



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

24/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/01/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Massimo Rocchi

CF:RCCMSM61P30G920A

con studio in PORTO SANTELPIDIO (AP) VIA DELLA MONTAGNOLA 98

telefono: 0734901913

email: massimo.rocchi@tiscali.it

PEC: massimo.rocchi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 24/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a SANT'ELPIDIO A MARE STRADA RIO MAGGIO 920, quartiere LOCALITA'-CURA MOSTRAPIEDI, della superficie commerciale di **294,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

VILLINO SINGOLO A SANT'ELPIDIO A MARE(FM) strada Rio Maggio n 920, località Cura Mostrapiedi, della superficie commerciale di 294,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (PREDIA S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA). L'Immobile oggetto di pignoramento è un villino con corte esclusiva recintata ubicato in una zona agricola del Comune di Sant'Elpidio a Mare(FM). L'intero edificio si sviluppa su 2 piani, di cui 1 Interrato. L'Immobile risulta iniziata la costruzione nell'anno 2009 e terminata nell'anno 2021. L'unità immobiliare oggetto della presente Perizia consiste in: Villetta Unifamiliare ubicata in Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) via Strada Rio Maggio n 920 consistente in: (Piano Terra-Piano Interrato)- L'ingresso avviene dal soggiorno-cucina, nella zona notte ci sono 3 camere e due bagni di cui uno esclusivo di una camera posta sul lato sud-ovest dell'edificio, inoltre è presente un locale (ex porticato) ad uso di cucina-tinello-pranzo accessibile da una apertura posta sul lato sinistro dell'angolo cottura attuale, il tutto per una consistenza totale di mq 153,00. Al piano Interrato ci si arriva dal soggiorno, mediante una scala in muratura interna, si accede al piano Interrato composto da un locale lavanderia un deposito-ripostiglio e un piccolo salottino con disimpegno e Wc per una consistenza di mq 78,00. Il piano terra ha un'altezza utile interna media di ml 2,95, il piano interrato un'altezza utile di ml 2,70. Nella parte posteriore ad ovest del fabbricato principale insiste un accessorio ad uso rimessa-garage il quale è distaccato da un piccolo porticato avente una larghezza di ml 1,55, composto da due locali, entrambi con accesso indipendente da una serranda metallica avvolgibile, consistente di mq 37,00. La rimessa ha un'altezza utile interna media di ml 2,98. La corte esclusiva attorno al fabbricato principale ad uso di camminamenti-giardino- parcheggio- ecc consta di mq 2900,00.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di MEDIA H= ML 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 251 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 10,5 vani, rendita 563,97 Euro, indirizzo catastale: STRADA RIO MAGGIO SCN, piano: S1-T., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DEL 05/01/2011 PRAT. N AP0001724 IN ATTI DAL 05/01/2011 COST. N 38.1/2011
Coerenze: CONFINI: STRADA COMUNALE
- foglio 23 particella 251 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 33 mq, rendita 71,58 Euro, indirizzo catastale: STRADA RIO MAGGIO N SCN, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DEL 05/01/2011 PRAT. N AP0001724 IN ATTI DAL 05/01/2011 COST. N 38.1/2011

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009 ristrutturato nel 2021.

B terreno agricolo a SANT'ELPIDIO A MARE STRADA RIO MAGGIO 920, quartiere LOCALITA'-CURA MOSTRAPIEDI, della superficie commerciale di **3.000,00** mq per la quota di



1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TERRENO AGRICOLO A SANT'ELPIDIO A MARE(FM) Strada Rio Maggio località Cura Mostrapiedi, della superficie complessiva di mq 3.000,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà (PREDIA S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA).

Trattasi di un frustolo di terreno agricolo di forma regolare posto a sud rispetto al villino, presenta una tessitura prevalente da sud a nord in leggera pendenza. Vista la piccola estensione del terreno da ripartire, al momento del sopralluogo è presente un impianto di una serie di piante di ulivo e piante da frutto, dette coltivazioni soddisfano pienamente alle esigenze familiari dell'azienda.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 243 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 03, superficie 3000, reddito agrario 17,04 €, reddito dominicale 12,39 €, indirizzo catastale: STRADA RIO MAGGIO, piano: TERRENO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DEL 23/04/2010 NOTAIO SERGIO SANANGELANTONI CIVITANOVA MARCHE REP. N 18994 - COMPRAVENDITA M.U. 1827.1/2010 IN ATTI DAL 26/04/2010
Coerenze: CONFINI: STRADA COMUNALE DA DUE PARTI

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.294,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 364.180,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 364.180,80
Data di conclusione della relazione:	17/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.



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:

uso, stipulata il 06/11/2009 a firma di NOTAIO S. SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE ai nn. REP. 18261/7766 di repertorio, trascritta il 25/11/2009 a FERMO ai nn. NN. 6014/10102, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ROGITO NOTARILE NOTAIO SERGIO SANANGELANTONI PER COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI IN SANT'ELPIDIO A MARE(FM) - (CT)-F.23 P.241(soppressa, ORA C.F. PART. 251).

LA SOCIETA' LED SRL COSTITUISCE A FAVORE DEL COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE VINCOLO DI DESTINAZIONE AD ACCESSORIO AGRICOLO, AI SENSI DELL'ART.14C.3 DELLA L.R. N 13 DEL 08/03/1990, IN CONFORMITA' ALLA RICHIESTA DI PRATICA EDILIZIA N 159 DEL 19/09/2009, SUL MANUFATTO CHE SARA' REALIZZATO SUL TERRENO AGRICOLO DELLA CONSISTENZA CAT. DI MQ 2927.

uso, stipulata il 03/02/2010 a firma di NOTAIO S. SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE ai nn. REP. 18621/8067 di repertorio, trascritta il 11/02/2010 a FERMO ai nn. NN. 588/995, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ROGITO NOTARILE NOTAIO SERGIO SANANGELANTONI PER COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISIBILITA'.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI IN SANT'ELPIDIO A MARE(FM) - (CT)-F.23 P.241(soppressa, ORA C.F. PART. 251).

LA SOCIETA' DICHIARA DI IMPEGNARSI A COSTITUIRE UN COMPENDIO UNICO ED A COLTIVARLO PER UN PERIODO DI ALMENO DIECI ANNI DALLA DATA ODIERNA, IMPEGNANDOSI, INOLTRE, A NON FRAZIONARLO, PER EFFETTO DI TRASFERIMENTI, DURANTE TALE PERIODO.

uso, stipulata il 23/04/2010 a firma di NOTAIO S. SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE ai nn. REP. 18994/8368 di repertorio, trascritta il 26/04/2010 a FERMO ai nn. NN. 1828/3157, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ROGITO NOTARILE NOTAIO SERGIO SANANGELANTONI PER COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISIBILITA'.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI IN SANT'ELPIDIO A MARE(FM) - (CT)-F.23 P.246(soppressa) - E F.23 P.243.

LA SOCIETA' DICHIARA DI IMPEGNARSI A COSTITUIRE UN COMPENDIO UNICO ED A COLTIVARLO PER UN PERIODO DI ALMENO DIECI ANNI DALLA DATA ODIERNA, IMPEGNANDOSI, INOLTRE, A NON FRAZIONARLO, PER EFFETTO DI TRASFERIMENTI, A CAUSA DI MORTE O PER ATTI FRA VIVI, DURANTE TALE PERIODO.

uso, stipulata il 01/07/2016 a firma di NOTAIO S. SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE ai nn. REP. 26248/14295 di repertorio, trascritta il 11/07/2016 a FERMO ai nn. NN. 2935/4409, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ROGITO NOTARILE NOTAIO SERGIO SANANGELANTONI PER COSTITUZIONE DI VINCOLO .

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI IN SANT'ELPIDIO A MARE(FM) - (CT)-F.23 P.245 - E F.23 P.243.

COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INEDIFICABILITA' E PERTINENZIALITA' (AI SENSI DELLA L.R. N 13/90 ART.14 C.1). LE SOCIETA' PREDIA SRL E LED SRL CIASCUNO PER QUANTO DI PROPRIA SPETTANZA, DICHIARANO DI COSTITUIRE COME COSTITUISCONO, A FAVORE DEL COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE, VINCOLO DI INEDIFICABILITA' E PERTINENZIALITA' SULL'APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO IN



COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE DELLA SUPERFICIE CATASTALE COMPLESSIVA DI MQ 14791 CENSITO IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO N 13 PART. 245 E 243, AI SENSI DELL'ART.14 C.1 DELLA L.R. N 13/1990.

uso, stipulata il 01/07/2016 a firma di NOTAIO S. SANANGELANTONI DI CIVITANOVA MARCHE ai nn. REP. 26249/14296 di repertorio, trascritta il 11/07/2016 a FERMO ai nn. NN. 2936/4410, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ROGITO NOTARILE NOTAIO SERGIO SANANGELANTONI PER COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI IN SANT'ELPIDIO A MARE(FM) - (CF)- F.23 P.251 SUB 3.

ATTO COSTITUTIVO DI VINCOLO (AI SENSI DELL'ART. 14 C.3 L.R. N 13/1990) LA SOCIETA' PREDIA SRL COSTITUISCE A FAVORE DEL COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE VINCOLO DI DESTINAZIONE AD ACCESSORIO AGRICOLO, AI SENSI DELL'ART. 14C.3 L.R. N 13/90, SUL MANUFATTO CHE SARA' REALIZZATO AMPLIANDO IL FABBRICATO GIA' ESISTENTE SITO NEL COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE ALLA STRADA RIO M AGGIO N 920 E CENSITO AL C. F. DEL PREDETTO COMUNE COME SEGUE: - F.23 P.251 SUB 3 CAT.C/6, CL 4 RCE € 71,58 IN CONFORMITA' ALLA CITATA RICHIESTA (PRATICA EDILIZIA N 2014/124).

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 **giudiziale**, stipulata il 14/02/2015 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. REP. 5468/2015 di repertorio, iscritta il 16/03/2015 a FERMO ai nn. NN.246/1787, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL TRIBUNALE DI MILANO .

Importo ipoteca: € 36.000,00.

Importo capitale: € 26.981,68.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI IN SANT'ELPIDIO A MARE(FM) - (CF)- F.23 P.251 SUB 2 - F.23 P.251 SUB 3 - (CT)-F.23 P.243

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 25/02/2025 a firma di UNEP TRIB. DI FERMO ai nn. REP. 189 di repertorio, trascritta il 02/04/2025 a FERMO ai nn. NN. 2067/3013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI IN SANT'ELPIDIO A MARE(FM) - (CF)- F.23 P.251 SUB 2 - F.23 P.251 SUB 3 - (CT)-F.23 P.243

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

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

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA NOTAIO S.SANANGELANTONI 23/04/2010, con atto stipulato il 23/04/2010 a firma di NOTAIO S. SANANGELANTONI ai nn. REP. 18994/8368 di repertorio, trascritto il 26/04/2010 a FERMO ai nn. NN. 1827/3156.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN SANT'ELPIDIO A MARE(FM) - (C.T.)- F.23 P.246 E 243.

PREDIA SRL SOCIETA' AGRICOLA SEDE SANT'ELPIDIO A MARE(FM) C.F.: 02038770448 ACQUISTAVA DALLA SOCIETA' LED SRL SEDE SANT'ELPIDIO A MARE(AP) C.F.: 01849820442, CON ATTO NOTAIO S.SANANGELANTONI IN DATA 23/04/2010

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' NOTAIO S.SANANGELANTONI 03/02/2010, con atto stipulato il 03/02/2010 a firma di NOTAIO S. SANANGELANTONI ai nn. REP. 18621/8067 di repertorio, trascritto il 11/02/2010 a FERMO ai nn. NN. 587/994.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN SANT'ELPIDIO A MARE(AP) - (C.T.) - F.23 P.241(soppressa, ORA PART. C.F. 251).

IL SIGNOR TORRESI ANDREA NATO A SANT'ELPIDIO A MARE IL 06/01/1955 C.F.: TRRNDR55A06I324G CEDEVA IL DIRITTO DI INTERA PROPRIETA' A PREDIA SRL SOCIETA' AGRICOLA SEDE SANT'ELPIDIO A MARE(FM) C.F.: 02038770448.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA NOTAIO S.SANANGELANTONI DEL 25/11/2009, con atto stipulato il 25/11/2009 a firma di NOTAIO SANANGELANTONI ai nn. REP. 18336/7831 di repertorio, trascritto il 10/12/2009 a FERMO ai nn. NN. 6297/10523.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN SANT'ELPIDIO A MARE - (C.T.)- F.23 P. 241(soppressa, ORA C.F. PART.251).

TORRESI ANDREA NATO A SANT'ELPIDIO A MARE IL 06/01/1955 C.F.: TRRNDR55A06I324G , ACQUISTAVA DALLA SOCIETA' LED SRL SEDE SANT'ELPIDIO A MARE (AP) C.F.: 01849820442

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI PERMUTA NOTAIO S. SANANGELANTONI DEL 02/07/2009, con atto stipulato il 02/07/2009 a firma di NOTAIO S. SANANGELANTONI ai nn. REP. 17791/7384 di repertorio, trascritto il 13/07/2009 a FERMO ai nn. NN. 3560/5916.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN SANT'ELPIDIO A MARE (C.T.) - F. 23 P. 246-243 , F.23 P.241(soppressa, ORA C.F. PART. 251), F. 23 P. 99.

LED SRL SEDE SANT'ELPIDIO A MARE (AP) C.F.: 01849820442 CON ATTO NOTAIO



S.SANANGELANTONI DEL 02/07/2009 RCEVEVA DAL COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE SEDE SANT'ELPIDIO A MARE(AP) C.F.: 81001350446 IL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' SU IMMOBILE IN S.E.M. C.T. F. 23 P. 99.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di SEGRETARIO COMUNALE DEL 29/01/2002, con atto stipulato il 29/01/2002 a firma di SEGRETARIO COMUNALE DI SANT'ELPIDIO A MARE ai nn. REP. 3 di repertorio, trascritto il 30/04/2002 a FERMO ai nn. NN. 2079/3035.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN SANT'ELPIDIO A MARE (C.T.) - F.23 P.99

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **PDC N 113/09 - PROT. 21733/2009- P.E. N 159** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI ACCESSORIO AGRICOLO VIA STRADA CURA MOSTRAPIEDI, presentata il 19/09/2009 con il n. 21733 di protocollo, rilasciata il 16/11/2009 con il n. 113/09 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a CATASTO TERRENI F. 23 PART. 99

VARIANTE PDC 113/09 N. **PDC N113-a/10 -PROT. 27965/2009 - P.E. N 198** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE ACCESSORIO AGRICOLO PER REALIZZAZIONE PIANO INTERRATO IN STRADA CURA MOSTRAPIEDI, presentata il 25/11/2009 con il n. 27965 di protocollo, rilasciata il 01/02/2010 con il n. 113-a/10 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a CATASTO FABBRICATI F. 23 P. 241 EX 99

VARIANTE PDC 113/09 N. **PRATICA EDILIZIA N 37**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE ACCESSORIO AGRICOLO, presentata il 27/02/2010 con il n. 5312 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

PRATICA EDILIZIA N 37 PROT.28728 DEL 15/11/2010 E' STATA RESPINTA

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. **PDC N 2016/59 - PROT. 2014/19500**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE DA ACCESSORIO AD ABITAZIONE E REALIZZAZIONE NUOVO ACCESSORIO AGRICOLO IN STRADA RIO MAGGIO ,920, presentata il 06/09/2014 con il n. 2014/19500 di protocollo, rilasciata il 26/07/2016 con il n. 2016/59 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a CATASTO FABBRICATI F. 23 P. 251

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **PDC 2021/65 - PROT. 2020/28115 - POS. 511**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CHIUSURA PORTICATO E REALIZZAZIONE DIVISORI INTERNI ALL'ACCESSORIO, presentata il 18/11/2020 con il n. 2020/28115 di protocollo, rilasciata il 03/11/2021 con il n. 2021/65 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a CATASTO FABBRICATI F. 23 P. 251.

Si precisa che il fabbricato Civile oggetto della presente Perizia non è dotato di Certificato di Agibilità, in quanto da verifica degli atti all'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Sant'Elpidio a Mare, non è stata richiesta la S.C.A. agli uffici competenti.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA PER LA VIABILITA'(VI) - TESSUTO AGRICOLO(TA). Norme tecniche di attuazione ed indici:



ART. 31

ART. 58

. Il titolo è riferito solamente al F.23 P. 243 - 251

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: CHIUSURA DI PORTICATO TRA IL FABBRICATO PRINCIPALE E L'ACCESSORIO AD USO DI RIMESSA AVENTE LE DIMENSIONI DI ML 1,55X ML 5,50 H= 2,15ML (normativa di riferimento: GIA' P.D.C. N 2016/59)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60GG

Questa situazione è riferita solamente a FOGLIO 23 PART. 251

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: AGGIORNAMENTO DI MAPPA CATASTALE CON TIPO MAPPALE X AMPLIAMENTO DI EDIFICIO A SUD (CHIUSURA DI PORTICO). VARIAZIONE CATASTALE SUB 2 E 3 DELLA PART. 251

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

Costi di regolarizzazione:

- Tributi Catastali + compenso per pratica PREGEO E DOCFA: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60GG

Questa situazione è riferita solamente a FOGLIO 23 PART. 251 SUB 2 E 3

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE STRADA RIO MAGGIO 920, QUARTIERE
LOCALITA'-CURA MOSTRAPIEDI

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a SANT'ELPIDIO A MARE STRADA RIO MAGGIO 920, quartiere LOCALITA'-CURA MOSTRAPIEDI, della superficie commerciale di **294,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



VILLINO SINGOLO A SANT'ELPIDIO A MARE(FM) strada Rio Maggio n 920, località Cura Mostrapiedi, della superficie commerciale di 294,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (PREDIA S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA). L'immobile oggetto di pignoramento è un villino con corte esclusiva recintata ubicato in una zona agricola del Comune di Sant'Elpidio a Mare(FM). L'intero edificio si sviluppa su 2 piani, di cui 1 Interrato. L'Immobilie risulta iniziata la costruzione nell'anno 2009 e terminata nell'anno 2021. L'unità immobiliare oggetto della presente Perizia consiste in: Villetta Unifamiliare ubicata in Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) via Strada Rio Maggio n 920 consistente in: (Piano Terra-Piano Interrato)- L'ingresso avviene dal soggiorno-cucina, nella zona notte ci sono 3 camere e due bagni di cui uno esclusivo di una camera posta sul lato sud-ovest dell'edificio, inoltre è presente un locale (ex porticato) ad uso di cucina-tinello-pranzo accessibile da una apertura posta sul lato sinistro dell'angolo cottura attuale, il tutto per una consistenza totale di mq 153,00. Al piano Interrato ci si arriva dal soggiorno, mediante una scala in muratura interna, si accede al piano Interrato composto da un locale lavanderia un deposito-ripostiglio e un piccolo salottino con disimpegno e Wc per una consistenza di mq 78,00. Il piano terra ha un'altezza utile interna media di ml 2,95, il piano interrato un'altezza utile di ml 2,70. Nella parte posteriore ad ovest del fabbricato principale insiste un accessorio ad uso rimessa-garage il quale è distaccato da un piccolo porticato avente una larghezza di ml 1,55, composto da due locali, entrambi con accesso indipendente da una serranda metallica avvolgibile, consistente di mq 37,00. La rimessa ha un'altezza utile interna media di ml 2,98. La corte esclusiva attorno al fabbricato principale ad uso di camminamenti-giardino- parcheggi- ecc consta di mq 2900,00.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di MEDIA H= ML 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 251 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 10,5 vani, rendita 563,97 Euro, indirizzo catastale: STRADA RIO MAGGIO SCN, piano: S1-T., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DEL 05/01/2011 PRAT. N AP0001724 IN ATTI DAL 05/01/2011 COST. N 38.1/2011
Coerenze: CONFINI: STRADA COMUNALE
- foglio 23 particella 251 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 33 mq, rendita 71,58 Euro, indirizzo catastale: STRADA RIO MAGGIO N SCN, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DEL 05/01/2011 PRAT. N AP0001724 IN ATTI DAL 05/01/2011 COST. N 38.1/2011

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009 ristrutturato nel 2021.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono CASSETTE D'ETE FRAZIONE DI SANT'ELPIDIO A MARE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media

panoramicità:

al di sopra della media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

al di sopra della media

luminosità:

al di sopra della media

qualità degli impianti:

nella media

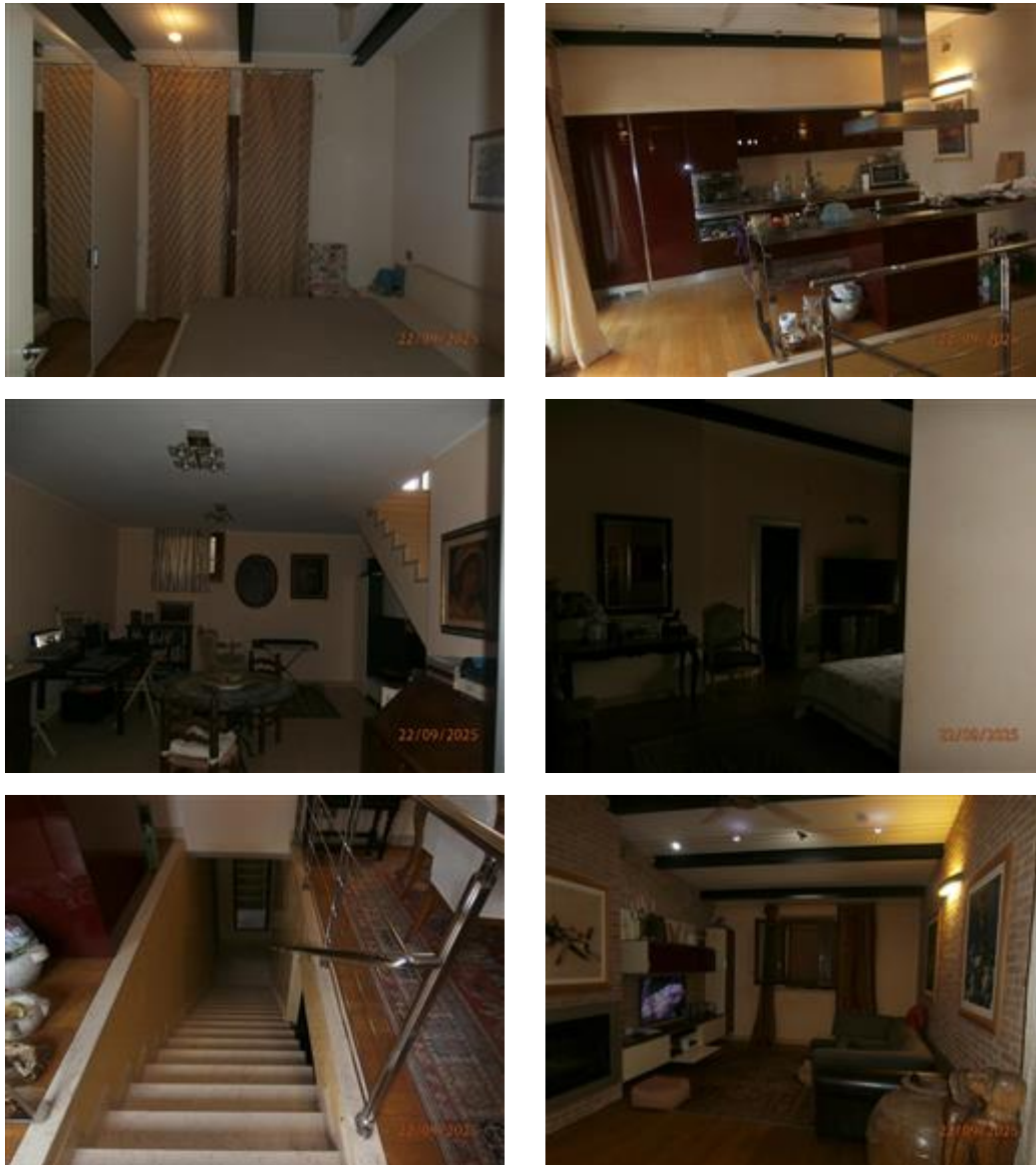
qualità dei servizi:

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il corpo di fabbrica principale a destinazione Abitativo è stato costruito con fondazioni continua a trave rovescia in base alle caratteristiche del terreno vegetale. La struttura portante verticale e orizzontale è in c.a. con travi e pilastri e solai gettati in opera in c.a., presenza anche di travi in ferro rompitratta, le pareti perimetrali sono tamponate in muratura di mattoni pieni. Il solaio di copertura è ha due falde inclinate in latero cemento 20+4. Il manto di copertura è con tegola portoghese. I paramenti esterni sono prevalentemente a mattoni a vista e in parte intonacati. Gli infissi esterni sono in legno con vetri doppi e persiane, come pure le porte interne in legno tamburato. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati a civile. I pavimenti sono in parquet e ceramica, i rivestimenti in piastrelle di ceramica. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento sottopavimento con bombolotto di gas-metano esterno. Sono presenti l'impianto elettrico idrico. Lo smaltimento delle acque reflue dell'abitazione avviene mediante la fossa biologica tipo imhoff e le acque chiarificate vengono percolate attraverso la sub-irrigazione. Le acque piovane raccolte dai canali di gronda e discendenti saranno convogliate in un pozzetto e poi allacciate alla rete di sub-irrigazione.





CONSISTENZA:

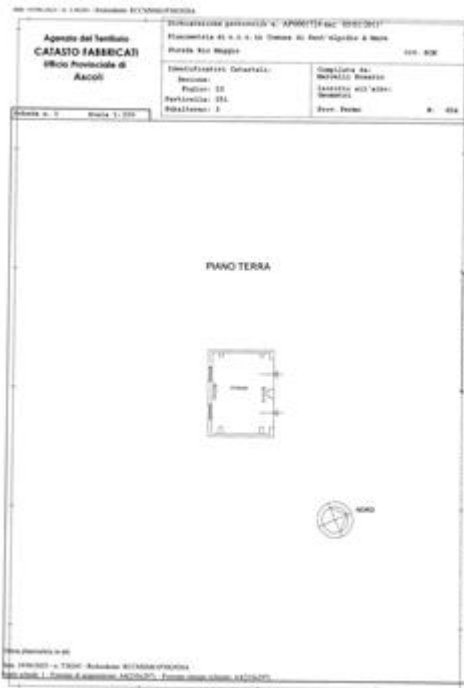
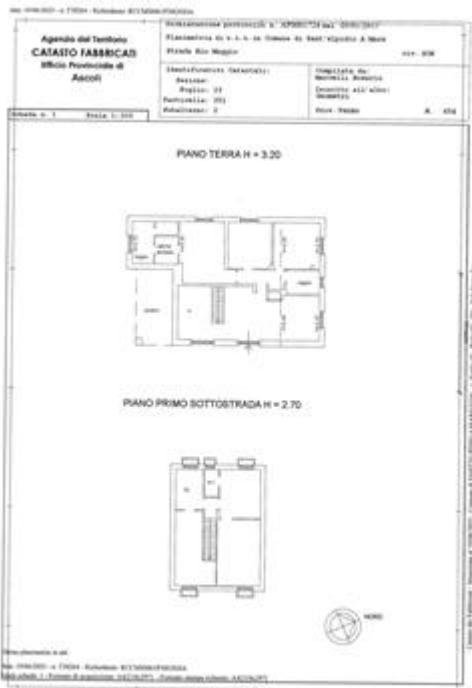
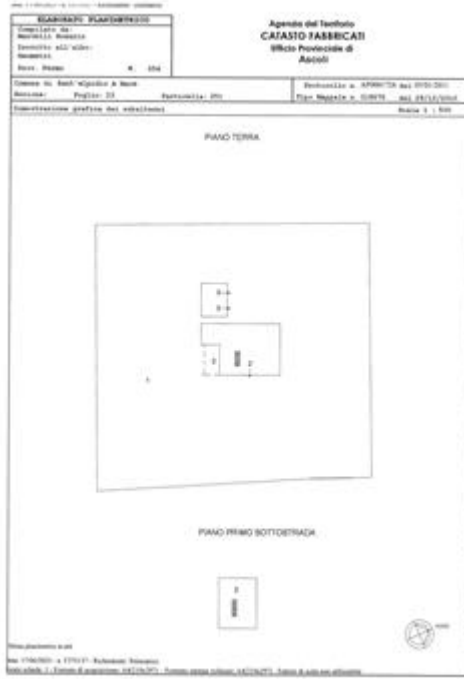
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PIANO INTERRATO	78,00	x	70,44 %	=	54,94
PIANO TERRA	153,00	x	100 %	=	153,00
LOCALI TECNICI P.T.-S1	8,00	x	75 %	=	6,00
RIMESSA-GARAGE TERRA	PIANO 37,00	x	51 %	=	18,87



GIARDINO PIANO TERRA	2.900,00	x	2,11 %	=	61,19
Totale:	3.176,00				294,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI O.M.I. 1° SEMESTRE 2025 - ZONA EXTRAURBANA/PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO - CODICE DI ZONA R1 - MICROZONA CATASTALE N 2 -TIPOLOGIA PREVALENTE: ABITAZIONI/VILLE/VILLINI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE. ALL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA SI PUO' ATTRIBUIRE IL SEGUENTE VALORE: COMMERCIALE DI MERCATO = **€ 396.165,00 (trecentonovantaseimilacentosessantacinqueeuro)** - KTOTALE DI RIDUZIONE = 1,10 - VALORE DI MERCATO = € 1.225,00 X 1,10= € 1.348,00/MQ . A TALE VALORE SI DEVE AGGIUNGERE L'IMPORTO CORRISPONDENTE AL VALORE DEL TERRENO, PER IL QUALE SI E' RICONTRATA, NELLA ZONA, UNA VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PARI AD € 5,00. SARA' QUINDI: € 5,00 X MQ 3.000 =**€ 15.000,00 (quindicimilaeuro/00)**. LA SOMMA DEI VALORI DETERMINATI INDIVIDUA IL VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI IN ESAME € 396.165,00 + € 15.000,00 = € **411.165,00 (quattrocentoundicimilacentosessantacinquemilaeuro)** PARAMETRI E COEFFICIENTI CORRETTIVI: [K1=1,00 stima in funzione alla tipologia dell'edificio - K2=1,05 stima in funzione allo stato di conservazione esterno- K3=1,00 stima in funzioni allo stato di conservazione interno - K4=1,00 stima in funzione agli impianti sportivi privati - K5=1,00 stima in funzione all'altezza dei soffitti - K6=1,05 stima in funzione al livello di finitura dell'unità - K7= 1,00 stima in funzione ai prospetti - K8=1,00 stima in funzione alla vista -K9=1,00 stima in funzione all'esposizione - K10= 1,00 dotazioni condominiali - K11=1,00 stima in funzione alla recinzione del lotto - K12=1,00 stima in funzione allo stato locativo].

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 294,00 x 1.348,00 = **396.312,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 396.312,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 396.312,00**

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE STRADA RIO MAGGIO 920, QUARTIERE LOCALITA'-CURA MOSTRAPIEDI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a SANT'ELPIDIO A MARE STRADA RIO MAGGIO 920, quartiere LOCALITA'-CURA MOSTRAPIEDI, della superficie commerciale di **3.000,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TERRENO AGRICOLO A SANT'ELPIDIO A MARE(FM) Strada Rio Maggio località Cura Mostrapiedi, della superficie complessiva di mq 3.000,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà (PREDIA S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA).

Trattasi di un frustolo di terreno agricolo di forma regolare posto a sud rispetto al villino, presenta una tessitura prevalente da sud a nord in leggera pendenza. Vista la piccola estensione del terreno da ripartire, al momento del sopralluogo è presente un impianto di una serie di piante di ulivo e piante da frutto, dette coltivazioni soddisfano pienamente alle esigenze familiari dell'azienda.



Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 243 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 03, superficie 3000, reddito agrario 17,04 €, reddito dominicale 12,39 €, indirizzo catastale: STRADA RIO MAGGIO, piano: TERRENO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DEL 23/04/2010 NOTAIO SERGIO SANANGELANTONI CIVITANOVA MARCHE REP. N 18994 - COMPRAVENDITA M.U. 1827.1/2010 IN ATTI DAL 26/04/2010
Coerenze: CONFINI: STRADA COMUNALE DA DUE PARTI



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono CASSETTE D'ETE FRAZIONE DI SANT'ELPIDIO A MARE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

stato di manutenzione:

al di sopra della media

luminosità:

al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CITTA' DI SANT'ELPIDIO A MARE
 PRINCIPALITA' DI FERRAO

AREA 1 ABITATO DEL TERRITORIO

Prov. 52530 Data: 20 novembre 2025

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

A. RESPONSABILE (No./Area 1)

Vista la domanda presentata in data 07.11.2024 del sig. ROCCHI MASSIMO, con la quale viene richiesta l'abito del certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001, relativo all'area indicata in quanto comune, definita catastalmente al foglio n. 10, particelle n. 243 - 251, della superficie non dichiarata;

Visti gli strumenti urbanistici comunali vigenti ed adottati;

Vista la norme vigenti in materia urbanistica - edilizia;

CERTIFICA

che le previsioni urbanistiche riguardanti l'area sopra descritta, derivanti dalle norme di legge e dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati sono le seguenti:

P.A.S. Valore:	Previsione: Zona INDIRIZZO DI INTERESSE GENERALE ZONA G	Valore di riferimento: art. 11
	Zone per la mobilità (ZM)	art. 11
	SOTTOSISTEMI AMBIENTALI (SUA) art. 11	
	Territorio agricolo (TA) art. 10	
Prescr. Strutturali:	Previsione: Area non regolamentata da un piano attuativo	
Altre:	Previsione: Area non ricompresa in zona sottoposta a vincoli ambientali, paesistici, archeologici e storico-culturali	
Zone di Riferimento:	Previsione: Zona modificabile di rispetto stradale ai sensi del D.M. 1 aprile 1968, in ordine ai di fuori del perimetro del centro abitato e degli insediamenti previsti dal P.R.G.	
	Facoltà modificabile di rispetto stradale ai sensi dell'art. 29 del D.P.R. del dicembre 1982 n. 463 e successive modificazioni e integrazioni, riguardante gli di fuori centro abitato perimetrato con deliberazione della giunta comunale 1/700/2011 (L.F. n. 1 e s.m.)	
	Zona di rispetto ferroviario ai sensi dell'art. 43 del D.P.R. 11 luglio 1988 n. 763	

Il allegato al presente certificato si ne costituisce parte integrante. Deliberato grafico contenente l'individuazione catastale ed urbanistica dell'area.

B. RESPONSABILE DELL'AREA 1
 (nome, cognome e firma)

Il sottoscritto ha sottoscritto questo atto in qualità di incaricato del sig. ROCCHI MASSIMO, con la quale viene richiesta l'abito del certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001, relativo all'area indicata in quanto comune, definita catastalmente al foglio n. 10, particelle n. 243 - 251, della superficie non dichiarata.



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



FRUSTOLO AGRICOLO	DI	TERRENO	3.000,00	x	100 %	=	3.000,00
Totale:			3.000,00				3.000,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

IL PROCEDIMENTO DI STIMA CHE LO SCRIVENTE ADOTTA E' QUELLO DELLA STIMA SINTETICA CONSISTENTE NEL DETERMINARE IL VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA ATTRAVERSO LA COMPARAZIONE CON IMMOBILI AVENTI ANALOGHE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE VISTO L'ANDAMENTO DI MERCATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI , E VISTI I PREZZI DI MERCATO DEI VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA -UFFICIO PROVINCIALE DI ASCOLI PICENO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DELLA PROVINCIA DI FERMO DEL COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE (FM) RIFERITE ALLA PUBBLICAZIONE DEL BUR N 25 DEL 26/03/2023 E SUCC. - ALL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA SI PUO' ATTRIBUIRE IL SEGUENTE VALORE: COMMERCIALE DI MERCATO = € 15.000,00(quindicimilaeuro). PER IL QUALE SI E' RISCONTRATA, NELLA ZONA, UNA VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PARI AD € 5,00. SARA' QUINDI: 5,00 X MQ 3000 =€ **15.000,00 (quindicimilaeuro)**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.000,00 x 5,00 = **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

IL PROCEDIMENTO DI STIMA CHE LO SCRIVENTE ADOTTA E' QUELLO DELLA STIMA SINTETICA CONSISTENTE NEL DETERMINARE IL VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA ATTRAVERSO LA COMPARAZIONE CON IMMOBILI AVENTI ANALOGHE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE VISTO L'ANDAMENTO DI MERCATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI , E VISTI I PREZZI DI MERCATO O.M.I. DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DELLA PROVINCIA DI FERMO DEL COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE (FM) RIFERITE AL 1° SEMESTRE 2025 ZONA EXTRAURBANA/PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO - CODICE DI ZONA R1 - MICROZONA CATASTALE N 2 -TIPOLOGIA PREVALENTE: ABITAZIONI/VILLE/VILLINI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE. ALL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA SI PUO' ATTRIBUIRE IL SEGUENTE VALORE: COMMERCIALE DI MERCATO = € **396.165,00 (trecentonovantaseimilacentosessantacinqueeuro)** - KTOTALE DI RIDUZIONE = 1,10 VALORE DI MERCATO = € 1.225,00 X 1,10= € 1.348,00/MQ. A TALE VALORE SI DEVE AGGIUNGERE L'IMPORTO CORRISPONDENTE AL VALORE DEL TERRENO, PER IL QUALE SI E' RISCONTRATA, NELLA ZONA, UNA VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PARI AD € 5,00. SARA' QUINDI: 5,00 X MQ 3000 = € **15.000,00**



(quindicimilaeuro). LA SOMMA DEI VALORI DETERMINATI INDIVIDUA IL VALORE COMPLESSIVO DEGLIIMMOBILI IN ESAME € 396.165,00 + € 15.000,00 =€ 411.165,00 (quattrocentoundicimilacentosessantacinqueeuro).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di SANT'ELPIDIO A MARE, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI SETTORIALI, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

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	villa singola	294,00	0,00	396.312,00	396.312,00
B	terreno agricolo	3.000,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				411.312,00 €	411.312,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 41.131,20
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 6.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 364.180,80

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 364.180,80



data 17/01/2026

il tecnico incaricato
Massimo Rocchi

