficie principale e le eventuali superfici secondarie dell'immobile paramtrate. Nel caso di specie si ha:

Destinazione	Superficie catastale (mq)
Autorimessa al piano primo sottostrada (S1)	44 +9

Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515



Totale superficie commerciale (mq)	53
---	-----------

Sulla base delle indagini di mercato esperite, tenuto conto delle caratteristiche e dello stato di conservazione dell'immobile, ai fini della valutazione, **si ritiene congruo considerare un prezzo unitario di € 600/mq.** Si calcola quindi il valore ordinario considerando tutta la superficie effettivamente coperta con l'abuso, ovvero mq 44 + 9 = mq 53
:

Valore mercato piena proprietà (V5) = mq 53,00 x 600 €/mq = € 31.800

VALORE REALE = (V5) – spese sanatoria abuso e tecniche = € 31.800 – 12.000 = € 19.800

STIMA IMMOBILE 6

(fg 7 part. 190 sub 12)

“Autorimessa al piano secondo sottostrada (S2) in Porto Sant'Elpidio, via Fonteserpe n° 56 ”.

La superficie commerciale coincide con la superficie catastale totale e comprende la superficie principale e le eventuali superfici secondarie dell'immobile parametrate. Nel caso di specie si ha:

Destinazione	Superficie catastale (mq)
Autorimessa al piano secondo sottostrada (S2)	90
Totale superficie commerciale (mq)	90

Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515



Sulla base delle indagini di mercato esperite, tenuto conto delle caratteristiche e dello stato di conservazione dell'immobile, ai fini della valutazione, **si ritiene congruo considerare un prezzo unitario di € 400/mq**. Si calcola quindi il valore ordinario:

Valore mercato piena proprietà (V6) = mq 90,00 x 400 €/mq = €
36.000

STIMA IMMOBILE 7

(fg 7 part. 190 sub 20)

“Area urbana al piano primo sottostrada (S1) senza fabbricati, in Porto Sant'Elpidio, via Fonteserpe n° 56 ”: una piccola area di mq 20 a forma trapezoidale in prossimità del subalterno 9 (Immobile 3). Si ribadisce che l'area è stata edificata senza autorizzazione per la costruzione di uno sgabuzzino con infissi in alluminio, pavimento in cemento. Vi è presente un forno in metallo, asportabile. Trattandosi di un piccolo manufatto, potrebbe essere sanato con la fiscalizzazione dell'abuso (ART. 34 T.U.E Dpr n° 380/2001 per cui si quantifica la somma di € 4.000, comprensiva di spese tecniche.

Sulla base delle indagini di mercato esperite, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, ai fini della valutazione, **si ritiene congruo considerare un prezzo unitario di € 300/mq**. Si calcola quindi il valore ordinario:

Valore mercato piena proprietà (V7) = mq 20,00 x 300 €/mq = €
6.000

**VALORE REALE = (V7) – spese sanatoria abuso e tecniche = € 6.000
– 4.000 = € 2.000**



RIEPILOGO

Immobile N°	Subalterno	Valore reale piena proprietà €
1	Sub 3	135.300
2	Sub 8	96.000
3	Sub 9	99.900
4	Sub 10	99.450
5	Sub 11	19.800
6	Sub 12	36.000
7	Sub 20	2.000

Ai fini della vendita si individuano i seguenti Lotti:

LOTTI (diritti di 1/1) di PIENA PROPRIETA' su:

LOTTO	Immobile N°	Diritti di proprietà	VALORE P.P. €
A	IMMOBILE N° 1 (part. 190 sub 3)	1/1	135.300
B	IMMOBILE N° 2 (part. 190 sub 8)	1/1	96.000
C	IMMOBILE N° 3 (part. 190 sub 9)	1/1	101.900
	IMMOBILE N° 7 (part. 190 sub 20)	1/1	

Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515



D	IMMOBILE N° 4 (part. 190 sub 10)	1/1	99.450
E	IMMOBILE N° 5 (part. 190 sub 11)	1/1	19.800
F	IMMOBILE N° 6 (particella 190 sub 12)	1/1	36.000
		Sommano	488.450

VENDITA IMMOBILIARE (Manifesto d'asta) LOTTO "A"

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' su appartamento (Immobile 1: fg 7 part. 190 sub 3) in Porto Sant'Elpidio, via Fonteserpe n° 56

Il bene oggetto di esecuzione è un appartamento al **piano primo con sottotetto**, al n° 56 di via Fonteserpe di Porto Sant'Elpidio, in zona periferica, porzione di un fabbricato elevato tre piani fuori terra con corte, avente struttura portante mista, edificato negli anni settanta. Infissi in legno con tapparelle in PVC e persiane in alluminio. L'unità ha una superficie catastale totale di mq 123 (balconi lato est e lato sud) ed è costituita da: soggiorno e cucina, due camere, un bagno e un piccolo ripostiglio, oltre al piano sottotetto (soffitta). Pavimenti in graniglia, marmo e ceramica. La superficie catastale escluse le aree scoperte è di

Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515



mq 119. Gli impianti (termico, elettrico ed idrico) risultano funzionanti. Buono lo stato di conservazione e manutentivo.

Valore di mercato PIENA PROPRIETA' = € 135.300

LOTTO "B"

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' su appartamento (Immobile 2 : fg 7 part.

190 sub 8) in Porto Sant'Elpidio via Fonteserpe n° 56

L'immobile oggetto di esecuzione è un **appartamento al piano terra** costituente, come l'immobile 1, porzione di fabbricato con corte comune, in via Fonteserpe n° 56 di Porto Sant'Elpidio, in zona periferica; il fabbricato avente struttura portante mista è stato edificato negli anni settanta.

L'unità ha una superficie catastale totale di mq 96 ed è costituita da: soggiorno e cucina, due camere, un bagno e un piccolo ripostiglio. Infissi interni in legno con persiane in alluminio. Pavimenti in graniglia marmo e ceramica. Gli impianti (termico, elettrico ed idrico) risultano funzionanti. Buono lo stato di conservazione e manutentivo.

Valore di mercato PIENA PROPRIETA' = € 64.800

LOTTO "C"

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' su appartamento (Immobile 3 : fg 7 part.

190 sub 9) in Porto Sant'Elpidio via Fonteserpe n° 56

E' porzione del medesimo fabbricato di cui all'immobile 1 e immobile 2. E' un appartamento posto al **piano primo sottostrada** del fabbricato residenziale. L'unità ha una superficie catastale di mq 111, un'altezza di 2,25 è costituita da: disimpegno, ingresso, soggiorno e cucina con retrocucina, un bagno e un ufficio. Gli infissi sono in legno, portoncino

Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515



in alluminio. Gli impianti (termico, elettrico ed idrico) risultano funzionanti. Buono lo stato di conservazione e manutentivo.

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' su locale (Immobile 7 : fg 7 part. 190 sub 20) in Porto Sant'Elpidio via Fonteserpe n° 56

Detto subalterno catastalmente individua un'area urbana (categoria F/1) di forma trapezoidale, di mq 20. In realtà si tratta di area edificata (porzione di fabbricato con porta e finestra in alluminio) da considerare uno **sgabuzzino** (vista l'ampiezza e l'altezza ridotte) al cui interno si trova un forno. Confina con il fabbricato residenziale, subalterno 9.

Valore di mercato PIENA PROPRIETA' = € 101.900

LOTTO "D"

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' su appartamento (Immobile 4 : fg 7 part. 190 sub 10) in Porto Sant'Elpidio via Fonteserpe n° 56

L'immobile oggetto di esecuzione è un laboratorio posto al **piano primo sottostrada** in via Fonteserpe 56, a pochi metri dal fabbricato residenziale, avente superficie catastale totale di mq 153, altezza ml 3,00. Ha la struttura portante in c.a e comprende oltre al laboratorio, due WC ed un piccolo ufficio. Gli impianti sono funzionanti. Il pavimento è in battuto di cemento. Buono lo stato di conservazione e manutentivo. La superficie esterna è a mattoncini a faccia vista.

Valore di mercato PIENA PROPRIETA' = € 99.450

LOTTO "E"

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' su un' autorimessa (Immobile 5 : fg 7 part. 190 sub 11) in Porto Sant'Elpidio via Fonteserpe n° 56

Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515



Trattasi di un'autorimessa **posta al piano primo sottostrada** in via Fonteserpe n° 56 avente superficie di mq 44. Ha struttura portante in cemento armato, altezza ml 3,00. Buono lo stato di conservazione e manutentivo. La superficie esterna è a mattoncini a faccia vista.

Valore di mercato PIENA PROPRIETA' = € 19.800

LOTTO "F"

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' su un' autorimessa (Immobile 6 : fg 7 part. 190 sub 12) in Porto Sant'Elpidio via Fonteserpe n° 56

L'unità è un'autorimessa al **piano secondo sottostrada** avente superficie catastale totale di mq 90. Ha struttura portante orizzontale con travature in acciaio, altezza ml 2,50. Buono lo stato di conservazione e manutentivo.

Valore di mercato PIENA PROPRIETA' = € 36.000

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico assunto.

Fermo li 29.03.2025

L'Esperto Estimatore

Dott. Agr. Marco Scotucci



Dott. Agr. Marco Scotucci – via Liguria 5/c – FERMO – 339.1962515

