



**Tribunale Ordinario di FERMO**  
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

**Esecuzione Immobiliare**  
**R.G.N. 174/2024**

=====

contro

=====

(QUALE CURATRICE DELL'EREDITÀ GIACENTE DI =====)

**Consulenza Estimativa Giudiziaria**  
**VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

**GARAGE**

**PORTO SANT'ELPIDIO (FM) – Via Ungheria n. 1**

**Giudice delegato:**

Dott.ssa Milena PALMISANO

**Custode Giudiziario:**

**Istituto Vendite Giudiziarie**

Via Cassolo 135 – 60030 MONSANO (AN)

Email: [info@ivgmarche.it](mailto:info@ivgmarche.it)

PEC: [vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it](mailto:vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it)

**Consulente stimatore incaricato:**

Geom. Marco PIATTONI

Albo dei Geometri e Geometri Laureati di FERMO (FM) n. 815

Via Colombo, 52 63824 ALTIDONA (FM)

CF: PTTMRC66D19D542D - Telefono: +39 347 4444 319

E-mail: [mrcpiattoni@gmail.com](mailto:mrcpiattoni@gmail.com)

PEC: [marco.piattoni1@geopec.it](mailto:marco.piattoni1@geopec.it)

<b>Struttura Rapporto Estimativo</b>		<b>Pag.</b>
-	<b>Assunzioni e riserve</b>	3
-	<b>Controllo completezza documentale di cui all'art. 567 C.P.C., c. 2</b>	4
-	<b>Scheda Sintetica</b>	5-6
-	<b>Relazione Estimativa</b>	<b>7-22</b>
<b>1.0</b>	<b>Identificazione dei beni – quota proprietà - possesso/uso - formalità - opzione IVA</b>	<b>11-13</b>
1.1	Identificazione dei beni, proprietà e quota interessata dalla procedura	11
1.2	Confini	12
1.3	Parti comuni	12
1.4	Possesso/uso	12
1.5	Formalità pregiudizievoli gravanti sul bene/i	12
1.6	Applicabilità esercizio dell'opzione I.V.A. DPR 633/72	13
<b>2.0</b>	<b>Descrizione, servitù, consistenza, divisibilità</b>	<b>13-15</b>
2.1	Descrizione immobili	13
2.2	Servitù	14
2.3	Divisibilità dei beni	14
2.4	Consistenze metrica e commerciale	14
<b>3.0</b>	<b>Dati e cronistoria catastale ventennale</b>	<b>16-17</b>
<b>4.0</b>	<b>Titoli edilizi abilitativi, estremi urbanistici</b>	<b>18</b>
4.1	Titoli abilitativi edilizi e agibilità	18
4.2	Estremi urbanistici	18
<b>5.0</b>	<b>Giudizi di conformità</b>	<b>19</b>
5.1	Conformità edilizia e regolarizzazione	19
5.2	Conformità catastale e regolarizzazione	19
5.3	Conformità strutturale	19
5.4	Conformità agibilità e regolarizzazione	19
5.5	Attestazione di prestazione energetica	19
<b>6.0</b>	<b>Dati e oneri condominiali</b>	<b>20</b>
7.0	<b>Beni su suolo demaniale, gravami da censo, livello, uso civico, interesse storico - artistico-archeologico – etnografico</b>	<b>20</b>
<b>8.0</b>	<b>Valutazione di mercato</b>	<b>20-22</b>
<b>All. A1</b>	<b>DOCUMENTAZIONE CATASTALE</b>	<b>A4</b> DOCUMENTAZIONE CC_RR_II
<b>All. A2</b>	<b>DOC. EDILIZIA-URBANISTICA-GENIO CIVILE</b>	<b>A5</b> DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO
<b>All. A3</b>	<b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>	

## Assunzioni e riserve

1. **Sono state svolte le seguenti operazioni preliminari:**
  - **accessi c/o l'Ufficio Tecnico Comunale di PORTO SANT'ELPIDIO (FM)** per il reperimento della documentazione edilizio-urbanistica degli immobili e verifica di conformità edilizia degli stessi;
  - **accesso telematico c/o l'Agenzia delle Entrate – Territorio di ASCOLI PICENO (AP)** per la visione e acquisizione della documentazione catastale in atti degli immobili;
  - **accesso c/o l'Agenzia delle Entrate di FERMO** per verifica di eventuali contratti di affitto e/o comodato relativi agli immobili oggetto dell'esecuzione;
  - **accesso c/o la CC.RR.II. di FERMO per la verifica** della documentazione ventennale relativa alla titolarità degli immobili, ai gravami e servitù (attive e passive) e per integrazione/aggiornamento della certificazione notarile in atti;
  - **sopralluoghi in sito** per la verifica dello stato di fatto con quanto riportato nella documentazione reperita, per le misurazioni puntuali e/o a campione, per la documentazione fotografica del bene/i in esame;
2. **Rilievo in sito e schema grafico dell'unità immobiliare (disegno del bene/i).**

Si precisa che il rilievo in sito del bene/i è stato effettuato ai soli fini peritali con il principale scopo di individuarne la morfologia e la consistenza, per cui potrebbero risultare delle piccole differenze tra quanto riportato nella presente relazione e lo stato dei luoghi.
3. **In merito alle verifiche di sanabilità delle difformità edilizie e dell'agibilità** riscontrate sugli immobili, si precisa che quanto esposto è scaturito da colloqui verbali con il personale dell'Ufficio Tecnico competente, per cui le metodologie e i valori riportati in merito a oneri, sanzioni e pagamenti, **sono da intendersi puramente orientativi e previsionali nell'ottica di un quadro di massima per le finalità peritali.** Infatti, solo alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio l'Ufficio Tecnico, per legge deputato alla ricezione e indicazione degli adempimenti relativi alle pratiche edilizie, può esprimersi in maniera compiuta ed esaustiva. Pertanto quanto indicato in perizia, contestualizzato all'elaborazione della presente relazione, può essere soggetto a possibili variazioni. Lo stesso dicasi per gli importi relativi a sanzioni, oneri, diritti riportati nella relazione.
4. **Non sono stati effettuati** rilievi per la determinazione esatta dei confini di proprietà, ravvisabili solo dalle mappa e planimetrie catastali.
5. **Il più probabile valore di mercato stimato** è dato dal ricercato prezzo medio di mercato x la superficie commerciale del/dei bene/i in m<sup>2</sup>.
6. **La superficie commerciale** è stata calcolata moltiplicando la **S.E.L. (Superficie Esterna Lorda) o S.I.L. (Superficie Interna Lorda)**, rilevate in sito, per dei Coefficienti Correttivi in modo da omogeneizzare le superfici dei vani/locali principali con quelle dei vani/locali accessori, se presenti;
7. **La valutazione dei beni** è avvenuta al netto di verifiche puntuali del sottosuolo, non richieste, atte a verificare la presenza di eventuali elementi deprezzanti il valore economico degli immobili (es. inquinanti, resti archeologici, ecc. unitamente al costo delle indagini del sottosuolo).
8. **Il valore di stima alla data della presente relazione è da intendersi come valore di previsione ed ipotetico, un valore che si presume possa verificarsi in considerazione del periodo, delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione e non, come avviene per il prezzo, un valore storico formalizzato.**

## Controllo della completezza documentale di cui all'art. 567 C.P.C., c. 2

### 1 **Certificazione della CC.RR.II. (iscrizioni/trascrizioni gravanti sul bene pignorato) o Certificazione Notarile Sostitutiva**

Il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile Sostitutiva, nella quale risultano, alla data del 24/06/2025:

- la storia ultraventennale degli atti di acquisto del bene in esame dalla data di trascrizione del pignoramento;
- le iscrizioni/trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

### 2 **Estratti catastali attuale e storico del bene pignorato**

Nella Certificazione Notarile Sostitutiva depositata dal creditore procedente, alla data del 29/01/2025:

- risultano i dati catastali attuali del bene in esame, corrispondenti a quelli citati nella trascrizione del pignoramento
- non risultano i dati catastali storici ultraventennali del bene in esame, prodotti dallo scrivente;

### 3 **Stato civile dell'esecutato/a e rapporto di coniugio**

L'esecutato è deceduto in data 17/01/2017 e alla data del pignoramento, trascritto a FERMO il 06/12/2024 al n. 8486 R.P., risultava non coniugato [REDACTED] passata in giudicato il [REDACTED] la quale cessarono gli effetti civili del matrimonio contratto il [REDACTED]

## Scheda Sintetica

**Beni immobili oggetto di vendita**      **Garage al PS1 (interrato) di fabbricato plurifamiliare in PORTO SANT'ELPIDIO (FM)** – Catasto Fabbricati, foglio 4, particella 887, sub 5 - in Via Ungheria 1, sito nella porzione nord-est del territorio comunale in zona prevalentemente residenziale dotata di servizi pubblici e/o privati, a circa 60 m dalla SS16 Adriatica e a circa 300 m dal mare.

**Proprietà**      =====, PORTO SAN GIORGIO (FM) 07/02/1955, =====, Proprietà 1/1 (===== è deceduto in data 17/01/2017 e l'eredità giacente è amministrata dalla CURATELA DI ===== nella persona dell'Avv. ===== di FERMO, C.F. =====, studio in ██████████ ████████)

**Possesso del bene**      Alla data del sopralluogo, il bene in oggetto risultava libero.

<b>Dati della valutazione</b>	Quota interessata dalla procedura	100%
	Divisibilità dell'immobile	NO
	Consistenza commerciale unità principali	21.00 m <sup>2</sup>
	Consistenza commerciale unità accessorie	0.00 m <sup>2</sup>
	Valore di mercato dell'immobile	€ 24.217,72
	Valore vendita giudiziaria	<b>€ 24.000,00</b>
	Data della relazione	<b>28/01/2026</b>

**Vincoli e oneri giuridici**      **ISCRIZIONI**

- **IPOTECA GIUDIZIALE**, derivante da sentenza di divorzio, **iscritta alla CC.RR.II. di FERMO in data 09/10/2015 al n. 1079 R.P.** a favore di ██████████ gravante sul bene in esame e su altro immobile;
- **IPOTECA GIUDIZIALE**, derivante da decreto ingiuntivo, **iscritta alla CC.RR.II. di FERMO in data 22/02/2016 al n. 168 R.P.** a favore della società "===== " con sede in PORTO SANT'ELPIDIO, P.IVA ██████████ gravante sul bene in esame e su altro immobile;

### TRASCRIZIONI

- **VINCOLO DI DESTINAZIONE A GARAGE** relativo alle unità destinate a garage realizzate nel fabbricato di cui è porzione il bene in esame, giusto atto autenticato dal Notaio ===== in data 14/10/2008, rep. 216483/29462, **trascritto alla CC.RR.II. di FERMO in data 05/11/2008 al n. 6633 R.P.**;
- **PIGNORAMENTO** **trascritto alla CC.RR.II. di FERMO in data 06/12/20048 al n. 84863 R.P.** a favore di ===== contro ===== e gravante sul bene in esame.

<b>Altre informazioni per l'acquirente</b>	Applicabilità esercizio dell'opzione IVA DPR 633/72	NO
	Servitù	NO
	Classe energetica del bene	Assente, locale non riscaldato
	Amministrazione condominiale	SI
	Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici, demaniali	SI, di destinazione a parcheggio
	Vincoli storico, artistico, archeologico, etnografico, gravami da censo, livello, uso civico	NO
	Cause in corso pendenti/definite	NO
<b>Titoli edilizi abilitativi</b>	I beni in esame sono stati edificati e modificati in base ai seguenti titoli edilizi.	
	1. <b>PDC N. 1129 del 17/10/2008, prot. 15560, pratica 1377</b> per ristrutturazione fabbricato residenziale e realizzazione garages interrati.	
	2. <b>PDC N. 1838 del 13/06/2012, prot. 6425, pratica 1377</b> per demolizione e ricostruzione di fabbricato con ampliamento ai sensi dell'art. 2 L.R. 22/2009 – cd. Piano Casa.	
	3. <b>PDC N. 1997 del 09/05/2013, prot. 4787, pratica 1377</b> per regolarizzazione difformità al Piano Interrato.	
	4. <b>PDC N. 2013 del 18/06/2013, prot. 12556, pratica 1377</b> per varianti in corso d'opera	
	5. <b>PDC a sanatoria N. 2267 del 24/12/2014, prot. 359396, pratica 1377</b> per regolarizzazione delle varianti al fabbricato a seguito di ristrutturazione e ampliamento ai sensi della L.R. 22/2009 di cui al PDC 1838/2012 e 2013/2013	
	6. Richiesta di <b>AGIBILITA'/ABITABILITA'</b> prot. n. 150 del 05/01/2015 (silenzio/assenso)	
<b>Dati urbanistici</b>	Nel P.R.G. VIGENTE del Comune di PORTO SANT'ELPIDIO (FM) i beni ricadono in:	
	• ZTR3-Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 36 N.d.A)	
	• AZZ_TESS_URB - Delimitazione "Azzonamento tessuti urbani" (scala 1:2000)	
	• LOTT_CONV-Perimetro Piani Lottizzazione Convenzionata (art.27 N.d.A)	
	• Centro Abitato	
<b>Giudizi di conformità</b>	Conformità Urbanistica	SI
	Conformità Edilizia	SI
	Conformità Catastale	SI
	Conformità Strutturale	SI
	Agibilità	SI

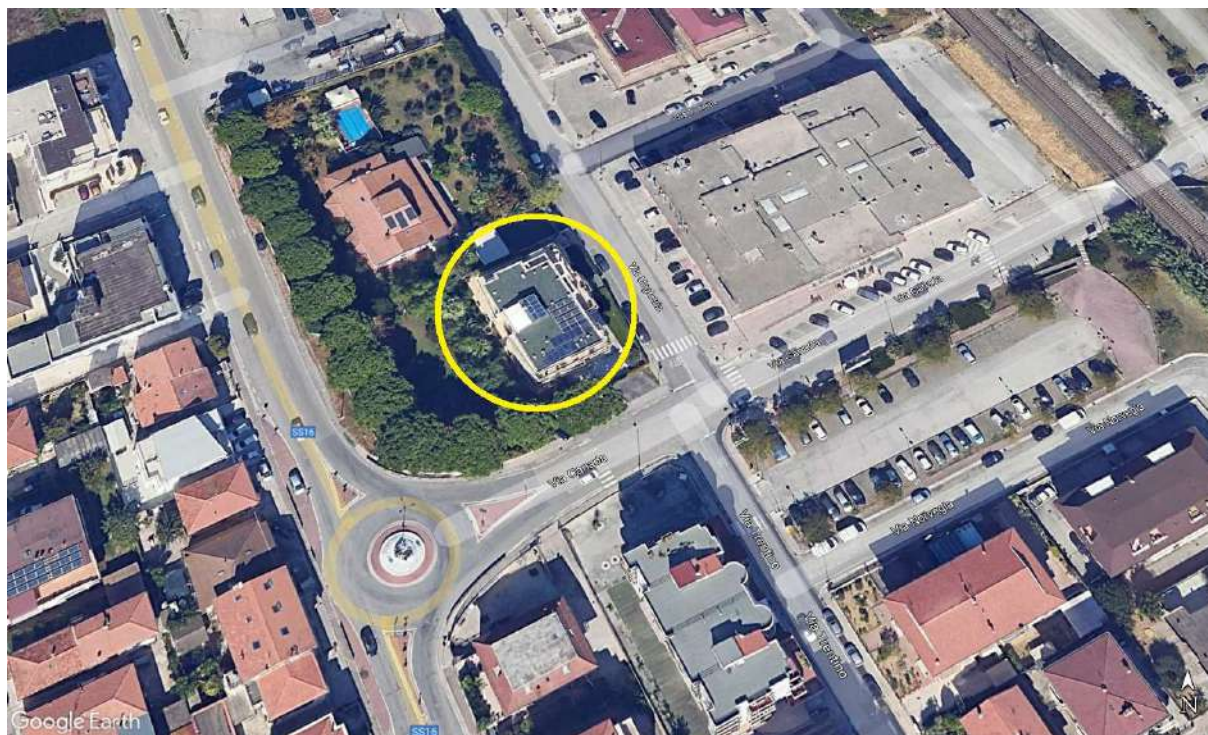
## Relazione Estimativa

### Garage

**PORTO SANT'ELPIDIO (FM) - Via Ungheria, 1**  
Catasto Fabbricati, Foglio 4, particella 887, sub 5

#### LOCALIZZAZIONE GENERALE

Latitudine 43°16'16.21"N - Longitudine 13°45'3.20"E





EDIFICIO DEL BENE IN ESAME



GARAGE IN OGGETTO

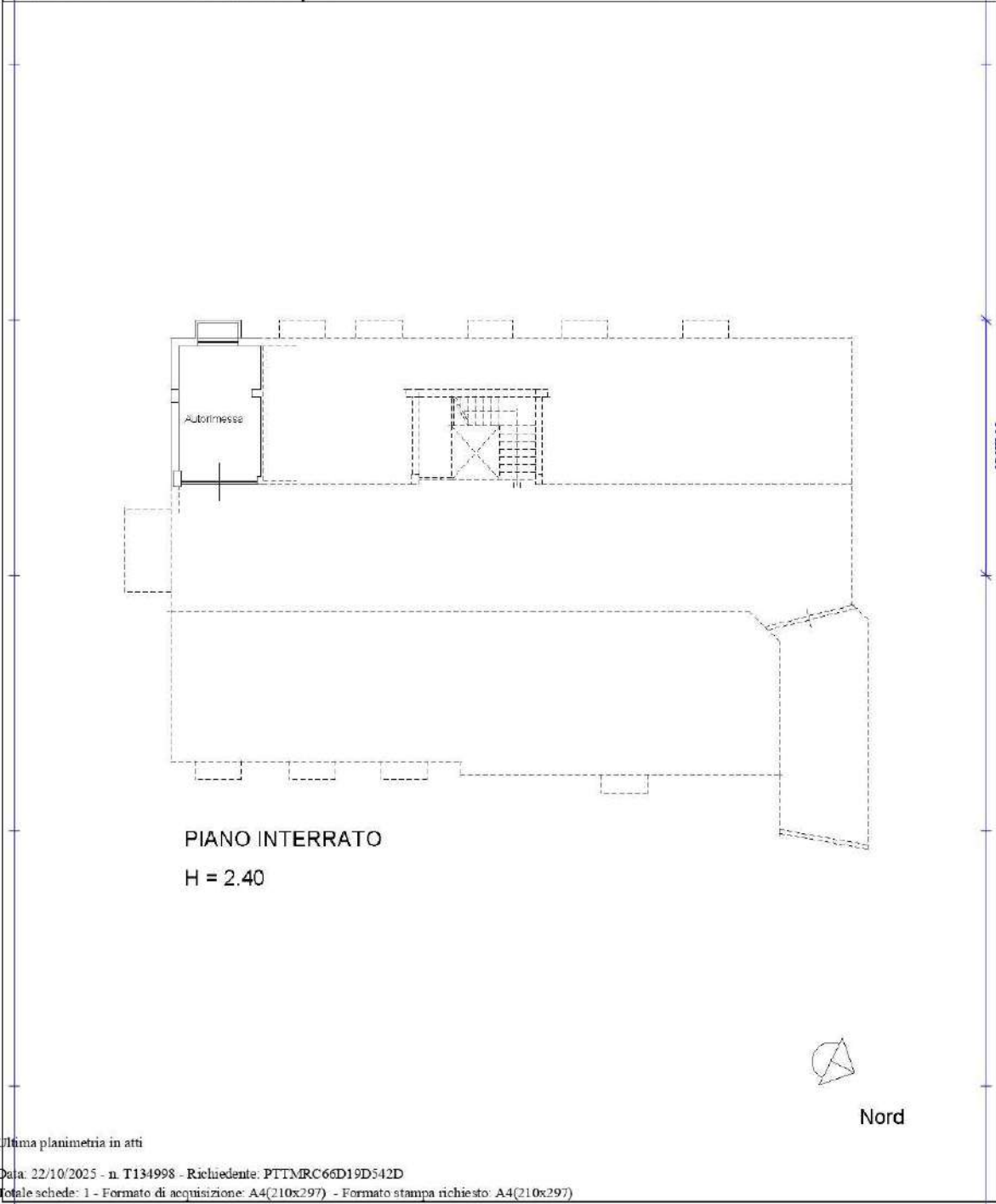


**Planimetria/e catastale/i**

Data: 22/10/2025 - n. T134998 - Richiedente:

<b>Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ascoli</b>	Dichiarazione protocollo n. AP0124414 del 05/11/2014 <sup>1</sup>	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Porto Sant'elpidio Via Ungheria civ. SNC	
Identificativi Catastali:		Compilata da:
Sezione:		Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 4		Prov. Fermo N.
Particella: 887		
Subalterno: 5		

Scheda n. 1 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 22/10/2025 - n. T134998 - Richiedente: PTTMRC66D19D542D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

## 1.0 Identificazione dei beni - proprietà - confini - parti comuni - possesso

### 1.1 Identificazione dei beni, proprietà e quota, possesso e uso

**Garage al PS1 (interrato) di fabbricato plurifamiliare in PORTO SANT'ELPIDIO (FM) –** Catasto Fabbricati, foglio 4, particella 887, sub 5 - in Via Ungheria 1, sito nella porzione nord-est del territorio comunale in zona prevalentemente residenziale dotata di servizi pubblici e/o privati, a circa 60 m dalla SS16 Adriatica e a circa 300 m dal mare.

#### Dati catastali

##### Catasto Terreni (Particella Fabbricato)

Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie	Reddito	
				Dominicale	Agrario
4	887	Ente Urbano	918 m <sup>2</sup>	---	---

##### Catasto Fabbricati (Abitazione)

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
4	887	5	C/6	2	17 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	Euro 47,71
Indirizzo		VIA UNGHERIA n. 1 Piano S1					
Intestati		===== nato a PORTO SAN GIORGIO (FM) il 07/02/1955, =====, Proprietà 1/1					

#### Proprietà e quota

L'immobile è per la **quota del 100% di piena proprietà** dell'esecutato

=====, PORTO SAN GIORGIO (FM) 07/02/1955, =====, Proprietà 1/1

(===== è deceduto in data 17/01/2017 e l'eredità giacente è amministrata dalla CURATELA DI ===== nella persona dell'Avv. ===== di FERMO, C.F. =====)

Passaggi di titolarità nel ventennio

(sintesi della certificazione notarile del 24/06/2025)

- SUCCESSIONE** ===== deceduto il ===== trascritta a FERMO il ===== al n. 6189 RP (l'eredità è alla "CURATELA DI =====", sede PORTO SANT'ELPIDIO, C. =====)
- ATTO DI ACQUISTO** Notaio ===== del 18/02/2015, rep. 19304/8218, trascritto a FERMO il 20/02/2015 al n. 925 RP con il quale ===== acquistò il bene in esame dalla =====;
- ATTO DI ACQUISTO** Notaio ===== del 06/09/2010, rep. 220448/31385, trascritto a FERMO il 30/09/2010 al n. 4417 RP, con il quale la ===== acquistò la particella 756 – ex 730/b di 173 m<sup>2</sup> da =====;
- ATTO DI ACQUISTO** Notaio ===== del 30/08/2008, rep. 216184/29313, trascritto a FERMO il 29/09/2008 al n. 5804 RP, con il quale la ===== acquistò il fabbricato particella 85 da ===== (usufruttuaria) e ===== (nuda proprietaria) e la particella 731 – ex 116/b di 300 m<sup>2</sup> da =====;

5. **ATTO DI ACQUISTO** Notaio ===== del 09/03/2007, rep. 211486/27008, trascritto a FERMO il 30/03/2007 al n. 2233 RP, con il quale ===== acquista da ===== e ===== i diritti di 2/3 di comproprietà sul terreno particelle 731 e 756;
6. **SUCCESSIONE di =====, deceduto il 08/02/1995**, trascritta a FERMO il 21/02/2002 al n. 4461 RP, con la quale il fabbricato particella 85 è stato devoluto per l'usufrutto a ===== e per la nuda proprietà a =====, mentre le particelle 731 e 756, per 1/3 ciascuno, a =====, =====, =====. In relazione alla successione, il 29/01/2015 sono state trascritte le accettazioni tacite di eredità n. 594 RP a favore di ===== e ===== e n. 595 RP a favore di =====.

### 1.2 Confini (da database catastale)

**NORD** proprietà =====; **EST** bene comune (rampa carrabile, spazio di manovra, ripostiglio sottoscala, fioriera rampa); **SUD-OVEST** terrapieno

### 1.3 Parti comuni

sub 2 (rampa carrabile, spazio di manovra, ripostiglio sottoscala, fioriera rampa), quelle tali per legge (art. 1117 del C.C.) e/o per destinazione e quelle descritte nel regolamento di condominio allegato.

### 1.4 Possesso/uso del bene alla data del sopralluogo

Il bene in oggetto, al momento del sopralluogo, risultava libero.

### 1.5 Formalità pregiudizievoli a carico degli immobili (CC.RR.II. FERMO)

A carico dell'immobile risultano le seguenti formalità, desunte dalla certificazione notarile in atti:

#### ISCRIZIONI

- **IPOTECA GIUDIZIALE**, derivante da sentenza di divorzio, **iscritta alla CC.RR.II. di FERMO in data 09/10/2015 al n. 1079 R.P.** a favore di =====, gravante sul bene in esame e su altro immobile;
- **IPOTECA GIUDIZIALE**, derivante da decreto ingiuntivo, **iscritta alla CC.RR.II. di FERMO in data 22/02/2016 al n. 168 R.P.** a favore della società "======" con sede in PORTO SANT'ELPIDIO, P.IVA 01980200446, gravante sul bene in esame e su altro immobile;

#### TRASCRIZIONI

- **VINCOLO DI DESTINAZIONE A PARCHEGGIO** relativo alle unità destinate a garage realizzate nel piano interrato del fabbricato di cui è porzione il bene in esame, giusto atto autentificato dal Notaio ===== in data 14/10/2008, rep. 216483/29462, **trascritto alla CC.RR.II. di FERMO in data 05/11/2008 al n. 6633 R.P.** (*Atto di vincolo nell'Allegato A; descrizione più dettagliata al successivo punto 2.1*);
- **PIGNORAMENTO trascritto alla CC.RR.II. di FERMO in data 06/12/20048 al n. 84863 R.P.** a favore di ===== contro ===== e gravante sul bene in esame.

## 1.6 Esercizio opzione IVA DPR 633/72

### Applicabilità esercizio opzione IVA

La vendita del bene non dovrebbe essere soggetta all'esercizio dell'opzione IVA - art. 10 D.P.R. 633/1972, comma 8-bis - in quanto di proprietà privata (persona fisica) ultimato da più di 5 anni e sul quale la proprietà negli ultimi 5 anni non ha effettuato o fatto eseguire da imprese alcun lavoro ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

## 2.0 Descrizione - servitù - consistenza - divisibilità

### 2.1 Descrizione immobili

#### EDIFICIO

Fabbricato plurifamiliare ai PS1, PT, P1; P2, P3, P4 (copertura) in PORTO SANT'ELPIDIO (FM) in Via Ungjeria, sito nella porzione nord-est del territorio comunale in zona prevalentemente residenziale dotata di servizi pubblici e/o privati, a circa 60 m dalla SS16 Adriatica e a circa 300 m dal mare.

Costruito tra il 2012 e il 2014, l'edificio ha una struttura portante in c.a. e tamponatura in muratura, copertura praticabile piana, finitura delle pareti esterne in mattoni faccia a vista.

#### GARAGE PIANO SOTTOSTRADA (interrato)

Autorimessa di altezza H 2.40 m in buono stato di manutenzione, con ingresso dalla corsia di manovra comune, dotata di bocca di lupo senza infisso, di una porta di ingresso costituita da serranda basculante ad apertura manuale, pavimento in gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate, impianto elettrico.

L'A.P.E. è assente, il locale non è riscaldato.



#### Precisazioni in merito al vincolo di destinazione gravante sul bene

L'autorimessa in esame è soggetta all'ATTO DI SOTTOMISSIONE E VINCOLO DI DESTINAZIONE A GARAGES AI SENSI DELLA LEGGE 24/03/1989 N. 122 (c.d. Legge Tognoli) giusta SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA dal Notaio ===== in data 14/10/2008, rep. 216483/29462, trascritta alla CC.RR.II. di FERMO in data 05/11/2008 al n. 6633 R.P.. (Atto di vincolo nell'Allegato A4).

La costituzione del vincolo fu richiesta obbligatoriamente dal comune di PORTO SANT'ELPIDIO alla ditta costruttrice, la =====, ai fini del rilascio di PDC, richiesto dalla stessa con istanza del 29/05/2008, prot. 15560.

Con il suddetto vincolo, la ===== si impegnò a non variare la destinazione a parcheggio della parte del piano interrato destinato a garages e a non alienare le edificate autorimesse separatamente dalle abitazioni, legate tra loro dal vincolo di pertinenzialità.

Nell'atto di compravendita del 18/02/2015, con il quale la ===== vendette l'abitazione sub 25 e il garage in esame **sub 5** al signor =====, si dichiara la pertinenzialità dell'autorimessa all'abitazione in quanto a suo esclusivo servizio.

Successivamente la sola abitazione sub 25 fu soggetta a vendita forzosa a seguito della procedura esecutiva immobiliare n [REDACTED]

**Allo stato attuale, quindi, il garage in oggetto sub 5 risulta indipendente, non pertinenziale ad alcuna abitazione.**

## **2.2** Servitù

Non sono state riscontrate servitù.

## **2.3** Divisibilità dei beni

Bene NON DIVISIBILE. Vendita predisposta in **UNICO LOTTO**.

## **2.4** Consistenze metrica e commerciale

Calcolate secondo il **Codice delle Valutazioni Immobiliari TECNOBORSA** e del **Sistema Italiano di Misurazione (SIM)**.

**La consistenza metrica** è data dalla misurazione in sito della **Superficie Esterna Lorda (SEL)**, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

**La SEL include:**

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

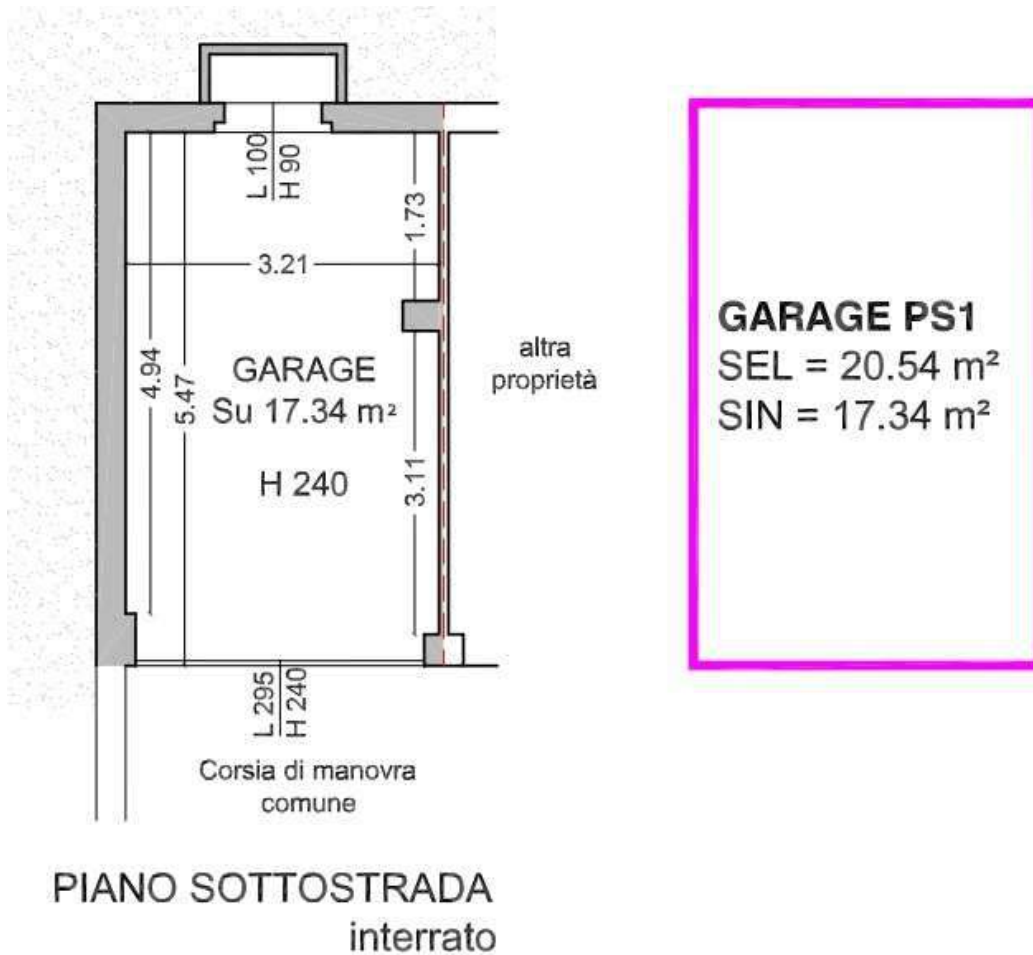
**e non include:**

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

**La superficie commerciale** è la superficie costituita dalla SEL dei locali principali e dalla superficie dei locali accessori, calcolata in percentuale alla principale applicando i **Rapporti Mercantili Superficiali del Sistema Italiano di Misurazione (SIM)**, adattati alla realtà specifica e locale dell'immobile.

**Superfici corpi di fabbrica.**

A seguire schema dei corpi di fabbrica e consistenza commerciale



Part.	Piano	Destinazione d'uso	Funzione	S.E.L. m <sup>2</sup> lordi	S.I.N. m <sup>2</sup> utili	Coefficiente di Raggiungo su base S.E.L.	Sup. Comm.le m <sup>2</sup> lordi
887 sub 5	PS1	Garage	Principale	20,54	17,34	100%	20,54
<b>TOTALE Superficie Commerciale arrotondata =</b>							<b>21,00</b>

### 3.0 Dati e cronistoria catastale ventennale

#### Catasto Terreni

#### Attualità

Foglio 4, particella 887, ENTE URBANO, superficie 918 m<sup>2</sup>, Partita 1, R.D e R.A. Euro 0,00

#### Cronistoria ventennale particella 887

N.	Particella Originaria	Origine /Atto di aggiornamento (Variazione Catastale)	Particella derivata	Data
1	<b>116</b> SEMIN IRRIG cl.2 1640 m <sup>2</sup>	<b>Impianto meccanografico</b> del 05/10/1976		dal 05/10/1976 al 27/12/1979
2	<b>116</b> SEMIN IRRIG cl.2 1640 m <sup>2</sup>	FRAZIONAMENTO del 27/12/1979 in atti dal 22/04/1986 (n. 9884)	<b>116</b> SEMIN IRRIG cl.2 660 m <sup>2</sup>	dal 27/12/1979 al 28/08/2008
3	<b>116</b> SEMIN IRRIG cl.2 660 m <sup>2</sup>	FRAZIONAMENTO del 28/08/2008 Pratica n. AP0210879 in atti dal 28/08/2008 (n. 210879.1/2008)	<b>730</b> SEMIN IRRIG cl.2 360 m <sup>2</sup>	dal 28/08/2008 al 09/08/2010
4	<b>730</b> SEMIN IRRIG cl.2 360 m <sup>2</sup>	FRAZIONAMENTO del 09/08/2010 Pratica n. AP0190926 in atti dal 09/08/2010 presentato il 09/08/2010 (n. 190926.1/2010)	<b>756</b> SEMIN IRRIG cl.2 173 m <sup>2</sup>	dal 09/08/2010 al 10/08/2010
5	<b>756</b> SEMIN IRRIG cl.2 173 m <sup>2</sup>	VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/08/2010 Pratica n. AP0191531 in atti dal 10/08/2010 F.M. (n. 3065.1/2010)	<b>756</b> SEMIN IRRIG cl.2 173 m <sup>2</sup>	dal 10/08/2010 al 01/07/2014
6	<b>756</b> SEMIN IRRIG cl.2 173 m <sup>2</sup>	TABELLA DI VARIAZIONE del 01/07/2014 Pratica n. AP0075157 in atti dal 01/07/2014 presentato il 30/06/2014 (n. 75157.1/2014)	<b>887</b> ENTE URBANO 98 m <sup>2</sup>	dal 01/07/2014 al 01/07/2014
7	<b>887</b> ENTE URBANO 98 m <sup>2</sup>	TABELLA DI VARIAZIONE del 01/07/2014 Pratica n. AP0075157 in atti dal 01/07/2014 presentato il 30/06/2014 (n. 75157.1/2014)	<b>887</b> ENTE URBANO 918 m <sup>2</sup>  <i>comprende le particelle 731, 85</i>	dal 01/07/2014 al attualità

**Catasto Fabbricati****Attualità****Foglio 4, Particella 887, sub 5, Categoria C/6, classe 2, Consistenza 17 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 21 m<sup>2</sup>**

Rendita: Euro 47,41

Indirizzo: VIA UNGHERIA n. 1 Piano S1

Intestazione: =====, PORTO SAN GIORGIO (FM) 07/02/1955, =====, Proprietà 1/1

**Cronistoria ventennale**

<b>N.</b>	<b>Subalterno Originario</b>	<b>Origine /Atto di aggiornamento (Variazione Catastale)</b>	<b>Particella derivata</b>	<b>Data</b>
<b>1</b>	<b>5</b> C/6 classe 2 Consistenza 17 m <sup>2</sup> Rendita Euro 47,41	VARIAZIONE del 05/11/2014 Pratica n. AP0124414 in atti dal 05/11/2014 DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (n. 37359.1/2014)		dal 05/11/2014 al 05/11/2015
<b>2</b>	<b>5</b> C/6 classe 2 Consistenza 17 m <sup>2</sup> Rendita Euro 47,41	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/11/2015 Pratica n. AP0089639 in atti dal 05/11/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13435.1/2015)	<b>5</b> C/6 classe 2 Consistenza 17 m <sup>2</sup> Rendita Euro 47,41	dal 05/11/2015 al 09/11/2015
<b>3</b>	<b>5</b> C/6 classe 2 Consistenza 17 m <sup>2</sup> Rendita Euro 47,41	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	<b>5</b> C/6 classe 2 Consistenza 17 m <sup>2</sup> Sup. Cat. 21 m <sup>2</sup> Rendita Euro 47,41	dal 09/11/2015 al 20/05/2020
	<b>5</b> C/6 classe 2 Consistenza 17 m <sup>2</sup> Sup. Cat. 21 m <sup>2</sup> Rendita Euro 47,41	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/05/2020 Pratica n. AP0026376 in atti dal 20/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 10775.1/2020)	<b>5</b> C/6 classe 2 Consistenza 17 m <sup>2</sup> Sup. Cat. 21 m <sup>2</sup> Rendita Euro 47,41	dal 20/05/2020 al attualità

## 4.0 Titoli edilizi abilitativi, estremi urbanistici




### 4.1 Titoli abilitativi edilizi e agibilità

Titoli edilizi presenti all'U.T.C. di PORTO SANT'ELPIDIO e relativi al fabbricato e bene in esame.

1. **PDC N. 1129 del 17/10/2008, prot. 15560, pratica 1377** per ristrutturazione fabbricato residenziale e realizzazione autorimesse interrata.
2. **PDC N. 1838 del 13/06/2012, prot. 6425, pratica 1377** per demolizione e ricostruzione di fabbricato con ampliamento ai sensi dell'art. 2 L.R. 22/2009 – cd. Piano Casa.
3. **PDC N. 1997 del 09/05/2013, prot. 4787, pratica 1377** per regolarizzazione difformità al Piano Interrato.
4. **PDC N. 2013 del 18/06/2013, prot. 12556, pratica 1377** per varianti in corso d'opera
5. **PDC a sanatoria N. 2267 del 24/12/2014, prot. 359396, pratica 1377** per regolarizzazione delle varianti al fabbricato a seguito di ristrutturazione e ampliamento ai sensi della L.R. 22/2009 di cui al PDC 1838/2012 e 2013/2013
6. Richiesta di **AGIBILITA'/ABITABILITA'** prot. n. 150 del 05/01/2015 (silenzio/assenso)

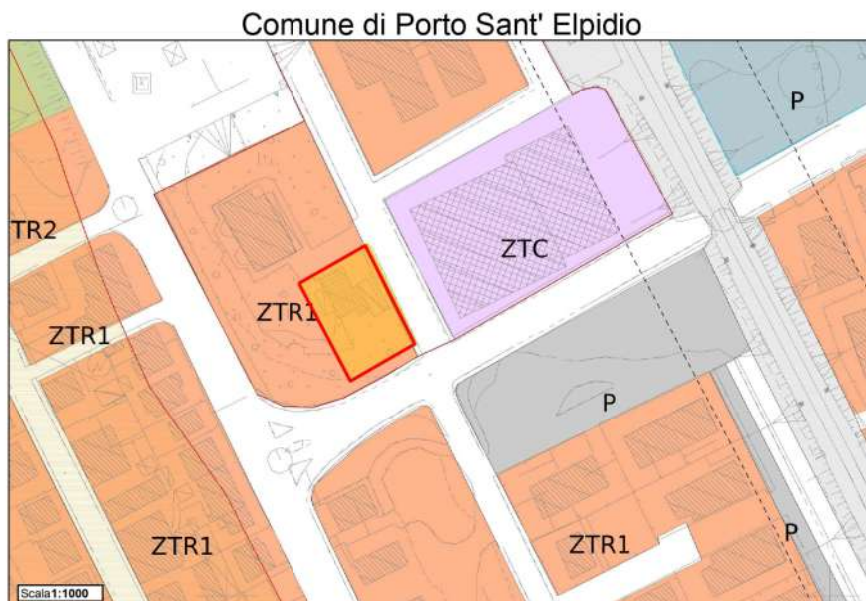
### 4.2 Estremi Urbanistici

Nel P.R.G. VIGENTE del Comune di PORTO SANT'ELPIDIO (FM) i beni ricadono in:

ZTR1-Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 36 N.d.A)	
AZZ_TESS_URB-Delimitazione "Azzonamento tessuti urbani" (scala 1:2000)	
LOTT_CONV-Perimetro dei Piani di Lottizzazione Convenzionata vigenti (art.27 N.d.A)	
Centro Abitato	

**N.B.**

Per qualsiasi intervento si rimanda ad una analisi puntuale e verifica preliminare dei parametri edilizi-urbanistici, da effettuarsi con il personale preposto dell'Ufficio Tecnico comunale.



## 5.0 Giudizi di conformità

### 5.1 Conformità edilizia e regolarizzazione

Titolo/i abilitativo/i di riferimento

- **P.D.C. n. 2267 del 24/12/2014, protocollo 35939, P.E. 1377** per la regolarizzazione delle varianti al fabbricato a seguito di ristrutturazione e ampliamento ai sensi della L.R. 22/2009 di cui al PDC 1838/2012 e 2013/2013

Dal rilievo dell'immobile NON risultano difformità tra lo stato dei luoghi e quanto in atti.

**Regolarizzazione Edilizia Urbanistica non necessaria.**

### 5.2 Conformità catastale e regolarizzazione

**CATASTO TERRENI**

Foglio 4, particella 887

Mappa **CONFORME** allo stato dei luoghi

**CATASTO FABBRICATI**

Foglio 4, particella 887, sub 5

Planimetria catastale **CONFORME** allo stato dei luoghi

**Regolarizzazione Catastale non necessaria.**

### 5.3 Documentazione strutturale

Le strutture in cemento armato sono state regolarmente denunciate e collaudate.

Presso gli uffici del Genio Civile di ASCOLI PICENO è presente il Collaudo Statico e di Conformità prot. n. 39944 del 18/11/2014, pratica 1686.

### 5.4 Conformità agibilità e regolarizzazione

Richiesta di **AGIBILITA'/ABITABILITA'** prot. n. 150 del 05/01/2015 presente nel fascicolo edilizio.

### 5.5 Attestazione di prestazione energetica

Assente. Locale non riscaldato.

## 6.0 Dati e oneri condominiali

L'immobile, **garage PS1**, individuato con l'**unità A8**, è parte della palazzina denominata **Condominio ===== - [REDACTED]** Via Ungheria 1 - 63821 PORTO SANT'ELPIDIO (FM)

Individuato con l'**unità A8**

e soggetta alla seguente Amministrazione:

=====Amministrazioni Condominiali

Via Ungheria 4 – 63821 PORTO SANT'ELPIDIO (FM)

Mail: =====

PEC: =====

### MILLESIMI

Millesimi proprietà generale: 7,10

### QUOTE DI GESTIONE

1. Preventivo Gestione ordinaria 2026	€ 63,93
2. Consuntivo Gestione ordinaria 2025 (scaduta e non saldata)	€ 89,46
3. Consuntivo Gestione ordinaria 2024 (scaduta e non saldata)	€ 93,88
4. Lavori straordinari deliberati	nessuno

TOTALE QUOTE SCADUTE E NON SALDATE nell'ultimo biennio **€ 183,34**  
da detrarre dal valore di stima

## 7.0 Beni su suolo demaniale e gravami da censo, livello, uso civico, interesse storico - artistico - archeologico - etnografico

I beni in esame non ricadono in suolo demaniale e non sono soggetti ai vincoli suddetti.

## 8.0 Valutazione di mercato

### Quota interessata dalla procedura

100% di piena proprietà

### Metodo di stima

Ricerca di beni simili al garage in esame, non collegato ad abitazione, compravenduti recentemente nelle vicinanze (ultimi 2/3 anni)

Consultando le seguenti banche dati

#### • Comparabilitalia.it

nelle vicinanze del bene in oggetto non risultano beni simili compravenduti per determinare un prezzo medio.

Si è proceduto quindi adottando le valutazioni dell'O.M.I. delle Agenzie delle Entrate le quali, relativamente al periodo **Anno 2025 – Semestre 1**, ultimo disponibile, riportano i seguenti valori



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

**Provincia:** ASCOLI PICENO

**Comune:** PORTO SANT'ELPIDIO

**Fascia/zona:** Centrale/CAPOLUOGO E FASCIA LITORANEA

**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Box	NORMALE	980	1350	L	3,9	5,5	L
-----	---------	-----	------	---	-----	-----	---

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Tenuto conto delle caratteristiche fisiche dell'immobile sopra descritte, considerando che il garage non è pertinenziale ad alcuna abitazione, si adotta il valore unitario medio di € 1.165/m<sup>2</sup> aggiustato come segue.

### Aggiustamenti

- |  |                                 |
|--|---------------------------------|
| 1. Aggiustamento per stato di uso e manutenzione =                                       | 1,00                            |
| 2. Aggiustamento per stato di possesso, immobile libero =                                | 1,00                            |
| 3. Aggiustamento per assenza della garanzia per vizi art. 2922 C.C. =                    | 1,00                            |
| 4. <b>Valore di stima aggiustato e arrotondato = € 1.165,00/m<sup>2</sup> x 1,00 = =</b> | <b>€ 1.165,00/m<sup>2</sup></b> |

### Detrazioni del valore di stima complessivo (art. 569 c.p.c.)

1. spese e oneri di regolarizzazione edilizia
2. spese e oneri di regolarizzazione catastale
3. spese e oneri di regolarizzazione dell'agibilità
4. spese condominiali scadute e insolute

### CALCOLO VALORE DI STIMA

$$Vpm = Pm * Sc$$

**Vpm** = valore probabile di mercato

**Pm** = prezzo medio di mercato in €/m<sup>2</sup>

**Sc** = superficie commerciale in m<sup>2</sup>

<b>Pm</b>	Prezzo medio di mercato	€/m <sup>2</sup>	1.165,00
<b>Sc</b>	Superficie Commerciale	m <sup>2</sup>	21.00
<b>Vpm</b>	Valore probabile di mercato (previsionale)	€	<b>24.465,00</b>
<b>-1</b>	Spese e oneri di regolarizzazione edilizia	€	<b>0,00</b>
<b>-2</b>	Spese e oneri di regolarizzazione catastale	€	<b>0,00</b>
<b>-3</b>	Spese e oneri di regolarizzazione dell'agibilità	€	<b>0,00</b>
<b>-4</b>	Spese condominiali scadute e insolute	€	<b>183,34</b>
	TOTALE	€	24.281,66
		arrotondato a	<b>€ 24.000,00</b>
diconsi euro "ventiquattromila/00"			

ALTIDONA, 28/01/2026

Il Consulente Stimatore  
 Geom. Marco PIATTONI  
 (firmato digitalmente)