



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

115/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Milena Palmisano

CUSTODE:

Marche Sevizi Giudiziari

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/07/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Ester Maria Rutili

CF:RTL5RM72D50D542W

con studio in FERMO (AP) VIALE TRIESTE 5

telefono: 3476263642

email: studiorutili@gmail.com

PEC: estermaria.rutili@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 115/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PORTO SAN GIORGIO Lungomare Antonio Gramsci 19/f e 19/g, della superficie commerciale di **97,80** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Il lotto è costituito da un appartamento ed un garage facenti parte di un fabbricato residenziale, denominato "CONDOMINIO PAGURO" si trova nel Lungomare nord del Comune di Porto San Giorgio, prima fila mare, realizzato intorno al 2003 con tipologia architettonica ad edificio isolato ad appartamenti, composto da 3 piani fuori terra oltre un piano interrato.

L'edificio, con caratteristiche architettoniche distintive per la zona, presenta struttura in cemento armato a pilastri e travi, solai in latero-cemento, tamponamenti laterali a cassa vuota, cemento armato gettato in opera per quanto attiene ai piani interrati. Finiture esterne con intonachino, infissi esterni in legno bianco corredati da serrandine in plastica.

L'intero complesso presenta esternamente muretti di recinzione con vasconi corredati da vegetazione.

Completano il lotto, due porzioni di corte privata ed il garage interrato, al quale si accede tramite rampa carrabile.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2326 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita 596,51 Euro, indirizzo catastale: LUNGOMARE ANTONIO GRAMSCI n. 19/G , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/06/2005 Pratica n. AP0064214 in atti dal 01/06/2005 COSTITUZIONE (n. 5229.1/2005) Coerenze: ****, parti comuni condominiali, strada comunale, salvi altri
- foglio 2 particella 2326 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, rendita 73,34 Euro, indirizzo catastale: LUNGOMARE ANTONIO GRAMSCI n. 19/G , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/06/2005 Pratica n. AP0064214 in atti dal 01/06/2005 COSTITUZIONE (n. 5229.1/2005) Coerenze: ****, BCNC corsia di manovra, salvi altri

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2326 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, rendita 73,34 Euro, indirizzo catastale: LUNGOMARE ANTONIO GRAMSCI n. 19/G , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Locale garage al Piano Interrato, esterno all'androne condominiale pertanto con accesso comodissimo



dalla rampa carrabile su Lungomare Gramsci Nord, provvista di cancello elettrificato. Internamente è pavimentato con piastrelle in ceramica e pareti tinteggiate, fornito di serranda metallica, è presente esclusivamente l'impianto elettrico ed una bocca di lupo. Aventi dimensioni misurate internamente pari a 3.30x5.30 con altezza pari a 2.46m. Il pavimento dell'area esterna di accesso e manovra è in battuto di cemento.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	97,80 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	11,50 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 382.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 378.500,00
Data di conclusione della relazione:	30/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Dal controllo dei documenti presenti nel fascicolo risultano depositate le certificazioni notarili ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., redatta nel 2018 dal Notaio Sergio Rovera e nel 2020 e dal Notaio Niccolò Tiecco, nelle quali sono indicati i dati catastali ed è riportata la storia degli immobili pignorati per i vent'anni precedenti alla data del pignoramento.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati pertanto si è provveduto all'acquisizione dello stesso.

Gli esecutati risultano coniugati in regime di separazione dei beni.

Si è provveduto all'acquisizione del certificato storico di residenza del solo esecutato che occupa l'immobile come residenza.

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 28/12/2005 a firma di Notaio Enrico Michetti ai nn. 9196/2369 di repertorio, iscritta il 04/01/2006 a Fermo ai nn. 106/22, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 250.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/12/2010 a firma di Notaio Giuseppe Di Tuoro ai nn. 7549/2123 di repertorio, iscritta il 30/12/2010 a Fermo ai nn. 10345/2410, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.540.000,00.

Importo capitale: 770.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Debitore non datore di ipoteca è la società "*****" con sede in *** (CF: *****)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/07/2018 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 1447/2018 di repertorio, trascritta il 02/08/2018 a Fermo ai nn. 6248/4577, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare

pignoramento, stipulata il 20/07/2020 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 841/2020 di repertorio, trascritta il 29/07/2020 a Fermo ai nn. 4556/3269, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare

*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:	€. 657,02
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	84,19/000 per il
Ulteriori avvertenze:	sub 6 - 6,04/000
Il bene è gravato da vincoli descritti nella sezione relativa alla "situazione urbanistica", non sussistono invece censo, livello o uso civico.	per il sub 22 -
	16,65/000 scale

Vengono trasferiti anche i diritti spettanti alle singole unità immobiliari dei BCNC (Bene comune non censibile), corte esterna di accesso ed area di manovra, scala condominiale di accesso al piano interrato e spazi comuni.

E' soggetto a vincoli di natura condominiale ed il Condominio è gestito, ad oggi, da "****" di *****.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di nuda proprietà con riserva di usufrutto, in forza di atto di compravendita (dal 19/11/2012), con atto stipulato il 19/11/2012 a firma di Notaio Alfonso Rossi ai nn. 223620/33093 di repertorio, trascritto il 29/11/2012 a Fermo ai nn. 9158/6137.

Esiste l'usufrutto per l'intero a favore dell'altro esecutato il quale si è riservato il diritto reale di abitazione (ex art. 1022 C.C.) e di uso (ex art. 1021 C.C.).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/04/1987 fino al 17/06/2002), con atto stipulato il 30/04/1987 a firma di Notaio Tommaso Faenza ai nn. 58320/9972 di repertorio, trascritto il 02/05/1987 a Fermo ai nn. 2711/1997.

Atto di vendita riferito alle particelle al catasto terreni dove è stato costruito il fabbricato

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/06/2002 fino al 28/12/2005), con atto stipulato il 17/06/2002 a firma di Notaio Alfonso Rossi ai nn. 161270/18586 di repertorio, trascritto il 15/07/2002 a Fermo ai nn. 5570/3791

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/12/2005 fino al 19/11/2012), con atto stipulato il 28/12/2005 a firma di Notaio Enrico Marchetti ai nn. 9195/2368 di repertorio, trascritto il 04/01/2006 a Fermo ai nn. 105/78

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per esecuzione lavori **N. 4785/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato di civile abitazione, rilasciata il 29/05/2003 con il n. 4785 di protocollo.

In merito all'agibilità il Comune di Porto San Giorgio, Uff. Tecnico Servizio Urbanistica con PEC del 30/04/2025 Comunicazione [Protocollo N.ro 2025-PROT-11834] rende noto che "Con riferimento alla richiesta in oggetto Prot. N. 10340 del 14/04/2025, si comunica che all'epoca della realizzazione del fabbricato di cui trattasi non esisteva l'archivio informatizzato delle pratiche edilizie. Le stesse venivano classificate tramite foglio e particella ma nella maggior parte dei casi tramite data di esame di Commissione Edilizia, idem per le pratiche di variante. Le agibilità venivano invece inserite nell'ultima pratica edilizia riguardante l'immobile(variante finale), considerato che in archivio alla data odierna la variante finale non è stata reperita, va da se che non si può confermare l'assenza dell'abitabilità se per tale si intende che non è stata mai presentata bensì ché fuori posto. Si informa inoltre che le pratiche edilizie sono state sottoposte a sequestro da parte della Procura della Repubblica di Fermo che potrebbe non averle restituite totalmente."

Denuncia Inizio Attività artt. 22 e 23 DPR 380/2001 **N. 123/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto per la realizzazione di un edificio ad uso abitativo - Realizzazione degli impianti fognari di scarico, rilasciata il 14/04/2005 con il n. 123 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2 - ZONE MISTE SATURE DELLA FASCIA LITORANEA (artt. 67 e 69 delle NTA del PRG). Norme tecniche di attuazione ed indici:

CENTRO ABITATO AI SENSI DEL DPR 495/93



LITORALI MARINI (Art. 127 delle NTA del PRG)

Piano GIZC - DIRETTIVA ALLUVIONI

Piano GIZC - Limite della zona dei 100m - Limite della zona dei 30m - Limite della fascia di rispetto
VINCOLI:

- VINCOLO_EX431 AI SENSI DELLA PARTE III DEL D.LGS 42/04 EX 431/85

- DEMANIO AREA SOTTOPOSTA ALLE DISPOSIZIONI DELL_ART 55 DEL CODICE DELLA NAVIGAZIONE E DELL_ART. 22 DEL RELATIVO REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non si entra nel merito delle eventuali difformità urbanistico-edilizie esistenti nell'intero fabbricato in quanto sono presenti unità immobiliari appartenenti ad altri proprietari ed estranei alla procedura.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state individuate delle piccole variazioni delle tramezzature nel corridoio ma rientrando nelle tolleranze esecutive realizzate durante i lavori non sono oggetto di sanatoria in quanto non vengono considerate difformità. (normativa di riferimento: ART. 34-BIS D.P.R. 380/2001 e DL 69/2024)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le tolleranze esecutive, che fanno parte delle più ampie tolleranze costruttive, comprendono irregolarità geometriche o modifiche interne realizzate durante i lavori. Queste tolleranze non devono violare le norme urbanistiche ed edilizie né compromettere l'agibilità dell'immobile.

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.L. 63/2013)

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Redazione A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica: €.250,00

La disciplina generale regola l'obbligatorietà dell'A.P.E. per le compravendite, in base al D.L. 63/2013 entro la data del trasferimento della proprietà dell'immobile, che resta a carico del venditore. Trattandosi di vendita giudiziarica, tale disciplina non è applicabile considerando il decreto di trasferimento un atto unilaterale del Giudice, tuttavia resta a Sua discrezione stabilire l'opportunità di dotare gli immobili della procedura di Attestato di Prestazione Energetica.



BENI IN PORTO SAN GIORGIO LUNGOMARE ANTONIO GRAMSCI 19/F E 19/G

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PORTO SAN GIORGIO Lungomare Antonio Gramsci 19/f e 19/g, della superficie commerciale di **97,80** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Il lotto è costituito da un appartamento ed un garage facenti parte di un fabbricato residenziale, denominato "CONDominio PAGURO" si trova nel Lungomare nord del Comune di Porto San Giorgio, prima fila mare, realizzato intorno al 2003 con tipologia architettonica ad edificio isolato ad appartamenti, composto da 3 piani fuori terra oltre un piano interrato.

L'edificio, con caratteristiche architettoniche distintive per la zona, presenta struttura in cemento armato a pilastri e travi, solai in latero-cemento, tamponamenti laterali a cassa vuota, cemento armato gettato in opera per quanto attiene ai piani interrati. Finiture esterne con intonachino, infissi esterni in legno bianco corredati da serrandine in plastica.

L'intero complesso presenta esternamente muretti di recinzione con vasconi corredati da vegetazione.

Completano il lotto, due porzioni di corte privata ed il garage interrato, al quale si accede tramite rampa carrabile.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2326 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita 596,51 Euro, indirizzo catastale: LUNGOMARE ANTONIO GRAMSCI n. 19/G , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/06/2005 Pratica n. AP0064214 in atti dal 01/06/2005 COSTITUZIONE (n. 5229.1/2005) Coerenze: *** , parti comuni condominiali, strada comunale, salvi altri
- foglio 2 particella 2326 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, rendita 73,34 Euro, indirizzo catastale: LUNGOMARE ANTONIO GRAMSCI n. 19/G , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/06/2005 Pratica n. AP0064214 in atti dal 01/06/2005 COSTITUZIONE (n. 5229.1/2005) Coerenze: *** , BCNC corsia di manovra, salvi altri



Ingresso/soggiorno



Cucina

Soggiorno



Camera con bagno



Bagno in camera



Camera 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fermo, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.





Estratto mappa catastale Part. 2326



Google maps

Individuazione edificio



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è posto al piano terra, con accesso autonomo, posto sul lato sud, di una signorile palazzina fronte mare, ed è composto da ambienti eleganti e funzionali, caratterizzati dall'originale disposizione degli spazi interni e dalla raffinatezza dei materiali impiegati.

L'ingresso apre su un ampio e luminoso soggiorno, adiacente al lastrico con affaccio sul mare, e con annessa una piccola cucina. Alla zona notte si accede tramite un corridoio che distribuisce su una camera con bagno interno finestrato, completo di tutti i sanitari e corredato da doccia, una seconda camera, un bagno non finestrato completo di tutti i sanitari e corredato da vasca, il corridoio è fornito di armadiature su misura.

Dalla camera si accede ad una corte privata ad uso esclusivo posta sul lato Ovest mentre dal soggiorno, oltre al lastrico, si accede sul lato Est ad una piccola corte esclusiva, con passaggio diretto ed autonomo dal lungomare attraverso un cancello.

Il tutto risulta ottimamente rifinito e mantenuto.

Gli impianti presenti, idro-termo sanitario, elettrico e gas, sono tutti funzionanti seppur risalenti all'epoca della costruzione. Per quanto concerne l'impianto di riscaldamento questo risulta autonomo con caldaia a metano e radiatori, privo di impianto di climatizzazione.





Bagno



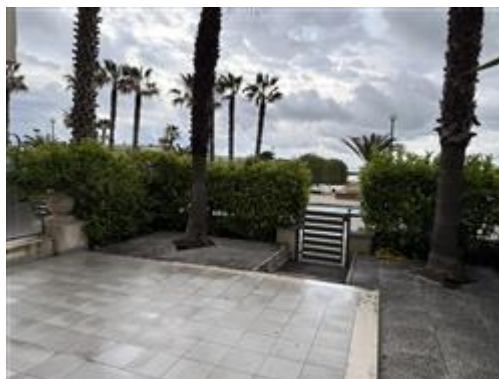
Bagno



Corridoio



Lastrico - corte Lato Est



Lastrico - corte Lato Est



Corte Lato Ovest

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	82,00	x	100 %	=	82,00
Lastrico est	26,00	x	30 %	=	7,80
Corte est e corte ovest	80,00	x	10 %	=	8,00
Totale:	188,00				97,80

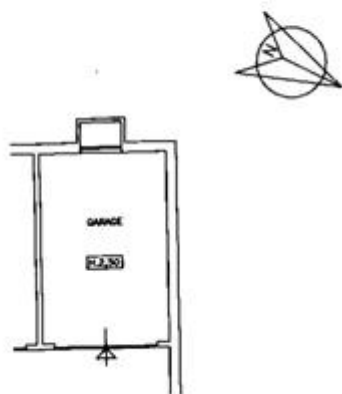


Planimetria catastale Appartamento Fg 2 Part 2326 sub 6

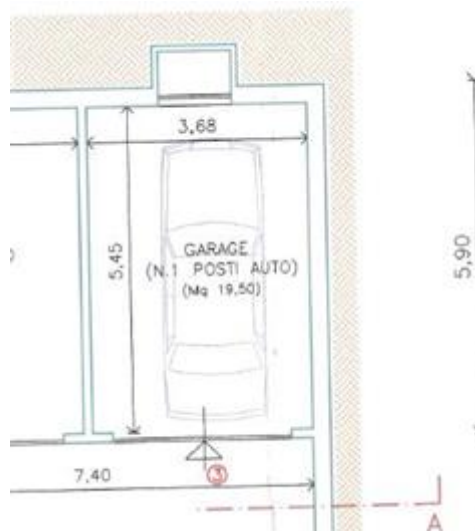


Planimetria autorizzata Fg 2 Part 2326 sub 6

PIANO INTERRATO



Planimetria catastale Garage Fg 2 Part 2326 sub 22



Planimetria autorizzata Fg 2 Part 2326 sub 22

ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2326 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 20



mq, rendita 73,34 Euro, indirizzo catastale: LUNGOMARE ANTONIO GRAMSCI n. 19/G , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Locale garage al Piano Interrato, esterno all'androne condominiale pertanto con accesso comodissimo dalla rampa carrabile su Lungomare Gramsci Nord, provvista di cancello elettrificato. Internamente è pavimentato con piastrelle in ceramica e pareti tinteggiate, fornito di serranda metallica, è presente esclusivamente l'impianto elettrico ed una bocca di lupo. Aventi dimensioni misurate internamente pari a 3.30x5.30 con altezza pari a 2.46m. Il pavimento dell'area esterna di accesso e manovra è in battuto di cemento.

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Box singolo	23,00	x	50 %	=	11,50
Totale:	23,00				11,50



Individuazione garage interrato sub 22



Rampa di accesso dal Lungomare



Ingresso garage



Esterno





Interno



Interno garage

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Aedes

Descrizione: Bilocale completamente arredato prima fila mare

Indirizzo: Lungomare Gramsci

Superfici principali e secondarie: 34

Superfici accessorie:

Prezzo: 177.000,00 pari a 5.205,88 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: UniKa Immobiliare

Descrizione: appartamento P1

Indirizzo: via Nazario Sauro

Superfici principali e secondarie: 107

Superfici accessorie:

Prezzo: 395.000,00 pari a 3.691,59 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Tempocasa

Descrizione: appartamento P1 in 1° fila mare

Indirizzo: via Nazario Sauro 22

Superfici principali e secondarie: 89

Superfici accessorie:



Prezzo: 450.000,00 pari a 5.056,18 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Polos

Descrizione: Trilo prima fila mare

Indirizzo: Lungomare Gramsci 5

Superfici principali e secondarie: 56

Superfici accessorie: 16

Prezzo: 200.000,00 pari a 2.777,78 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 3.000,00

Valore massimo: 4.100,00

Note: Fascia Centrale/Lungomare - Anno 2024 Semestre 2 - Abitazioni civili Ottimo stato

Borsino immobiliare

Valore minimo: 2.598,00

Valore massimo: 3.652,00

Note: Zona lungomare - Abitazioni in stabili di 1° fascia

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 2.150,00

Note: Fascia Centrale/Lungomare - Anno 2024 Semestre 2 - Box normale stato

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.408,00

Valore massimo: 1.966,00

Note: Zona lungomare - Box auto e autorimesse

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In base alla valutazione dello stato in cui si trova l'immobile e l'analisi dei prezzi accertati, previa un' accurata indagine di mercato, attraverso la quale si sono individuati i prezzi normalmente applicati nelle libere compravendite di fabbricati assimilabili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche all'incirca simili a quelli oggetto della presente stima.

Si reputa significativo far rilevare che l'ubicazione e le caratteristiche della zona, prima fila mare, determinano condizioni di favorevole apprezzamento sul mercato particolarmente vivace ed appetibile, tenuto conto anche dei valori indicati dai vari Osservatori dei valori immobiliari, sembra equo attribuire per mq di superficie commerciale i valori che seguono.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	97,80	x	3.500,00	=	342.300,00
Valore superficie accessori:	11,50	x	3.500,00	=	40.250,00
					382.550,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 382.550,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 382.550,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello del metodo sintetico-comparativo, tenendo in considerazione l'ubicazione, le caratteristiche della zona (esposizione, strade di accesso e viabilità generale), le possibilità di utilizzo e disponibilità dei servizi pubblici e privati, la vetustà e lo stato di conservazione e facendo una comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche (tipologiche e costruttive) rilevati sia da agenzie immobiliari che da compravendite private nonché dai valori indicati dagli Osservatori dei Valori Immobiliari.

Si è tenuto conto della richiesta e della dinamicità del mercato immobiliare in riferimento alla macro area della costa adriatica ed in virtù dell'aspetto turistico del Comune di Porto San Giorgio che evidenzia un incremento delle richieste e delle transazioni e si distingue anche per la maggiore quotazione media unitaria €/mq di tutta la Provincia, in particolare per la prima fila mare.

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 San Giorgio, agenzie: siti internet ed agenzie immobiliari del territorio, 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	appartamento	97,80	11,50	382.550,00	382.550,00
				382.550,00 €	382.550,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni non sono stati pignorati per quote.

In merito alla precisazione delle caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, trattandosi di proprietà di soggetti privati, non sussiste l'applicabilità dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 382.300,00**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 1% 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:	€. 3.823,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. -23,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 378.500,00



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 115/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A mansarda a PORTO SAN GIORGIO Via Giordano Bruno 152, della superficie commerciale di **70,00** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Mansarda di una piccola palazzina composta da 2 piani fuori terra e sottotetto, della tipica tipologia a schiera nel borgo marinaro, in zona centralissima nel Comune di Porto San Giorgio, in prossimità della Piazza centrale e vicino ai principali servizi.

Esternamente l'edificio si presenta di mattoncini faccia vista.

Entrando nell'edificio si accede alla rampa di scale condominiale, senza ascensore, che porta alle unità abitative, ed a quella di interesse alla quale si accede dal pianerottolo del 2 piano attraverso una scala interna, con gradi e sottogradi in legno.

La mansarda si compone di ingresso-soggiorno con importante camino centrale, cucina in muratura, due camere ed un bagno completo di tutti i sanitari corredato da piccola vasca-doccia, presenta pavimento e rivestimento in gres.

Attualmente l'unità è non utilizzata, priva di qualsiasi arredo, la pavimentazione dell'intero appartamento è in parquet, gli infissi in legno con vetri semplici.

Sono presenti gli impianti idro-sanitario ed elettrico, inoltre è presente un impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e radiatori nonché un impianto di climatizzazione con split.

Da tenere presente che i locali presentano altezze che vanno da 1.20m a 2.35m al colmo, in deroga ai requisiti di legge per l'abitabilità.

L'intero appartamento presenta, in più punti, evidenti tracce di infiltrazioni provenienti dalla copertura che presenta struttura con travi in legno e pertanto abbisogna di intervento condominiale di manutenzione straordinaria.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 222 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 136,34 Euro, indirizzo catastale: VIA GIORDANO BRUNO n. 88 , piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: ***, ***, parti comuni condominiali, salvi altri

Si fa presente che al catasto risulta errata la toponomastica essendo, ad oggi, il civico 152 anzichè 88 come riportato.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	70,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.850,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.700,00
Data di conclusione della relazione:	30/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Dal controllo dei documenti presenti nel fascicolo risultano depositate le certificazioni notarili ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., redatta nel 2018 dal Notaio Sergio Rovera e nel 2020 e dal Notaio Niccolò Tiecco, nelle quali sono indicati i dati catastali ed è riportata la storia degli immobili pignorati per i vent'anni precedenti alla data del pignoramento.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati pertanto si è provveduto all'acquisizione dello stesso.

Gli esecutati risultano coniugati in regime di separazione dei beni.

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 28/12/2005 a firma di Notaio Enrico Michetti ai nn. 9196/2369 di repertorio, iscritta il 04/01/2006 a Fermo ai nn. 106/22, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 250.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/09/2007 a firma di Notaio Vincenzo Maria De Sio ai nn. 2952/1784 di repertorio, iscritta il 29/09/2007 a Fermo ai nn. 10397/2467, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.



Importo ipoteca: 220.000,00.

Importo capitale: 110.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/12/2010 a firma di Notaio Giuseppe Di Tuoro ai nn. 7549/2123 di repertorio, iscritta il 30/12/2010 a Fermo ai nn. 10345/2410, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.540.000,00.

Importo capitale: 770.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Debitore non datore di ipoteca è la società "*****" con sede in **** (CF:*****)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/07/2018 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 1447/2018 di repertorio, trascritta il 02/08/2018 a Fermo ai nn. 6248/4577, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare

pignoramento, stipulata il 20/07/2020 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 841/2020 di repertorio, trascritta il 29/07/2020 a Fermo ai nn. 4556/3269, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare

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**

Ulteriori avvertenze:

Il bene è gravato da vincoli descritti nella sezione relativa alla "**situazione urbanistica**", non sussistono invece censo, livello o uso civico.

Per il fabbricato non risulta costituito il condominio.

Vengono trasferiti anche i diritti spettanti alle singole unità immobiliari sulle parti comuni ovvero la scala condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di nuda proprietà con riserva di usufrutto, in forza di atto di compravendita (dal 19/11/2012), con atto stipulato il 19/11/2012 a firma di Notaio Alfonso Rossi ai nn. 223620/33093 di repertorio, trascritto il 29/11/2012 a Fermo ai nn. 9158/6137.

***** è titolare dell'usufrutto per l'intero

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 06/11/1995 fino al 23/02/2001), registrato il 08/11/1990 a Bologna ai nn. 35/5375, trascritto il 26/03/2001 a Fermo ai nn. 2014/1446.

Successione legittima in morte di ***** deceduta il 06/11/1995 anche a seguito di rinuncia all'eredità da parte di *****.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/02/2001 fino al 24/02/2005), con atto stipulato il 23/02/2001 a firma di Notaio Alfonso Rossi\ ai nn. 144033/16336 di repertorio, trascritto il 23/03/2001 a Fermo ai nn. 1976/1420

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/02/2005 fino al 28/09/2007), con atto stipulato il 24/02/2005 a firma di Notaio Alfonso Rossi ai nn. 195035/22999 di repertorio, trascritto il 09/03/2005 a Fermo ai nn. 2070/1306

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/09/2007 fino al 02/09/2009), con atto stipulato il 28/09/2007 a firma di Notaio Vincenzo Maria De Sio ai nn. 2951/1783 di repertorio, trascritto il 29/09/2007 a Fermo ai nn. 10396/6006

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/09/2009 fino al 19/11/2012), con atto stipulato il 02/09/2009 a firma di Notaio Vincenzo Maria De Sio ai nn. 4126/2611 di repertorio, trascritto il 09/09/2009 a Fermo ai nn. 7677/4671

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria Legge N. 47 del 28/02/1985 N. **1/1996**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione locali sottotetto da soffitta ad abitazione, presentata il 29/03/1986 con il n. 4253 di protocollo, rilasciata il 18/07/1996 con il n. 1 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona BM - CLASSIFICAZIONE DEI TESSUTI EDILIZI E DEGLI SPAZI ALL'INTERNO DELLA ZONA DI RECUPERO BORGO MARINARO. Norme tecniche di attuazione ed indici:

CENTRO EDIFICATO AI SENSI DELLA LEGGE 22.10.1971 N. 865 ATTO DI GIUNTA COMUNALE N. 144 DEL 26.04.1972 E ATTO DI CONSIGLIO COMUNALE N. 93 DEL 30.06.1972

CENTRO ABITATO AI SENSI DEL DPR 495/93

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non si entra nel merito delle eventuali difformità urbanistico-edilizie esistenti nell'intero fabbricato in quanto sono presenti unità immobiliari appartenenti ad altri proprietari ed estranei alla procedura.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna, realizzazione di divisori al fine di realizzare due camere. Inoltre realizzazione di una parete al fine di ricavare un armadio a muro



nel bagno. Realizzazione di aperture nella copertura. (normativa di riferimento: DPR 380/2001))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di pratica SCIA in sanatoria: spese tecniche, oneri e sanzioni:: €2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di divisori al fine di realizzare due camere

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica Docfa per aggiornamento della planimetria in conformità con lo stato dei luoghi

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa, restituzione grafica planimetria, diritti catastali, spese tecniche:: €800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.L. 63/2013)

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Redazione A.P.E.: €250,00

La disciplina generale regola l'obbligatorietà dell'A.P.E. per le compravendite, in base al D.L. 63/2013 entro la data del trasferimento della proprietà dell'immobile, che resta a carico del venditore. Trattandosi di vendita giudiziaria, tale disciplina non è applicabile considerando il decreto di trasferimento un atto unilaterale del Giudice, tuttavia resta a Sua discrezione stabilire l'opportunità di dotare gli immobili della procedura di Attestato di Prestazione Energetica.

BENI IN PORTO SAN GIORGIO VIA GIORDANO BRUNO 152

MANSARDA

DI CUI AL PUNTO A

mansarda a PORTO SAN GIORGIO Via Giordano Bruno 152, della superficie commerciale di **70,00** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Mansarda di una piccola palazzina composta da 2 piani fuori terra e sottotetto, della tipica tipologia a schiera nel borgo marinaro, in zona centralissima nel Comune di Porto San Giorgio, in prossimità



della Piazza centrale e vicino ai principali servizi.

Esternamente l'edificio si presenta di mattoncini faccia vista.

Entrando nell'edificio si accede alla rampa di scale condominiale, senza ascensore, che porta alle unità abitative, ed a quella di interesse alla quale si accede dal pianerottolo del 2 piano attraverso una scala interna, con gradi e sottogradi in legno.

La mansarda si compone di ingresso-soggiorno con importante camino centrale, cucina in muratura, due camere ed un bagno completo di tutti i sanitari corredato da piccola vasca-doccia, presenta pavimento e rivestimento in gres.

Attualmente l'unità è non utilizzata, priva di qualsiasi arredo, la pavimentazione dell'intero appartamento è in parquet, gli infissi in legno con vetri semplici.

Sono presenti gli impianti idro-sanitario ed elettrico, inoltre è presente un impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e radiatori nonché un impianto di climatizzazione con split.

Da tenere presente che i locali presentano altezze che vanno da 1.20m a 2.35m al colmo, in deroga ai requisiti di legge per l'abitabilità.

L'intero appartamento presenta, in più punti, evidenti tracce di infiltrazioni provenienti dalla copertura che presenta struttura con travi in legno e pertanto abbisogna di intervento condominiale di manutenzione straordinaria.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 222 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 136,34 Euro, indirizzo catastale: VIA GIORDANO BRUNO n. 88 , piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: ****, ****, parti comuni condominiali, salvi altri

Si fa presente che al catasto risulta errata la toponomastica essendo, ad oggi, il civico 152 anziché 88 come riportato.



Soggiorno



Soggiorno





Cucina in muratura



Soggiorno



Camera 1



Camera 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fermo, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.



Estratto mappa catastale Part 222



Individuazione edificio





Prospetto su Via Giordano Bruno



Prospetto su Via Pio Panfilì



Ingresso su Via Giordano Bruno 152

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Bagno



Armadio a muro





Ripostiglio/caldaia



Scala interna



Ingresso Via Giordano Bruno

CONSISTENZA:

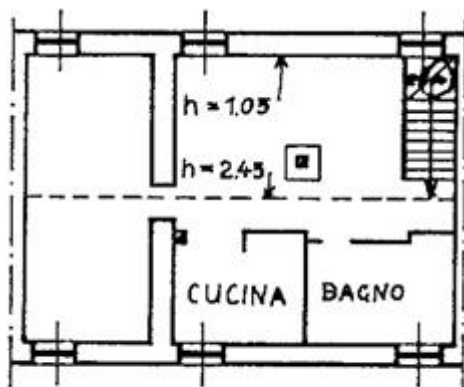
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

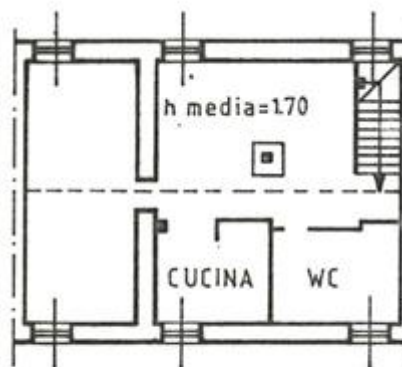


Mansarda (altezza media sotto norma di abitabilità)	70,00	x	100 %	=	70,00
Totale:	70,00				70,00



SOTTOTETTO

Planimetria catastale



PIANO SOTTOTETTO

Planimetria autorizzata Conc. in sanatoria N. 1/1996

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Polos Immobiliare

Descrizione: mansarda al P2 senza ascensore

Indirizzo: Via Gaetano Properzi, 208

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 3.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Polos Immobiliare

Descrizione: mansarda al P3 con ascensore

Indirizzo: Via Francesco Petrarca, 25

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 147.000,00 pari a 2.261,54 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: Tempocasa
 Descrizione: Trilocale P1 ristrutturato
 Indirizzo: Via Giordano Bruno, 237
 Superfici principali e secondarie: 65
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 159.000,00 pari a 2.446,15 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate
 Valore minimo: 2.000,00
 Valore massimo: 2.550,00
 Note: Fascia Centrale/Capoluogo - Anno 2024 Semestre 2 - Abitazioni civili normale stato
 Borsino immobiliare
 Valore minimo: 1.859,00
 Valore massimo: 2.620,00
 Note: Abitazioni in stabili di fascia media

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In base alla valutazione dello stato in cui si trova l'immobile e l'analisi dei prezzi accertati, previa indagine di mercato di unità immobiliari assimilabili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quelli oggetto della presente stima.

Tenuto conto anche dei valori indicati dai vari Osservatori dei valori immobiliari, sembra equo attribuire per mq di superficie commerciale i valori che seguono.

Si ritiene equo applicare un abbattimento di circa il 10% al fine di tener conto delle caratteristiche del bene stesso ovvero l'altezza media dei locali nonchè la necessità di effettuare opere di manutenzione straordinaria sulla copertura, seppur questa di natura condominiale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 70,00 x 1.800,00 = **126.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Abbattimento per ridotta altezza interna	-12.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 113.400,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 113.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello del metodo sintetico-comparativo, tenendo in considerazione



l'ubicazione, le caratteristiche della zona (esposizione, strade di accesso e viabilità generale), le possibilità di utilizzo e disponibilità dei servizi pubblici e privati, la vetustà e lo stato di conservazione e facendo una comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche (tipologiche e costruttive) rilevati sia da agenzie immobiliari che da compravendite private nonché dai valori indicati dagli Osservatori dei Valori Immobiliari.

Si è tenuto conto della richiesta e della dinamicità del mercato immobiliare in riferimento alla macro area della costa adriatica ed in virtù dell'aspetto turistico del Comune di Porto San Giorgio che evidenzia un incremento delle richieste e delle transazioni e si distingue anche per la maggiore quotazione media unitaria €/mq di tutta la Provincia.

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 San Giorgio, agenzie: siti internet ed agenzie immobiliari del territorio, 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	mansarda	70,00	0,00	113.400,00	113.400,00
				113.400,00 €	113.400,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è stato pignorato per quote.

In merito alla precisazione delle caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, trattandosi di proprietà di soggetti privati, non sussiste l'applicabilità dell'opzione IVA per l'imponibilità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.550,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 109.850,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **1%** 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: **€. 1.098,50**



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:	€. 51,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.700,00

data 30/07/2025

il tecnico incaricato
Ing. Ester Maria Rutili

