



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

177/2014

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Milena PALMISANO

CUSTODE:

MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Reginaldo Fiorentino

CF:FRNRNL60S02G492D

con studio in CUPRA MARITTIMA (AP) C/so V. Emanuele II

telefono: 3397389771

email: fiorentinoreginaldo@libero.it

PEC: reginaldo.fiorentino@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 177/2014

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PORTO SANTELPIDIO via 2 giugno 103, della superficie commerciale di **116,00** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento di civile abitazione, composto da: ingresso su soggiorno-cucina, tre camere ed un bagno collegate da un corridoio, il tutto si trova in buone condizioni ed è abitabile allo stato attuale.

L'appartamento è dotato di un terrazzo a cui si accede tramite una porta-finestra situata nel soggiorno, censito come sub. 18.

Inoltre l'appartamento è collegato alla via 2 Giugno da una piccola corte censita come sub. 19, che costituisce l'unica possibilità di accesso all'unità in stima, tale sub.19 è di altra prop.() pertanto non sarà oggetto di stima; in ogni caso, anche se non censito come tale, questa corte rappresenta ormai dal 2003 l'unico accesso all'appartamento oggetto dell'esecuzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 1186 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 98 mq, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: Via Venti Settembre 103, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Terrazzo stessa proprietà, appartamenti altre proprietà.
- foglio 26 particella 1186 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: Via Venti Settembre 103, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Appartamento stessa proprietà, via Due Giugno.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971 ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	116,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 150.800,00



trova:

Data di conclusione della relazione:

10/01/2026

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: *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 30/06/2005 a firma di _____ ai nn. Repertorio 9922/2652 di repertorio, iscritta il 05/07/2005 ai nn. Registro Particolare 1422 Registro Generale 5902, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/06/2005 a firma di _____ ai nn. Repertorio 9922/2652 di repertorio, iscritta il 26/06/2025 ai nn. Registro Particolare 765 Registro Generale 6127, derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1422 del 2005

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 05/08/2014 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERMO ai nn. Repertorio 1932 di repertorio, trascritta il 16/09/2014 ai nn. Registro Particolare 4414 Registro Generale 6103

pignoramento, stipulata il 14/06/2025 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI FERMO ai nn. Repertorio 733 di repertorio, trascritta il 14/08/2025 ai nn. Registro Particolare 5703 Registro Generale 8139, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 4414 del 2014

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:	€. 167,77

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50/100, in forza di COMPRAVENDITA (dal 30/06/2005), con atto stipulato il 30/06/2005 a firma di _____ ai nn. 9921 di repertorio, registrato il 06/07/2005 a FERMO ai nn. 3622.1/2005

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50/100, in forza di COMPRAVENDITA (dal 30/06/2005), con atto stipulato il 30/06/2000 a firma di _____ ai nn. 9921 di repertorio, registrato il 06/07/2005 a FERMO ai nn. 3622.1/2005

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **2807**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUIRE UN FABBRICATO, rilasciata il 29/04/1971 con il n. 2807 di protocollo

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **2962**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICARE UN EDIFICIO IN COSTRUZIONE, rilasciata il 24/04/1972 con il n. 2962 di protocollo

LICENZA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. **4138**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN RECINTO, rilasciata il 03/09/1976 con il n. 4138 di protocollo

DIA N. **31840 PROT**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE INTERNE, presentata il 23/12/2003 con il n. 31840 di protocollo, rilasciata il 24/12/2003

DIA N. **07138 PROT**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE A CORTE, presentata il 25/03/2005 con il n. 07138 di protocollo, rilasciata il 29/03/2005

DIA N. **04414**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE PORZIONE PIANO TERRA , presentata il 23/02/2005 con il n. 04414 di protocollo, rilasciata il 24/02/2005, agibilità del 13/12/2005.

Il titolo è riferito solamente a APPARTAMENTO IN ESECUZIONE

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR1 Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità art. 36 NdA. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 36 – Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (ZTR1) Tessuto esistente di recente formazione, con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzata da edifici pluripiano. a) Normativa funzionale: Usi previsti: U1/1 Abitazioni U4/1 Commercio al dettaglio U4/5 Pubblici esercizi U4/6 Uffici e studi professionali U4/9 Artigianato di servizio U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura U5/3 Sedi istituzionali e amministrative U5/4 Attrezzature d'interesse comune civili e religiose U5/6 Attrezzature per il verde U5/9 Attrezzature culturali, sociali e assistenziali U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati U7/1 Attrezzature ricettive. Usi regolati: U1/1 = min. 60% Su; U4/1, U4/5, U4/6, U4/9 = max. 40% Su b) Parametri urbanistici ed edilizi: 1) In caso di nuova costruzione su lotto non edificato: $U_f = 1,00$ mq/mq $H = \max 13$ ml 2) – In caso di ristrutturazione di edifici con Superficie utile lorda eccedente la massima consentita, è ammessa la ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione, mantenendo inalterata la volumetria esistente ($V=V_e$), purché rimangano inalterate la sagoma, l'area di sedime e le caratteristiche dei materiali, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. 3) In caso di edificio esistente con SUL inferiore alla massima consentita ($U_f=1,00$ mq/mq), è permesso l'adeguamento all'indice fondiario previsto; in caso di sopraelevazione, questa può avvenire a filo dell'edificio esistente nel rispetto delle normative vigenti in materia di distacchi. c) Modalità di attuazione: E' previsto l'intervento edilizio diretto. I tessuti esistenti potranno essere soggetti ad intervento edilizio diretto solo se ricadono in aree definite come zone B e D di completamento nel precedente PRG, oppure siano ricompresi in piani attuativi completamente esauriti con i requisiti del completamento, ovvero facciano parte di un nucleo di fabbricati contenenti un discreto numero di corpi di fabbrica e comunque superiore alle cinque unità sempre che sulla zona siano rispettati i citati requisiti del completamento. L'Amministrazione comunale, con proprio atto, potrà individuare zone di recupero ai sensi della Legge 457/78 o della Legge Regionale 23 novembre 2011 n. 22 e stabilire, con i relativi piani attuativi, specifici criteri d'intervento. d) Prescrizioni specifiche: CITTA' DI PORTO SANT'ELPIDIO VARIANTE TECNICA PIANO REGOLATORE GENERALE TITOLO III CAPO III ART. 36 PAG. 64 Per gli edifici esistenti è, comunque sempre consentita la modalità di intervento di ristrutturazione. E' previsto il potenziamento della dotazione a verde privato, con le modalità di cui al precedente Art.15, Capo IV, Titolo I, subordinando il titolo abilitativo anche se relativo a parte dell'edificio interessato, alla presentazione e alla attuazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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**



BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA 2 GIUGNO 103

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PORTO SANT'ELPIDIO via 2 giugno 103, della superficie commerciale di **116,00** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento di civile abitazione, composto da: ingresso su soggiorno-cucina, tre camere ed un bagno collegate da un corridoio, il tutto si trova in buone condizioni ed è abitabile allo stato attuale.

L'appartamento è dotato di un terrazzo a cui si accede tramite una porta-finestra situata nel soggiorno, censito come sub. 18.

Inoltre l'appartamento è collegato alla via 2 Giugno da una piccola corte censita come sub. 19, che costituisce l'unica possibilità di accesso all'unità in stima, tale sub.19 è di altra prop.() pertanto non sarà oggetto di stima; in ogni caso, anche se non censito come tale, questa corte rappresenta ormai dal 2003 l'unico accesso all'appartamento oggetto dell'esecuzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 1186 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 98 mq, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: Via Venti Settembre 103, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Terrazzo stessa proprietà, appartamenti altre proprietà.
- foglio 26 particella 1186 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: Via Venti Settembre 103, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Appartamento stessa proprietà, via Due Giugno.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971 ristrutturato nel 2005.

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, PORTO SAN GIORGIO, CIVITANOVA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico, centro urbano, mare, Porto San Giorgio, Fermo, Civitanova.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	al di sotto della media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	nella media	
luminosità:	nella media	
qualità degli impianti:	nella media	



qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non risulta certificazione energetica (APE)

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE	98,00	x	100 %	=	98,00
TERRAZZO ESCLUSIVO	72,00	x	25 %	=	18,00
Totale:	170,00				116,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Mercato immobiliare locale: Agenzie, Imprese ecc.

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.500,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio ed una ricerca di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto e considerando sia le caratteristiche proprie dell'immobile: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc, che altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi ecc..

Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile va detto che tutto rientra nella norma dando un valore sufficiente alla stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 116,00 x 1.300,00 = **150.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 150.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 150.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile oggetto di stima può rappresentare un buon investimento sia dal punto di vista



residenziale, che turistico, considerata la vicinanza della spiaggia e di altri centri turistici.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di PORTO SANT'ELPIDIO, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare LOCALI , ed inoltre: IMPRESE ecc.

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	116,00	0,00	150.800,00	150.800,00
				150.800,00 €	150.800,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Data la conformazione, la disposizione e l'impiantistica dell'appartamento non lo si ritiene comodamente e convenientemente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 150.800,00**

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: **€. 150.800,00**

data 10/01/2026



il tecnico incaricato
Reginaldo Fiorentino

