



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 20/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Palmisano Milena

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/10/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Massimiliano Rocchi**

CF:RCCMSM72M28G920J

con studio in ALTIDONA (AP) VIA MICHELANGELO 32

telefono: 0734937185

email: ms.rocchi@gmail.com

PEC: massimiliano.rocchi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 20/2025

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a PORTO SANTELPIDIO Via Faleria 144/B, della superficie commerciale di **41,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano secondo (ala sud-ovest), di un complesso edilizio residenziale-commerciale, in zona lungomare sud del centro del comune di Porto Sant'Elpidio, ben collegato sia con le principali linee di trasporto pubblico urbano che con le strutture pubbliche, commerciali e sanitarie. L'intero complesso edilizio, di struttura " a ferro di cavallo", composta da tre corpi di fabbrica collegati, ha destinazione commerciale e residenziale, con più corpi scala di accesso e unica corte circostante. Nello specifico è strutturato in: piano seminterrato destinato a cantine e garage, piano terra ad uso commerciale e ai piani superiori alloggi residenziali. La struttura portante in c.a., con copertura piana, prospetti e parapetti intonacati e tinteggiati. L'appartamento oggetto di stima, con accesso alle scale comuni al piano terra (scala B), internamente è diviso tre locali (cucina bagno e camera), oltre a balcone chiuso e al terrazzo. Le rifiniture sono: pavimento interno, esterno e rivestimento bagno in gress, finestre in legno mono-vetro, avvolgibili in pvc, porta ingresso in legno, porte interne in legno tamburato. Gli impianti elettrico, sanitario, riscaldamento sono autonomi. L'appartamento ha necessità di opere manutenzione ordinaria e di risanamento per infiltrazioni d'acqua, presenza di muffa e pavimento esterno deteriorato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, interno 12, scala scala B, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 557 sub. 80 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 263,39 Euro, indirizzo catastale: VIA FALERIA n. 144 Scala B Interno 12 PORTO SANTELPIDIO, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a Nord su terrazzo\_ a ovest su cortile\_ a est appartamento di altra proprietà (sub 78)  
\_a sud corridoio (bcnc) sub 1

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>41,83 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 28.242,72</b>



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.100,00**

Data di conclusione della relazione: **17/10/2025**

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/09/2024, con scadenza il 31/08/2028, registrato il 18/09/2024 ai nn. 002956- serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale ), con l'importo dichiarato di 1800,00 €.

Si allega copia di contratto di locazione - certificato di residenza degli inquilini. La proprietà risulta irreperibile.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/03/2007 a firma di Notaio dott. Enrico Damiani ai nn. 19263/6223 di repertorio, iscritta il 19/03/2007 a Conservatoria Fermo ai nn. R.P. 692- R.G. 3188, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 180.000,00 €.

Importo capitale: 90.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni

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

pignoramento, stipulata il 28/01/2025 a firma di UNEP c/o Tribunale di Fermo ai nn. 32 di repertorio, trascritta il 28/02/2025 ai nn. R.P. 1229- R.G. 1827, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo- Verbale pignoramento Immobili

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:	<b>€. 413,77</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 2.571,43</b>
Millesimi condominiali:	<b>prop. gen. 3,930</b>
Ulteriori avvertenze:	<b>mill + altri vedi</b>
	<b>tabella</b>

Dalla documentazione inviata dall'amministratore del condominio, gli importi sono: 1- riparto preventivo fondo cassa gestione lavori 2023-2025 deve pagare ancora € 157,20 (rate scadute 28/02/2024 e 31/05/2024); 2- riparto preventivo fondo cassa gestione lavori 2025-2027 dovrà pagare € 755,71 a partire dal 15/12/2025; 3- Gestione ordinaria 2025-2026 c'è un debito di € 2414,23 degli anni precedenti e per l'attuale gestione dovrà pagare € 413,77. Si allega alla presente tutti i prospetti

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto compravendita (dal 13/03/2007), con atto stipulato il 13/03/2007 a firma di Notaio dott. Damiani Enrico ai nn. 19262/6222 di repertorio, trascritto il 19/03/2007 a Conservatoria Fermo ai nn. R.P. 1978- R.G. 3187

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

si allegano tutte la documentazione urbanistica.

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. **1180** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione edificio, rilasciata il 08/06/1984 con il n. prot. 5150 di protocollo

Concessione Edilizia N. **1979** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante per realizzazione fondaci, rilasciata il 22/05/1985 con il n. prot. 1979 di protocollo

Concessione Edilizia N. **2152** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante, rilasciata il 21/10/1986 con il n. prot. 10185 di protocollo

Concessione Edilizia N. **2218** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante, rilasciata il 14/04/1987 con il n. prot. 21206 di protocollo.

Autorizzazione sindacale del 13/04/1987 ai sensi L. N. 1497 del 29/06/1939 e L.R. N. 24 del 21/08/1984

Concessione Edilizia N. **2664** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante, rilasciata il 11/07/1986 con il n. prot. 15634 di protocollo

Concessione Edilizia N. **802** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per



lavori di Variante in c.so d'opera, rilasciata il 16/07/1989 con il n. prot. 13113 di protocollo

Concessione Edilizia N. **2881**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante in c.so d'opera, rilasciata il 25/09/1990 con il n. prot. 14217 di protocollo

D.I.A.E. N. **prot. 684**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere manutenzione straordinaria restauro e risanamento conservativo edificio, presentata il 11/01/2007 con il n. prot. 684 di protocollo

C.I.L.A. N. **prot. 9147**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione straordinaria per ripristino dei locali e impianto elettrico in seguito incendio 12/2016, presentata il 12/01/2017

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR1 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità. Norme tecniche di attuazione ed indici:  
art. 36 NTA

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalla consultazione della documentazione reperita con la richiesta di accesso atti, in base all'ultima planimetria in atti, l'unità non risulterebbe conforme con lo stato di fatto, anche rispetto alla planimetria catastale e quindi si consiglia di regolarizzare la situazione con la presentazione di una CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380/2001, sia per la divisione interna (diversa dimensione del vano bagno) che la chiusura del balcone.

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA in sanatoria - (sanzione € 1032 - diritti segreteria 70 € - compenso professionista 1500,00 €) circa: €2.600,00
- Deposito al genio civile ai sensi della D.G.R 976/2025 (€ 500,00 diritti + 500,00€ compenso al professionista): €1.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa dimensione del vano bagno e indicazione del balcone chiuso

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione Variazione catastale per aggiornamento planimetria catastale ( € 70,00 diritti-€ 500,00 compenso professionista) circa : €570,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA FALERIA 144/B

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PORTO SANT'ELPIDIO Via Faleria 144/B, della superficie commerciale di **41,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano secondo (ala sud-ovest), di un complesso edilizio residenziale-commerciale, in zona lungomare sud del centro del comune di Porto Sant'Elpidio, ben collegato sia con le principali linee di trasporto pubblico urbano che con le strutture pubbliche, commerciali e sanitarie. L'intero complesso edilizio, di struttura " a ferro di cavallo", composta da tre corpi di fabbrica collegati, ha destinazione commerciale e residenziale, con più corpi scala di accesso e unica corte circostante. Nello specifico è strutturato in: piano seminterrato destinato a cantine e garage, piano terra ad uso commerciale e ai piani superiori alloggi residenziali. La struttura portante in c.a., con copertura piana, prospetti e parapetti intonacati e tinteggiati. L'appartamento oggetto di stima, con accesso alle scale comuni al piano terra (scala B), internamente è diviso tre locali (cucina bagno e camera), oltre a balcone chiuso e al terrazzo. Le rifiniture sono: pavimento interno, esterno e rivestimento bagno in gress, finestre in legno mono-vetro, avvolgibili in pvc, porta ingresso in legno, porte interne in legno tamburato. Gli impianti elettrico, sanitario, riscaldamento sono autonomi. L'appartamento ha necessità di opere manutenzione ordinaria e di risanamento per infiltrazioni d'acqua, presenza di muffa e pavimento esterno deteriorato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, interno 12, scala scala B, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 557 sub. 80 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 263,39 Euro, indirizzo catastale: VIA FALERIA n. 144 Scala B Interno 12 PORTO SANT'ELPIDIO, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a Nord su terrazzo\_ a ovest su cortile\_ a est appartamento di altra proprietà (sub 78) \_a sud corridoio (bcnc) sub 1

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## COLLEGAMENTI

autostrada distante dal casello di P.S.E. a 6 min  
ferrovia distante alla stazione di P.S.E. a 4 min



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni*



*Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	34,75	x	100 %	=	34,75
balcone chiuso	5,30	x	50 %	=	2,65
balcone-terrazzo	14,75	x	30 %	=	4,43
<b>Totale:</b>	<b>54,80</b>				<b>41,83</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Relativamente al bene pignorato, per giungere ad un valore più preciso possibile, si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica e nello stato di fatto.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 41,82 x 900,00 = **37.638,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtamento per lo stato attuale dell'immobile per la presenza di umidità e infiltrazioni	-3.763,80
completamento del muro divisorio sul terrazzo attualmente comunicante con l'altra area confinante non di proprietà (manodopera e materiali) circa	-800,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** € **33.074,20**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** € **33.074,20**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, il sottoscritto CTU, ha tenuto opportuno adottare come metodo di stima il sistema comparativo a confronto sintetico. Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati, dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, si è potuto risalire al più probabile prezzo di mercato confrontando dati tecnici di agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona, dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, oltre al Borsino Immobiliare.



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Porto Sant'Elpidio, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	41,82	0,00	33.074,20	33.074,20
				<b>33.074,20 €</b>	<b>33.074,20 €</b>

Riduzione del <b>2%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 661,48</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 4.170,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 28.242,72</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>2%</b> 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:	<b>€. 564,85</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	<b>€. 2.571,43</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 6,43</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 25.100,00</b>

data 17/10/2025

il tecnico incaricato



Massimiliano Rocchi

