



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

75/2022

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Milena PALMISANO

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/10/2025

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 75/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PORTO SANT'ELPIDIO via CRISTOFORO COLOMBO 52, della superficie commerciale di **113,00** mq per la quota di:

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

L'appartamento fa parte di un maggior condominio di n° 6 piani, dotato di ascensore, la costruzione del palazzo risale al 1970, di recente è stato oggetto di un'intervento di ripristino dei prospetti; l'unità in esecuzione è sita al 5° piano e versa in condizioni discrete, non necessita di lavori di rifacimento delle rifiniture interne, a parte la tinteggiatura, controllo dell'impiantistica, infissi ecc., tenendo sempre conto che le rifiniture sono ormai " datate ".

L'appartamento è composto da: una cucina, un W.C., ripostiglio e due camere; il tutto collegato da un corridoio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 618 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 113 mq, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: via CRISTOFORO COLOMBO 52 , piano: p. 5°, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Altra proprietà privata

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	113,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 135.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 135.600,00
Data di conclusione della relazione:	14/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .
A seguito di un contratto ormai scaduto, lo stesso si è reso disponibile alla stipula di un nuovo contratto di affitto con l'amministrazione.

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 31/10/2007 a firma di Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO ai nn. 27871/8101 di repertorio, iscritta il 05/11/2007 ai nn. Registro Particolare 2784 Registro Generale 11736, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 23/12/2016 a firma di Pubblico ufficiale UNEP FERMO ai nn. 2572 di repertorio, trascritta il 12/01/2017 ai nn. Registro Particolare 179 Registro Generale 248, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 21/07/2022 a firma di Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 1196 di repertorio, trascritta il 27/07/2022 ai nn. Registro Particolare 4943 Registro Generale 6650, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:	€. 1.330,27
Ulteriori avvertenze:	

L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA È INTESTATO A PERSONE FISICHE ED ESSENDO TRASCORSI OLTRE 5 ANNI DALLA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO, LA



TRANSAZIONE NON SARÀ SOGGETTA AD IMPOSIZIONE IVA.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50/100, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 31/10/2007 a firma di CIUCCARELLI FRANCESCO ai nn. 27870 rep di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50/100, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 31/10/2007 a firma di CIUCCARELLI FRANCESCO ai nn. 27870 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **702** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUIRE UNA CASA A PIU' APPARTAMENTI, rilasciata il 07/04/1967 con il n. 702 di protocollo, agibilità del 07/10/1970

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **1706** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE DEL FABBRICATO, rilasciata il 26/10/1968, agibilità del 07/10/1970.

Le C.E. citate riguardano due varianti in corso d'opera, la prima concessione di cui al verbale della commissione edilizia del 21/02/1967 risulta irreperibile, presso l'ufficio tecnico comunale.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Art. 36 – Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (ZTR1). 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 CRISTOFORO COLOMBO 52

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PORTO SANT'ELPIDIO via CRISTOFORO COLOMBO 52, della superficie commerciale di **113,00** mq per la quota di:

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

L'appartamento fa parte di un maggior condominio di n° 6 piani, dotato di ascensore, la costruzione del palazzo risale al 1970, di recente è stato oggetto di un'intervento di ripristino dei prospetti; l'unità in esecuzione è sita al 5° piano e versa in condizioni discrete, non necessita di lavori di rifacimento delle rifiniture interne, a parte la tinteggiatura, controllo dell'impianistica, infissi ecc., tenendo



sempre conto che le rifiniture sono ormai " datate ".

L'appartamento è composto da: una cucina, un W.C., ripostiglio e due camere; il tutto collegato da un corridoio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 618 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 113 mq, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: via CRISTOFORO COLOMBO 52 , piano: p. 5°, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Altra proprietà privata

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.

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 SAN GIORGIO). 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 

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 alcuna certificazione energetica

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 DI CIVILE ABITAZIONE	113,00	x	100 %	= 113,00
Totale:	113,00			113,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Descrizione: APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE

Indirizzo: VIA CRISTOFORO COLOMBO 52

Superfici principali e secondarie: 113

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 1.238,94 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Imprese, ecc.

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.600,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 113,00 x 1.200,00 = **135.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 135.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 135.600,00**

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 locale 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..

Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile va detto che tutto rientra nella norma dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come più probabili valori di mercato i seguenti:

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	113,00	0,00	135.600,00	135.600,00
				135.600,00 €	135.600,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Vista la conformazione dell'appartamento non si ritiene che sia 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: **€. 135.600,00**

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: **€. 135.600,00**

data 14/10/2025

il tecnico incaricato
Reginaldo Fiorentino

