

MARCOTULLI Geometra GIANLUCA - STUDIO TECNICO -
 Via Orvieto, 28 e-mail gianluca.studio5@gmail.com www.studio5.it
 63821 Porto Sant'Elpidio telefono **0734 . 993029** P.I. 01656600440
 (F e r m o) mobile **347 . 61 22 290** albo professionale 679

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

61/2022

RELAZIONE DI STIMA:

L'esperto dovrà rispondere:

IN PRIMO LUOGO, al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE quelli mancanti o inadeguati. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni. Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del



MARCOTULLI Geometra GIANLUCA - STUDIO TECNICO -
 Via Orvieto, 28 e-mail gianluca.studio5@gmail.com **www.studio5.it**
 63821 Porto Sant'Elpidio telefono **0734 . 993029** P.I. 01656600440
 (F e r m o) mobile **347 . 61 22 290** albo professionale 679

pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale; la stessa risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e dalla stessa si evince la continuità delle trascrizioni.

➤ **IN SECONDO LUOGO, l'esperto deve precisare:**

- *se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, cioè il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo/originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*
 - *Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*
- Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.*

Nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale depositata in atti sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

➤ **IN TERZO LUOGO, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.**

L'esecutato si è unito in matrimonio il 7/1/1979 scegliendo il regime patrimoniale della comunione legale dei beni (estratto di riassunto atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Fermo in data 08/05/2025). Gli immobili staggiti sono pervenuti all'esecutato in virtù di successione paterna, seguito da atto di donazione materna e successivamente da atto di divisione fra fratelli quindi trattasi di beni personali.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

La porzione di immobile oggetto di perizia è formata da un piano terra in un fabbricato sito nel ben noto comune di Porto San Giorgio alla Via Alessandro Botticelli con il numero civico 6 indicato anche in visura catastale allegata ed appeso al momento del sopralluogo nella recinzione come da



MARCOTULLI Geometra GIANLUCA - STUDIO TECNICO -

Via Orvieto, 28
63821 Porto Sant'Elpidio
(F e r m o)

e-mail gianluca.studio5@gmail.com
telefono **0734 . 993029**
mobile **347 . 61 22 290**

www.studio5.it
P.I. 01656600440
albo professionale 679

documentazione fotografica allegata alla presente perizia. Il fabbricato la cui struttura portante come si evince dalle planimetrie catastali è in muratura, possiede l'appartamento al piano terra ed il garage adiacente oggetto di perizia oltre una porzione di corte, indicata con il subalterno 7 comune ai sub 5 appartamento al piano terra e 4 garage al piano terra.

Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra oltre locale sottotetto come da elaborato planimetrico allegato alla presente perizia scaricato dal catasto fabbricati di Ascoli Piceno. L'accesso alle unità immobiliari non oggetto della presente relazione site al piano primo e secondo avvengono da una scala comune (BCNC – ingresso scala) interna al fabbricato comune ai subalterni 5 e 6, pertanto facendo riferimento all'elaborato planimetrico allegato la scala è comune ai due appartamenti il primo a piano terra oggetto di valutazione ed il secondo al piano primo non oggetto di CTU. A differenza della scala comune ai due subalterni 5 e 6 la corte distinta al subalterno 7 come si evince dall'elaborato planimetrico è sempre comune ma ai sub 4 garage al piano terra e subalterno 5 appartamento al piano terra entrambi oggetto di perizia. Possiamo dire quindi che la presente CTU si limita alle unità immobiliari site al piano terra come meglio indicate presso il NCEU di Ascoli Piceno al foglio 2 particella 940 subalterno 4 e 5 con corte al subalterno 7.

In seguito a quanto sopra e come riportato in atto di provenienza di Donazione e Divisione del notaio avv. Vincenzo Maria De Sio repertorio 4131 Raccolta 2513 del giorno 09 settembre 2009 presente fra gli allegati della CTU a pagina 4 art. 11 è indicata la "COSTITUZIONE DI SERVITU'" a carico della corte sub 7 ed a vantaggio dell'unità immobiliare identificata al subalterno 6 servitù perpetua di passaggio pedonale su striscia di corte della larghezza costante di metri lineari 1,5 (uno virgola cinque).

Un elemento da mettere in evidenze è il successivo comma dell'articolo 11 presente sempre nell'atto di provenienza sopra indicato e precisamente: " previo ottenimento dei prescritti permessi amministrativi e secondo un progetto redatto di comune accordo, il Sig.....potrà realizzare un ampliamento al piano terra lato ovest del fabbricato; le parti convengono che il terrazzo sovrastante l'ampliamento stesso sarà di pertinenza esclusiva dell'appartamento al piano primo...." (vedasi atto di provenienza allegato)

Il fabbricato pertanto di fatto è un condominio minimo senza obbligo di nomina amministratore di condominio essendo i condomini allo stato attuale meno di 8.

Esternamente il fabbricato essendo stato realizzato ante 67 necessita di manutenzione straordinaria alle facciate, ai balconi ed alle parti comuni in generale. Il sopralluogo si è limitato al piano terra pertanto non si è in grado di stabilire le condizioni in cui verte il tetto comune, i cornicioni e le gronde. In generale come si evince da documentazione fotografica il fabbricato necessita di manutenzione straordinaria in generale. Al suo interno l'appartamento presenta finiture tipiche degli anni 60, pavimenti in ceramica, infissi in legno con vetro singolo, tapparelle in pvc esterne portone principale in legno, impianti sotto traccia nei muri e massetti, tinteggiature alle pareti, finiture in genere mediocri. In alcuni punti del fabbricato sono presenti anche muffe alle pareti.

Da sopralluogo eseguito in data 07 maggio 2025 vi sono state riscontrate delle difformità interne all'appartamento e precisamente chiusura di una finestra e difformità nelle misure dei vani, altezza interna metri 2.97. Impianti non a norma con la normativa vigente.

Per quanto concerne il garage invece come si evince da documentazione fotografica di fatto è un



MARCOTULLI Geometra GIANLUCA - STUDIO TECNICO -

Via Orvieto, 28

63821 Porto Sant'Elpidio

(F e r m o)

e-mail gianluca.studio5@gmail.com

telefono 0734. 993029

mobile 347. 61 22 290

www.studio5.it

P.I. 01656600440

albo professionale 679

secondo appartamento / bilocale in quanto è presente un w.c., è stata modificata ingresso carrabile realizzando una finestra nella parete, presenza di divisori interni, controsoffitti / soppalco, chiusura finestra, altezze variabili metri 1,96 nel w.c. e 2,97 nel locale pluriuso appena dentro l'ingresso. Le finiture sono pessime, impianti non a norma con la normativa vigente.

Adiacente alla seconda unità accatastata come garage, in appoggio al muro esterno lato ovest del fabbricato è presente un manufatto posticcio abusivo che non risulta ne in catasto ne presso accesso atti in comune, pertanto sarà da demolire. Gli impianti idrici, elettrici e riscaldamento presenti nel garage sono collegati con l'unità appartamento pertanto saranno rimuovere e da rende appartamento indipendente e toglierli dal garage in comune fra le due unità.

Il tutto è meglio indicato come identificazione catastale:

- foglio 2 particella 940 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 94 mq – totale escluse aree scoperte 94 mq; rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: via Alessandro Botticelli n. 6, piano: T.
- foglio 2 particella 940 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 28 mq, superficie catastale 38 mq; rendita 102,67 Euro, indirizzo catastale: via Alessandro Botticelli n. 6, piano: T.

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 Porto San Giorgio, Porto Sant'Elpidio e Fermo capoluogo di Provincia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNO, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: NESSUNA .

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Porto San Giorgio in data 14/11/2025 risulta che l'area distinta in catasto al foglio 2 particella 940, in via Alessandro Botticelli risulta essere destinata dal P.R.G. vigente adeguato al Piano Paesistico Ambientale Regionale, approvato dalla Provincia di Ascoli Piceno con atto della Giunta Provinciale n. 538 del 09/11/1998 pubblicato sul B.U.R.M. n. 103 del 17/12/1998 e successive varianti.

Zona B – zone miste a prevalente destinazione residenziali (art. 67 – delle NTA del PRG) sottozona B1.2 – zone miste sature della città permanente (art. 68 delle NTA del PRG);

zona tutelata ai sensi del D.LGS. 42/04 località Montecaccione DM 12.06.1967; zona sottoposta a vincolo sismico ai sensi legge 02.02.1974 n. 64.

Per il predetto bene, ove incluso nelle zone soggette a vincoli ai sensi del D.Lgs. 22/1/2004 n 42 (ex leggi 1497/39 e 431/85 Vincoli Paesaggistici e Legge 1089/39 Vincolo Monumentale e Archeologico) e R.D. 3267/23, modificato con R.D. 23/26 e 251/33 (Vincolo Idrogeologico) e altri, le trasformazioni urbanistiche sono subordinate alla specifiche autorizzazioni degli Enti preposti alla tutela.



MARCOTULLI Geometra GIANLUCA - STUDIO TECNICO -

Via Orvieto, 28
63821 Porto Sant'Elpidio
(Fermo)

e-mail gianluca.studio5@gmail.com
telefono 0734 . 993029
mobile 347 . 61 22 290

www.studio5.it
P.I. 01656600440
albo professionale 679

• PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione del fabbricato comprendente le unità immobiliari staggite è stata iniziata in data anteriore al 01/09/1967.

Denuncia opere edili per ottenere Permesso di Esecuzione opere edili Prot. 9801 del 23.12.1965

Il fabbricato stesso è stato dichiarato abitabile dal Comune di Porto San Giorgio in data 24/10/1962 pratica n 7603 ed in data 02/11/1968 pratica n 12710.

- GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

LOTTO 1

Appartamento Piano Terra distinto al foglio di mappa 2 particella 940 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 94 mq – totale escluse aree scoperte 94 mq; rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: via Alessandro Botticelli n. 6, piano: T.

- CONFORMITÀ EDILIZIA: IMMOBILE NON CONFORME

difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione stimati : € 4.500,00

- CONFORMITÀ CATASTALE : IMMOBILE NON CONFORME

difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento Planimetria Catastale

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

Costi di regolarizzazione stimato : 1.500,00

LOTTO 2

Garage foglio 2 particella 940 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 28 mq, superficie catastale 38 mq; rendita 102,67 Euro, indirizzo catastale: via Alessandro Botticelli n. 6, piano: T.

- CONFORMITÀ EDILIZIA: IMMOBILE NON CONFORME

Difformità in parte regolarizzabili (modifiche dei proseptti, chiusura finestra), in parte da rimuovere (bagno, divisorio e controsoffitto interno e cucina), le regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione stimati : € 4.500,00

- CONFORMITÀ CATASTALE : IMMOBILE NON CONFORME

difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento Planimetria Catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile come da SCIA in sanatoria.**

Costi di regolarizzazione stimato : 1.500,00

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



MARCOTULLI Geometra GIANLUCA - STUDIO TECNICO -

Via Orvieto, 28
63821 Porto Sant'Elpidio
(F e r m o)

e-mail gianluca.studio5@gmail.com
telefono **0734 . 993029**
mobile **347 . 61 22 290**

www.studyo5.it
P.I. 01656600440
albo professionale 679

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Si rinvia alla relazione depositata in atti dal custode.

Il sottoscritto CTU ha inoltrato richiesta all' Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Fermo per verificare l'esistenza o meno di contratti di locazione, comodato, uso. Si riporta qui di seguito l'esito della ricerca: " *Gentile C.T.U, in merito alla sua richiesta di informazioni, inoltrata con PEC del 14.05.2025 acquisita al protocollo n. 15601, ad integrazione del protocollo 13208 del 23.04.2025 si comunica che l'Agenzia delle Entrate non rilascia alcuna certificazione in merito all'esistenza o meno di contratti di locazione, comodato, uso relativamente ad uno specifico immobile. A titolo informativo le rappresento che i nostri sistemi non ci consentono di effettuare una ricerca dei contratti di locazione per immobile.*

È possibile accertare la regolare registrazione di contratti di locazione registrati a nome di un soggetto. Dalle interrogazioni effettuate in data 13.10.2025 all'Anagrafe Tributaria a nome dei soggetti in oggetto risultano le registrazioni sotto specificate di cui si allega la notula di registrazione. Per il soggetto:

* Sig.dati anagrafici dell'esecutato - *in relazione in relazione all'immobile censito al Comune di Porto san Giorgio (FM) al catasto fabbricati, foglio 2, particella 940 e subalterni 5-4..... risulta la seguente registrazione:*

- contratto di locazione n. 1308 serie 3T stipulato il 02/04/2024 e registrato il 06/04/2024 presso l'Ufficio di DPFM UT FERMO relativo a: L1 – locazione di immobile ad uso abitativo – durata dal 01/04/2024 al 31/10/2025 – corrispettivo annuo euro 8.100 – **dati catastali foglio 2 particella 940 sub 5. Contratto di locazione registrato successivamente al pignoramento (trasc. n 4123 del 27/6/2022)**

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- all'esecutato gli immobili staggiti sono pervenuti per l'intera piena proprietà bene personale in virtù di atto di divisione a rogito Notaio Vincenzo Maria De Sio del 09/09/2009 rep. 4131/2613 trascritto in data 10/09/2009 al n. 4710 reg. part. Trattasi di divisione fra fratello e sorella i quali erano proprietari dei cepsiti divisi, in data anteriore alla citata divisione, per le seguenti quote:

* per la quota di 2/6 cad piena proprietà - bene personale - per atto di donazione accettata a rogito Notaio Vincenzo Maria De Sio del 09/09/2009 rep. 4131/2613 trascritto in data 10/09/2009 al n. 4709 reg. part. (donante: la mamma);

* per la quota 1/6 cad piena proprietà per successione partena apertasi in data 06/04/2006 – dichiarazione di successione registrata a Fermo il 22/05/2006 al n 83/302 e trascritta il 21/06/2006 al n . 3996; eredità devoluta per legge ai figli ed al coniuge (diritti ereditati dal coniuge: 1/6 della piena proprietà). Risulta trascritta in data 10/09/2009 al n. 4708 reg. part. accettazione tacita di eredità da parte degli eredi .

- Ai genitori dell'esecutato le unità immobiliari oggetto di vendita erano pervenuti giusto atto di vendita a rogito Notaio Danielli Aroldo del 31/08/1961 trascritto il 12/09/1961 al n. 2599 reg. part.



MARCOTULLI Geometra GIANLUCA - STUDIO TECNICO -

Via Orvieto, 28
63821 Porto Sant'Elpidio
(Fermo)

e-mail gianluca.studio5@gmail.com
telefono **0734 . 993029**
mobile **347 . 61 22 290**

www.studio5.it
P.I. 01656600440
albo professionale 679

Qui di seguito quanto riportato nel quadro "D" della nota di trascrizione n. di reg. part 4710 del 10/9/2009: *"la divisione inoltre è stata stipulata ai seguenti patti e condizioni che le parti reciprocamente hanno autorizzato e accettato previo ottenimento dei prescritti permessi amministrativi e secondo un progetto redatto di comune accordo. L'esecutato potrà realizzare un ampliamento al PT sul lato ovest del fabbricato; le parti hanno convenuto che il terrazzo sovrastante l'ampliamento stesso sarà di pertinenza esclusiva dell'appartamento al P1 assegnato a....., la quale potrà realizzare sullo stesso una loggia. Tutte le spese per i lavori necessari alla realizzazione dell'ampliamento, dalla fondazione al solaio, compreso finiture, impermeabilizzazione, spese tecniche, anche per la parte strutturale, oneri di urbanizzazione e quanto necessario per dare l'opera finita e funzionante saranno a carico dell'esecutato; mentre tutte le spese relative ai lavori di pavimentazione del terrazzo, compreso il massetto sottostante ed eventuali copertine in pietra naturale con gocciolatoio, fornitura e posa in opera di rinchiera, lavori per l'utilizzo del terrazzo ed il suo collegamento all'abitazione ad esso complanare, isolamento acustico e termica, saranno a totale carico della..... I lavori dovranno essere completati contemporaneamente. Lo spazio di corte al PT assegnato a.....potrà essere utilizzato anche posto macchina il cui accesso dovrà essere realizzato dalla via pubblica a spese della medesimaLe spese per l'eventuale rinnovo del cancello pedonale saranno a carico di entrambi i dividendi in parti uguali".*

Nell'atto a rogito Notaio Vincenzo Maria De Sio trascritto a Fermo il 10/09/2009 al n. di reg. part. 4710 in ordine alle assegnazioni è indicato: *"le assegnazioni sono comprensivenonchè dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c. , e dell'elaborato planimetrico del fabbricato dove sono individuate con i subalterni 7 corte (b.c.n.c. ai subalterni 4 e 5) e 8 ingresso e scale (b.c.n.c. ai subalterni 5 e 6)".*

N.B. La certificazione notarile depositata in atti non riporta la seguente formalità:

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso trascrizione del 10/09/2009 rep. 4711 reg. part (rogito Notaio Vincenzo Maria De Sio del 09/09/2009 rep. 4131/2613)
L'esecutato a carico della corte identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Porto San Giorgio al foglio 2 particella 940 subalterno 7 ed a vantaggio dell'unità immobiliare identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Porto San Giorgio al foglio 2 particella 940 subalterno 6 assegnata a, cge accetta, ha costituito una servitù perpetua di passaggio pedonale su una striscia di corte della larghezza costante di metri lineari 1,5 secondo il tracciato colorato in giallo sulla piantina allegata all'atto sotto la lettera "A".

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

aggiornamento ipotecario sull'esecutato aggiornato al 04/11/2025

ISCRIZIONI:

ipoteca volontaria, (scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio Francesco Ciuccarelli



MARCOTULLI Geometra GIANLUCA - STUDIO TECNICO -

Via Orvieto, 28
63821 Porto Sant'Elpidio
(F e r m o)

e-mail gianluca.studio5@gmail.com
telefono 0734 . 993029
mobile 347 . 61 22 290

www.studio5.it
P.I. 01656600440
albo professionale 679

li 26/02/2010 rep. 31037/10215) iscritta l'01/03/2010 a Fermo al n. 329 reg part. derivante da concessione a garanzia di cambiali,
a favore di [REDACTED] ([REDACTED]) - quota 1/1 proprietà,
contro l'esecutato - quota 1/1 proprietà,
Importo ipoteca: 40.000,00 - Importo capitale: 40.000,00.
Gravante in Porto San Giorgio foglio 2 particella 940 subalterni 4 e 5.

ipoteca volontaria, (rogito Notaio Alessandro Mori li 31/08/2010 rep. 12642/4978) iscritta l'01/09/2010 a Fermo al n. 1655 reg part. derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario,
a favore di [REDACTED] - quota 1/1 proprietà,
contro l'esecutato - quota 1/1 proprietà,
Importo ipoteca: 100.000,00 - Importo capitale: 50.000,00 – durata anno 10
Gravante in Porto San Giorgio foglio 2 particella 940 subalterni 5 e 4.

ipoteca legale ([REDACTED]) iscritta il 05/10/2015 a Fermo al n. 1057 reg part. derivante ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)
a favore di [REDACTED] - quota 1/1 proprietà,
contro l'esecutato - quota 1/1 proprietà,
Importo ipoteca: 474.910,66 - Importo capitale: 237.455,33
Gravante in Porto San Giorgio foglio 2 particella 940 subalterni 5 e 4.

PIGNORAMENTI:

pignoramento trascritto il 10/07/2013 al n. 3439 reg. part. (Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale – sede Fermo li 29/6/2013 rep. 1190/2013)

favore: [REDACTED] ([REDACTED]) – quota 1/1 proprietà

contro: esecutato – quota 1/1 proprietà

Gravante in Porto San Giorgio foglio 2 particella 940 subalterni 4 e 5.

N.B. contro l'esecutato oltre l'Es. Imm n. 61/2022 R.G.E. non risultano altre procedure attive (comunicazione della Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Fermo in data 05/11/2025)

pignoramento trascritto il 27/06/2022 al n. 4123 reg. part. (Ufficiale Giudiziario Tribunale Fermo li 23/05/2022 rep. 810) ha attivato l'es. imm n. 61/2022

favore: [REDACTED] – quota 1/1 proprietà

contro: esecutato – quota 1/1 proprietà

Gravante in Porto San Giorgio foglio 2 particella 940 subalterni 5 e 4.

N.B. Nel titolo del pig.to trascritto in data 27/6/22 al n. 4123 reg. part. il codice fiscale dell'esecutato è stato indicato sia in maniera corretta che errata; nella relativa nota di trascrizione (n. 4123/22) il codice fiscale è esatto.



MARCOTULLI Geometra GIANLUCA - STUDIO TECNICO -
 Via Orvieto, 28 e-mail gianluca.studio5@gmail.com www.studio5.it
 63821 Porto Sant'Elpidio telefono **0734 . 993029** P.I. 01656600440
 (F e r m o) mobile **347 . 61 22 290** albo professionale 679

VALUTAZIONE DEI LOTTI TENENDO CONTO DELLE SPESE :

STIMA

Lo scopo di questa stima è accertare la capacità del bene in oggetto di essere direttamente scambiato per l'utilità che può dispiegare.

In particolare si tratta di determinare il valore di mercato di una eventuale compravendita attraverso l'aspetto economico del più probabile valore di mercato di fabbricato simile in zona.

Il sottoscritto ritiene di adottare il metodo di stima sintetico-comparativo che, come noto, consente al perito di formulare il più probabile valore di mercato del fabbricato mediante il paragone con altri immobili di tipo simili in zona, aventi le stesse caratteristiche tipologiche, di posizione, di sito, di locazione, ecc.

Da recenti indagini eseguite in zona risulta che il parametro più usato è il metro quadro. Tutto quanto sopra premesso sulla scorta di quanto esaminato e verificato attraverso attente misurazioni, si ritiene che:

STIMA SINTETICA:

Premesso che i valori immobiliari residenziali nel comune di Porto San Giorgio sono costantemente in crescita a causa della zona molto richiesta da sempre rispetto all'intera provincia di Fermo e dell'inflazione post COVID con una lieve eccezione dall'anno 2020 tenuto conto dei bonus edilizi nel settore delle costruzioni che hanno aumentato i valori degli immobili residenziali, possiamo dire che il valore medio di fabbricati simili in zona ammonata ad euro / mq.catastale equivalente 2.200,00 (vedasi comparabili allegati)

Valore medio al mq. Catastale Equivalente abitazione anno 2025 = Euro



MARCOTULLI Geometra GIANLUCA - STUDIO TECNICO -

Via Orvieto, 28
63821 Porto Sant'Elpidio
(F e r m o)

e-mail gianluca.studio5@gmail.com
telefono **0734 . 993029**
mobile **347 . 61 22 290**

www.studio5.it
P.I. 01656600440
albo professionale 679

2.200 (euroduemiladuecento/00)

LOTTO 1

Valore Appartamento allo stato attuale descritta al NCEU di Ascoli Piceno:

– Comune Porto San Giorgio foglio 2 particella 940 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 94 mq – totale escluse aree scoperte 94 mq; rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: via Alessandro Botticelli n. 6, piano: T.

MQ EQUIVALENTI 94 X EURO 2.200,00 = EURO 206.800,00

Detratto Importi complessivi per pratiche urbanistiche e catastali ripristino conformità € 6.000,00

Il più probabile Valore di mercato LOTTO 1 appartamento del bene oggetto di CTU ammonta a complessivi euro 200.800,00 (euroduecentomilaottocento/00)

LOTTO 2

- Comune Porto San Giorgio foglio 2 particella 940 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 28 mq, superficie catastale 38 mq; rendita 102,67 Euro, indirizzo catastale: via Alessandro Botticelli n. 6, piano: T.

MQ EQUIVALENTI 38 X EURO 2.200,00 X 0,5 = EURO 41.800,00

Detratto Importi complessivi per pratiche urbanistiche e catastali ripristino conformità € 6.000,00

Il più probabile Valore di mercato LOTTO 2 garage del bene oggetto di CTU ammonta a complessivi euro 35.800,00 (eurotrentacinquemilaottocento/00)



MARCOTULLI Geometra GIANLUCA - STUDIO TECNICO -
Via Orvieto, 28 e-mail gianluca.studio5@gmail.com www.studio5.it
63821 Porto Sant'Elpidio telefono **0734 . 993029** P.I. 01656600440
(F e r m o) mobile **347 . 61 22 290** albo professionale 679

Allegati:

- Visure storiche catastali
- Planimetrie catastali
- Elaborato planimetrico
- Documentazione urbanistica
- Visure ipotecarie
- Documentazione fotografica
- CDU certificato di destinazione urbanistica
- Accesso atti per contratti affitto presso agenzia delle entrate
- Annunci immobiliari / comparabili dinamici
- Vari allegati inerenti alla perizia CTU

Porto Sant'Elpidio li 23 dicembre 2025

Firma

Geometra Gianluca Marcotulli

TECNICO INCARICATO
GEOMETRA GIANLUCA MARCOTULLI

CF: MRCGLC77D09D542Z
con studio in PORTO SANTELPIDIO (AP) VIA ORVIETO N. 28
telefono: 0734993029
CELL. 347.6122290

email: gianluca.studio5@gmail.com
PEC: gianluca.marcotulli1@geopec.it

WWW.STUDYO5.IT



