



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 95/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Milena PALMISANO

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/01/2026

creata con Tribù Office 6



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 95/2025

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a PORTO SAN GIORGIO VIA TASSO 3, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 50/100 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'unità oggetto di perizia è costituita da un'appartamento al piano terra, composto da un'ingresso - soggiorno su cui si apre anche la cucina, una camera da letto ed un bagno, il tutto si presenta in buone condizioni, anche esternamente sul fabbricato di cui è parte non si evidenziano parti deteriorate ecc.

L'appartamento è dotato anche di una corte esterna esclusiva da cui si accede e che ne incrementa notevolmente il valore, censito come sub. 12.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 437 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 73 mq, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: via TASSO 3, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: APPARTAMENTO STESSA DITTA; CORTE ESCLUSIVA, ALTRA PROPRIETA'

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2006.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>100,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 135.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 135.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>26/01/2026</b>

### **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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 03/07/2025 a firma di UNEP - TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 859 di repertorio, trascritta il 11/07/2025 ai nn. Registro Particolare 4747 Registro Generale 6754, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 27/06/2014 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 6124/2014 di repertorio, trascritta il 05/08/2014 ai nn. Registro Particolare 3986 Registro Generale 5510, derivante da DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

atto di citazione, stipulata il 30/10/2015 a firma di UNEP FERMO ai nn. 7751 di repertorio, trascritta il 06/10/2023 ai nn. Registro Particolare 6486 Registro Generale 8992, derivante da DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

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

### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 50/100, in forza di ATTO DI DONAZIONE, con atto stipulato il 04/12/2013 a firma di BORRI LUCIA ai nn. 30820 di repertorio, registrato il 23/12/2013 a FERMO ai nn. 5977.1/2013

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 50/100, in forza di NUDA PROPRIETA'

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di USUFRUTTUARIO

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

B - ZONE MISTE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ART. 67 - DEFINIZIONE, OBIETTIVI DEL P.R.G.

1 Sono definite zone miste a prevalente destinazione residenziale le porzioni di territorio urbanizzato ad esclusiva o prevalente destinazione residenziale, in cui la Variante Generale del P.R.G. individua l'esigenza generale di qualificare il tessuto urbano nell'assetto spaziale e formale, nell'organizzazione delle funzioni, nella dotazione di servizi.

94 PROGETTI SPECIALI TITOLO IV

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - PRG COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO

Tali zone, che comprendono ambiti urbani con caratteri sostanzialmente diversi per tipologia insediativa, diffusamente presenti nel territorio, vengono così classificate:

- B 1 zone miste sature della città permanente
- B 2 zone miste sature della fascia litoranea
- B 3 zone miste di trasformazione
- B 4 zone miste di completamento.
- B 5 zone miste di completamento.4

Le cinque zone, rappresentate nella tavola di sintesi in scala 1:5.000 (Tav. P2), comprendono situazioni diverse di tessuto urbanizzato, che costituisce l'espansione edilizia di Porto San Giorgio in epoca moderna e contemporanea, avendo come riferimenti fisici:

- l'impianto storico del Borgo Marinaro
- i caratteri orografici del territorio
- l'assetto viabilistico (assi viari storici, percorsi di nuovo impianto) e le infrastrutture ferroviaria e autostradale.

In base alla densità edilizia presente all'epoca di adozione della Variante Generale al P.R.G., ciascuna zona è articolata in due sottozone:

- a media densità (B 1.1 - B 2.1 - B 3.1 - B 4.1- B 5.1)
- ad alta densità (B 1.2 - B 2.2 - B 3.2).

Per tali zone, rappresentate nelle tavole 1:2.000 (tav. P3a-g), caratterizzate in larga misura da una distribuzione insediativa frammentata, spesso carenti di identità e di servizi in particolare negli spazi pubblici, si rendono oggi necessarie azioni di manutenzione urbana, riordino, completamento e sostituzione.

2 Nelle zone B il Piano si attua attraverso interventi edilizi diretti o previa approvazione di piano attuativo.

L'intervento diretto è costituito:

- dal completamento del tessuto edilizio, utilizzando lotti ineditificati;
- dalla sostituzione dell'edilizia esistente.

L'approvazione di un piano attuativo (piano di recupero, programma integrato)

consente la trasformazione urbanistica, attraverso un intervento unitario, finalizzato alla riorganizzazione, fisica e funzionale, del tessuto urbano; esso si attua all'interno delle sottozone B 2 e B 3.

4 Classificazione inserita con D.C.C. n.37 del 30.10.2012 ad oggetto : “Variante specifica per la modificazione di alcune zone omogenee D1.4 del PRG Vigente – Art.26 L.R.34/92 e s.m.i.-Approvazione definitiva in adeguamento parere G.P. n. 150 del 28.06.2012.”

#### TITOLO IV PROGETTI SPECIALI 95

##### COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO PRG- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Quando il piano attuativo è esteso ad una dimensione minima fissata dal Piano o all'intera sottozona, gode di un incremento una tantum di possibilità edificatoria, entro limiti massimi definiti dalla presente Variante Generale del P.R.G.

Possibilità simili di intervento coordinato sono consentite nelle sottozone B2 e B3 attraverso Progetto Unitario, nel quale sono più limitate le categorie di intervento.

3. In tutte le zone B indicate nel presente articolo, ricadenti all'interno dell'area di notevole interesse pubblico individuata nel Decreto Ministeriale 12.06.1967, per le nuove costruzioni così come definite dall'art. 3 del DPR 380/01 dovranno essere rispettati i seguenti parametri, prevalenti rispetto a quelli contenuti nelle disposizioni specifiche delle sottozone:

Altezza massima degli edifici (H MAX) 9,50 ml

Fronte dell'edificio non superiore a 13,00 ml 5

##### ART.68 - ZONE MISTE SATURE DELLA CITTÀ PERMANENTE (ZONE B 1.1 E B 1.2)

1 Comprendono le zone a prevalente destinazione residenziale che costituiscono il tessuto della città moderna; presentano una certa commistione di funzioni, con presenza in particolare di attività commerciali, artigianali e industriali fortemente connesse alla residenza.

Si tratta in genere di zone consolidate e sature, che richiedono soprattutto azioni di manutenzione edilizia e urbana; in base alla densità edilizia esistente all'atto dell'adozione della presente Variante, sono distinte in zone B 1.1 (a media densità) e B 1.2 (ad alta densità).

2 Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi indicati alle lettere a, b, c1, c2, d1, d2 dell'art. 31, primo comma, delle presenti Norme.

Gli interventi di sostituzione edilizia previa demolizione (cat. e.1) sono normati all'art. 38.

3 Ai piani interrato, terreno e primo degli edifici a destinazione mista sono consentite le seguenti attività (insieme agli spazi per funzioni complementari):

attività commerciali al dettaglio (CD), artigianali di servizio (AS), attività di produzione (AP), limitato all'artigianato di produzione con attività compatibili con la residenza in relazione all'inquinamento atmosferico e acustico; attività di ricerca anche a carattere innovativo (AP3), terziario diffuso non commerciale (TD), terziario per lo spettacolo, 5 Introdotto con D.C.C. n.34 del 06.06.2006

#### 96 PROGETTI SPECIALI TITOLO IV

##### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - PRG COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO

attività associative, attività di consulenza (TDA), attrezzature culturali e sociali (FB 2), strutture sanitarie e assistenziali (FC 1), strutture amministrative (FB 1), autorimesse per uso pubblico e privato.

A tutti i piani sono consentiti gli usi residenziali (RP e RA).

4 È sempre consentita, nel rispetto dei parametri stabiliti dalle presenti Norme, la realizzazione di autorimesse interrate o fuori terra, nonché la realizzazione di posti auto esterni entro l'ambito di pertinenza.

Il cambio di destinazione d'uso è consentito a condizione che sia assicurata la dotazione di posti auto ad uso privato e pubblico nella misura indicata dall'art. 62 del R.E.C. vigente.

5 Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente articolo potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi alla disciplina

normativa in esso stabilita.

6 Nei lotti costituiti da mappali non edificati all'atto dell'adozione della presente Variante, sono ammesse nuove costruzioni, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- lotto minimo mq.400, con tolleranza massima del 5%.
- numero massimo dei livelli fuori terra: 3
- altezza massima di ciascun fronte: m. 11,00
- distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00
- distanza minima tra gli edifici conforme a quanto previsto dal D.M. 02.04.1968, n.1444
- distanza minima dalle strade conforme a quanto previsto dal D.M. 02.04.1968, n.1444
- indice di utilizzazione fondiaria: 0,65 mq/mq. (zone B 1.1) - 0,65 mq./mq. (zone B 1.2)
- rapporto massimo di copertura R.C.= 0,40
- superficie permeabile ? 50%

Al fine della identificazione del lotto minimo si seguono le indicazioni dell'art.30, e possono essere conteggiate le superfici di aree contigue, asservite a tal fine nei termini prescritti dallo stesso art. 30 delle presenti Norme.

E' ammessa la costruzione in aderenza in deroga ai parametri di distanza sopra prescritti quando si manifesta il caso in cui su uno o entrambi i lati del lotto oggetto di intervento edilizio esiste un edificio a cortina costruito sul confine, che contribuisce a definire l'allineamento stradale, oppure presenta pareti cieche sui fronti prospettanti il lotto in esame.

#### TITOLO IV PROGETTI SPECIALI 97

COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO PRG- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE 6bis Nell'area perimetrata dal Piano di Recupero "via Galliano via Palermo, in relazione alla particolare situazione di vetustà e degrado degli edifici preesistenti e della loro completa inadeguatezza a livello energetico ed antisismico, è consentito l'intervento di ristrutturazione urbanistica con modifica dei seguenti parametri edilizi:

? numero massimo dei livelli fuori terra pari a 5, in particolare il 5° ed ultimo livello dovrà essere arretrato di almeno 5 mt per lato, rispetto al confine o filo stradale.

? Altezza massima dei vari fronti ml 15,50.

? Gli altri indici e parametri sono quelli indicati nel precedente comma 6, salvo le possibili applicazioni di normative di modifica o deroga statali e/o regionali anche di carattere transitorio.6

7 Sono possibili interventi di completamento dell'esistente anche attraverso un intervento coordinato di ristrutturazione dell'esistente e di nuova edificazione nei mappali liberi contigui; in questo caso (come specificato all'art.30 delle presenti Norme) l'indice di edificabilità si applica all'intera area, e la superficie esistente va conteggiata all'interno del valore della possibilità edificatoria complessiva calcolata in base all'indice di zona.

8 Nelle Zone B1.1# – B1.2# il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla stipula della Convenzione urbanistica (Art.28 della L.U. 1150/1942 ) ed alla trascrizione della stessa a cura della proprietà;

9 Nelle Zone B1.1\* Per il lotto identificato al NCEU F.2 Part.IIe n. 205 e n. 2472 (B1.1\*) ad edificabilità definita valgono le condizioni previste dalla DCC n.64 del 25.10.2018; Per il lotto identificato al NCEU F. 8 Part.621 ( B1.1# di 517,32 mq ) valgono le condizioni previste dalla DGC n.90 del 19/05/2022.

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione 3826 N. **prot. 17740** , per lavori di modifica prospetti, rilasciata il 04/12/1996

Concessione 4426 N. **prot. 28124**, per lavori di modifica prospetti, rilasciata il 21/06/2001

DIA 22/2006 N. **prot. 2445/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Cambio di destinazione e modifica prospetti, presentata il 30/01/2006

DIA 380/2006 N. **prot. 28780/2006**, per lavori di VARIANTE DIA 22/2006, presentata il 14/12/2006

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

## 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 SAN GIORGIO VIA TASSO 3

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PORTO SAN GIORGIO VIA TASSO 3, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 50/100 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'unità oggetto di perizia è costituita da un'appartamento al piano terra, composto da un'ingresso - soggiorno su cui si apre anche la cucina, una camera da letto ed un bagno, il tutto si presenta in buone condizioni, anche esternamente sul fabbricato di cui è parte non si evidenziano parti deteriorate ecc.

L'appartamento è dotato anche di una corte esterna esclusiva da cui si accede e che ne incrementa notevolmente il valore, censito come sub. 12.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 437 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 73 mq, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: via TASSO 3, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO

**OSCURATO \*\*\***

Coerenze: APPARTAMENTO STESSA DITTA; CORTE ESCLUSIVA, ALTRA PROPRIETA'

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2006.

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, PORTO SANT'ELPIDIO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico, centro urbano, mare Fermo..

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella 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: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	73,00	x	100 %	=	73,00
CORTE ESCLUSIVA	108,00	x	25 %	=	27,00
<b>Totale:</b>	<b>181,00</b>				<b>100,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI, Mercato, imprese , agenzie immobili

Valore minimo: 1.800,00

Valore massimo: 2.400,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si tratta di un piccolo appartamento in buone condizioni, viste le limitate dimensioni, e la posizione è più consigliabile per un investimento a scopo turistico che residenziale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,00 x 1.800,00 = **180.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 180.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 135.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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: 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	100,00	0,00	180.000,00	135.000,00
				<b>180.000,00 €</b>	<b>135.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Viste le limitate dimensioni, la disposizione dell'unità in esame, l'impiantistica ecc. il sottoscritto ritiene che NON sia comodamente 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: €. 135.000,00

**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: €. 135.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 95/2025

## LOTTO 2

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

**A** appartamento a PORTO SAN GIORGIO VIA TASSO 3, della superficie commerciale di **49,00** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 50/100 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*

L'unità oggetto di perizia è costituita da un'appartamento al piano terra, composto da un'ingresso - soggiorno su cui si apre anche la cucina, una camera da letto ed un bagno, il tutto si presenta in buone condizioni, anche esternamente sul fabbricato di cui è parte non si evidenziano parti deteriorate ecc.

Non è dotato di spazi esterni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,78. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 437 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 49 mq, rendita 232,41 Euro

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2006.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>49,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 66.150,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 66.150,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>26/01/2026</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

#### **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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 03/07/2025 a firma di UNEP - TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 859 di repertorio, trascritta il 11/07/2025 ai nn. Registro Particolare 4747 Registro Generale 6754, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 27/06/2014 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 6124/2014 di repertorio, trascritta il 05/08/2014 ai nn. Registro Particolare 3986 Registro Generale 5510, derivante da DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

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

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 50/100, in forza di ATTO DI DONAZIONE, con atto stipulato il 04/12/2013 a firma di BORRI LUCIA ai nn. 30820 di repertorio, registrato il 23/12/2013 a FERMO ai nn. 5977.1/2013

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 50/100, in forza di NUDA PROPRIETA'

##### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 50/100, in forza di USUFRUTTUARIO

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

**B - ZONE MISTE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ART. 67 - DEFINIZIONE, OBIETTIVI DEL P.R.G.**

1 Sono definite zone miste a prevalente destinazione residenziale le porzioni di territorio urbanizzato ad esclusiva o prevalente destinazione residenziale, in cui la Variante Generale del P.R.G. individua l'esigenza generale di qualificare il tessuto urbano nell'assetto spaziale e formale, nell'organizzazione delle funzioni, nella dotazione di servizi.

### **94 PROGETTI SPECIALI TITOLO IV**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - PRG COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO**

Tali zone, che comprendono ambiti urbani con caratteri sostanzialmente diversi per tipologia insediativa, diffusamente presenti nel territorio, vengono così classificate:

- B 1 zone miste sature della città permanente
- B 2 zone miste sature della fascia litoranea
- B 3 zone miste di trasformazione
- B 4 zone miste di completamento.
- B 5 zone miste di completamento.4

Le cinque zone, rappresentate nella tavola di sintesi in scala 1:5.000 (Tav. P2), comprendono situazioni diverse di tessuto urbanizzato, che costituisce l'espansione edilizia di Porto San Giorgio in epoca moderna e contemporanea, avendo come riferimenti fisici:

- l'impianto storico del Borgo Marinaro
- i caratteri orografici del territorio
- l'assetto viabilistico (assi viari storici, percorsi di nuovo impianto) e le infrastrutture ferroviaria e autostradale.

In base alla densità edilizia presente all'epoca di adozione della Variante Generale al P.R.G., ciascuna zona è articolata in due sottozone:

- a media densità (B 1.1 - B 2.1 - B 3.1 - B 4.1- B 5.1)
- ad alta densità (B 1.2 - B 2.2 - B 3.2).

Per tali zone, rappresentate nelle tavole 1:2.000 (tav. P3a-g), caratterizzate in larga misura da una distribuzione insediativa frammentata, spesso carenti di identità e di servizi in particolare negli spazi pubblici, si rendono oggi necessarie azioni di manutenzione urbana, riordino, completamento e sostituzione.

2 Nelle zone B il Piano si attua attraverso interventi edilizi diretti o previa approvazione di piano attuativo.

L'intervento diretto è costituito:

- dal completamento del tessuto edilizio, utilizzando lotti ineditati;
- dalla sostituzione dell'edilizia esistente.

L'approvazione di un piano attuativo (piano di recupero, programma integrato) consente la trasformazione urbanistica, attraverso un intervento unitario, finalizzato alla riorganizzazione, fisica e funzionale, del tessuto urbano; esso si attua all'interno delle sottozone B 2 e B 3.

4 Classificazione inserita con D.C.C. n.37 del 30.10.2012 ad oggetto : "Variante specifica per la modificazione di alcune zone omogenee D1.4 del PRG Vigente – Art.26 L.R.34/92 e s.m.i.-Approvazione definitiva in adeguamento parere G.P. n. 150 del 28.06.2012."

### **TITOLO IV PROGETTI SPECIALI 95**

**COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO PRG- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Quando il piano attuativo è esteso ad una dimensione minima fissata dal Piano o all'intera sottozona, gode di un incremento una tantum di possibilità edificatoria, entro

limiti massimi definiti dalla presente Variante Generale del P.R.G.

Possibilità simili di intervento coordinato sono consentite nelle sottozone B2 e B3 attraverso Progetto Unitario, nel quale sono più limitate le categorie di intervento.

3. In tutte le zone B indicate nel presente articolo, ricadenti all'interno dell'area di notevole interesse pubblico individuata nel Decreto Ministeriale 12.06.1967, per le nuove costruzioni così come definite dall'art. 3 del DPR 380/01 dovranno essere rispettati i seguenti parametri, prevalenti rispetto a quelli contenuti nelle disposizioni specifiche delle sottozone:

Altezza massima degli edifici (H MAX) 9,50 ml

Fronte dell'edificio non superiore a 13,00 ml 5

#### ART.68 - ZONE MISTE SATURE DELLA CITTÀ PERMANENTE (ZONE B 1.1 E B 1.2)

1 Comprendono le zone a prevalente destinazione residenziale che costituiscono il tessuto della città moderna; presentano una certa commistione di funzioni, con presenza in particolare di attività commerciali, artigianali e industriali fortemente connesse alla residenza.

Si tratta in genere di zone consolidate e sature, che richiedono soprattutto azioni di manutenzione edilizia e urbana; in base alla densità edilizia esistente all'atto dell'adozione della presente Variante, sono distinte in zone B 1.1 (a media densità) e B 1.2 (ad alta densità).

2 Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi indicati alle lettere a, b, c1, c2, d1, d2 dell'art. 31, primo comma, delle presenti Norme.

Gli interventi di sostituzione edilizia previa demolizione (cat. e.1) sono normati all'art. 38.

3 Ai piani interrato, terreno e primo degli edifici a destinazione mista sono consentite le seguenti attività (insieme agli spazi per funzioni complementari):

attività commerciali al dettaglio (CD), artigianali di servizio (AS), attività di produzione (AP), limitato all'artigianato di produzione con attività compatibili con la residenza in relazione all'inquinamento atmosferico e acustico; attività di ricerca anche a carattere innovativo (AP3), terziario diffuso non commerciale (TD), terziario per lo spettacolo, 5 Introdotto con D.C.C. n.34 del 06.06.2006

#### 96 PROGETTI SPECIALI TITOLO IV

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - PRG COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO  
attività associative, attività di consulenza (TDA), attrezzature culturali e sociali (FB 2), strutture sanitarie e assistenziali (FC 1), strutture amministrative (FB 1), autorimesse per uso pubblico e privato.

A tutti i piani sono consentiti gli usi residenziali (RP e RA).

4 È sempre consentita, nel rispetto dei parametri stabiliti dalle presenti Norme, la realizzazione di autorimesse interrate o fuori terra, nonché la realizzazione di posti auto esterni entro l'ambito di pertinenza.

Il cambio di destinazione d'uso è consentito a condizione che sia assicurata la dotazione di posti auto ad uso privato e pubblico nella misura indicata dall'art. 62 del R.E.C. vigente.

5 Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente articolo potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi alla disciplina normativa in esso stabilita.

6 Nei lotti costituiti da mappali non edificati all'atto dell'adozione della presente Variante, sono ammesse nuove costruzioni, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- lotto minimo mq.400, con tolleranza massima del 5%.
- numero massimo dei livelli fuori terra: 3
- altezza massima di ciascun fronte: m. 11,00
- distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00
- distanza minima tra gli edifici conforme a quanto previsto dal D.M. 02.04.1968, n.1444
- distanza minima dalle strade conforme a quanto previsto dal D.M. 02.04.1968, n.1444

- indice di utilizzazione fondiaria: 0,65 mq/mq. (zone B 1.1) - 0,65 mq./mq. (zone B 1.2)

- rapporto massimo di copertura R.C.= 0,40

- superficie permeabile ? 50%

Al fine della identificazione del lotto minimo si seguono le indicazioni dell'art.30, e possono essere conteggiate le superfici di aree contigue, asservite a tal fine nei termini prescritti dallo stesso art. 30 delle presenti Norme.

E' ammessa la costruzione in aderenza in deroga ai parametri di distanza sopra prescritti quando si manifesta il caso in cui su uno o entrambi i lati del lotto oggetto di intervento edilizio esiste un edificio a cortina costruito sul confine, che contribuisce a definire l'allineamento stradale, oppure presenta pareti cieche sui fronti prospettanti il lotto in esame.

#### TITOLO IV PROGETTI SPECIALI 97

COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO PRG- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE 6bis Nell'area perimetrata dal Piano di Recupero "via Galliano via Palermo, in relazione alla particolare situazione di vetustà e degrado degli edifici preesistenti e della loro completa inadeguatezza a livello energetico ed antisismico, è consentito l'intervento di ristrutturazione urbanistica con modifica dei seguenti parametri edilizi:

? numero massimo dei livelli fuori terra pari a 5, in particolare il 5° ed ultimo livello dovrà essere arretrato di almeno 5 mt per lato, rispetto al confine o filo stradale.

? Altezza massima dei vari fronti ml 15,50.

? Gli altri indici e parametri sono quelli indicati nel precedente comma 6, salvo le possibili applicazioni di normative di modifica o deroga statali e/o regionali anche di carattere transitorio.6

7 Sono possibili interventi di completamento dell'esistente anche attraverso un intervento coordinato di ristrutturazione dell'esistente e di nuova edificazione nei mappali liberi contigui; in questo caso (come specificato all'art.30 delle presenti Norme) l'indice di edificabilità si applica all'intera area, e la superficie esistente va conteggiata all'interno del valore della possibilità edificatoria complessiva calcolata in base all'indice di zona.

8 Nelle Zone B1.1# – B1.2# il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla stipula della Convenzione urbanistica (Art.28 della L.U. 1150/1942 ) ed alla trascrizione della stessa a cura della proprietà;

9 Nelle Zone B1.1\* Per il lotto identificato al NCEU F.2 Part.IIe n. 205 e n. 2472 (B1.1\*) ad edificabilità definita valgono le condizioni previste dalla DCC n.64 del 25.10.2018; Per il lotto identificato al NCEU F. 8 Part.621 ( B1.1# di 517,32 mq ) valgono le condizioni previste dalla DGC n.90 del 19/05/2022.

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione 3826 N. **17740 prot.**, per lavori di modifica prospetti, rilasciata il 04/12/1996

Concessione 4426 N. **28124 prot.**, per lavori di modifica prospetti, rilasciata il 21/06/2001

DIA 22/2006 N. **2445/2006 prot.**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Cambio di destinazione e modifica prospetti, presentata il 30/01/2006

DIA 380/2206 N. **28780/2006 prot.**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla DIA 22/2006 , presentata il 14/12/2006

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 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 SAN GIORGIO VIA TASSO 3

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PORTO SAN GIORGIO VIA TASSO 3, della superficie commerciale di **49,00** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 50/100 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*

L'unità oggetto di perizia è costituita da un'appartamento al piano terra, composto da un'ingresso - soggiorno su cui si apre anche la cucina, una camera da letto ed un bagno, il tutto si presenta in buone condizioni, anche esternamente sul fabbricato di cui è parte non si evidenziano parti deteriorate ecc.

Non è dotato di spazi esterni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,78. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 437 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 49 mq, rendita 232,41 Euro

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2006.

#### 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, PORTO SANT'ELPIDIO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

nella media 

NON RISULTA CERTIFICAZIONE ENERGETICA ( APE )

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	49,00	x	100 %	=	49,00
<b>Totale:</b>	<b>49,00</b>				<b>49,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI , Mercato ,imprese, agenzie immobiliari

Valore minimo: 1.800,00

Valore massimo: 2.400,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si tratta di un piccolo appartamento in buone condizioni, viste le limitate dimensioni, e la posizione è più consigliabile per un investimento a scopo turistico che residenziale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 49,00 x 1.800,00 = **88.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 88.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 66.150,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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: 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	49,00	0,00	88.200,00	66.150,00
				<b>88.200,00 €</b>	<b>66.150,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Viste le limitate dimensioni, la disposizione dell'unità in esame, l'impiantistica ecc. il sottoscritto ritiene che NON sia comodamente 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: **€. 66.150,00**

**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: **€. 66.150,00**

data 26/01/2026

il tecnico incaricato

Reginaldo Fiorentino