



Tribunale Ordinario di FERMO
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare
R.G.N. 8/2025

contro

Consulenza Estimativa Giudiziaria
VALUTAZIONE IMMOBILIARE

LABORATORIO ARTIGIANALE
PORTO SANT'ELPIDIO (FM) – Via Fonteserpe

Giudice delegato:

Dott.ssa Giorgia CECCHINI

Custode Giudiziario:

Istituto Vendite Giudiziarie

Via Cassolo 135 – 60030 MONSANO (AN)

Email: info@ivgmarche.it

PEC: 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

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

Struttura Rapporto Estimativo		Pag.
- Assunzioni e riserve		3
- Controllo completezza documentale di cui all'art. 567 C.P.C., c. 2		4
- Scheda Sintetica		5-6
- Relazione Estimativa		7-26
1.0 Identificazione dei beni – quota proprietà - possesso/uso - formalità - opzione IVA		12-13
1.1 Identificazione dei beni, proprietà e quota interessata dalla procedura		12
1.2 Confini		13
1.3 Parti comuni		13
1.4 Possesso/uso		13
1.5 Formalità pregiudizievoli gravanti sul bene/i		13
1.6 Applicabilità esercizio dell'opzione I.V.A. DPR 633/72		13
2.0 Descrizione, servitù, consistenza, divisibilità		14-20
2.1 Descrizione immobili		14
2.2 Servitù		19
2.3 Divisibilità dei beni		19
2.4 Consistenze metrica e commerciale		19
3.0 Dati e cronistoria catastale ventennale		21
4.0 Titoli edilizi abilitativi, estremi urbanistici		22
4.1 Titoli abilitativi edilizi e agibilità		22
4.2 Estremi urbanistici		22
5.0 Giudizi di conformità		23-24
5.1 Conformità edilizia e regolarizzazione		23
5.2 Conformità catastale e regolarizzazione		23
5.3 Documentazione strutturale		24
5.3 Conformità agibilità e regolarizzazione		24
5.4 Attestazione di prestazione energetica		24
6.0 Dati e oneri condominiali		24-26
7.0 Beni su suolo demaniale, gravami da censo, livello, uso civico, interesse storico - artistico-archeologico – etnografico		
8.0 Valutazione di mercato		
All. A1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE	A4	DOCUMENTAZIONE ANAGRAFE
All. A2 DOC. EDILIZIA-URBANISTICA-GENIO CIVILE	A5	ATTI PROVENIENZA
All. A3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		

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 m².
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

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 29/01/2025:

- 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
- risultano i dati catastali storici ultraventennali del bene in esame dalla data di trascrizione del pignoramento;

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

Il creditore procedente non ha depositato lo stato civile dell'esecutato/a, prodotto quindi dallo scrivente, unitamente all'estratto di matrimonio nel quale l'esecutato, alle date del 29/10/1975-18/01/1980-17/07/1981, date di acquisto dei terreni dai quali deriva il bene pignorato, **risultava coniugato in regime di comunione dei beni** (atto di matrimonio del 23/04/1973 in r.c.b.).

Successivamente, con provvedimento del Tribunale di FERMO del 03/05/2024 n. R.G. 1289/2023, è stata pronunciata la separazione personale fra l'esecutato e la coniuge (come riportato nell'atto di matrimonio).

Alla data della trascrizione del pignoramento, 29/01/2025, l'esecutato risultava separato.

Scheda Sintetica

Beni immobili oggetto di vendita	Laboratorio PS2, PS1, PT, P1 (lastrico solare) in PORTO SANT'ELPIDIO (FM) – Catasto Fabbricati, foglio 8, particella 791 - in Via Fonteserpe, in aderenza ad altro immobile (particella 551), sito nella porzione nord-ovest del territorio comunale, in zona con edifici isolati e priva di servizi pubblici e/o privati, a circa 900 m dalla SS16 Adriatica e a circa 1,30 km dal centro cittadino.		
Proprietà	*****, ***** , Proprietà 1/1	MONTEGRANARO (FM)	01/02/1944,
Possesso alla data del sopralluogo	Immobile occupato a seguito di Contratto di Comodato di Uso Gratuito a tempo indeterminato del 01/11/2023, registrato telematicamente all'Agenzia delle Entrate di FERMO il 05/08/2025 al n. 000540 serie 3X.		
Dati della valutazione	Quota interessata dalla procedura	100%	
	Divisibilità dell'immobile	NO	
	Consistenza commerciale unità principali	260.00 m²	
	Consistenza commerciale unità accessorie	0.00 m²	
	Valore di mercato dell'immobile	€ 130.000,00	
	Valore vendita giudiziaria	€ 126.000,00	
	Data della relazione	14/01/2026	
Vincoli e oneri giuridici	1. ISCRIZIONE n. 733 del 20/06/2017, IPOTECA VOLONTARIA per Euro 600.000,00 di cui 300.000,00 per capitale, durata 2 anni, a favore: ***** Sede CASTIGNANO (AP), contro ***** – MONTEGRANARO (FM) 01/02/1944, ***** , ***** - SANT'ELPIDIO A MARE (FM) 16/01/1947, ***** , ***** - MACERATA 31/05/1972, ***** , ***** sede PORTO SANT'ELPIDIO (FM), C.F. ***** debitore non datore di ipoteca, gravante su PORTO SANT'ELPIDIO, foglio 8, particella 791 (bene in esame) e sui beni PORTO SANT'ELPIDIO, foglio 8, particella 551 subb. 2 e 3 (beni non oggetto della procedura)		
	2. TRASCRIZIONE n. 514 del 29/01/2025, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 17/05/2025, repertorio n. 35 , emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERMO a favore: ***** sede CONEGLIANO (TV), C.F. ***** contro ***** – MONTEGRANARO (FM) 01/02/1944, ***** , gravante su PORTO SANT'ELPIDIO, foglio 8, particella 791 (bene in esame)		

Altre informazioni per l'acquirente	Applicabilità esercizio dell'opzione IVA DPR 633/72	NO
	Servitù	NO
	Classe energetica del fabbricato	Assente
	Amministrazione condominiale	NO
	Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici, demaniali	NO
	Vincoli storico, artistico, archeologico, etnografico, Gravami da censo, livello, uso civico	NO
	Cause in corso pendenti/definite	NO
Titoli edilizi abilitativi	I beni in esame sono stati edificati e modificati in base ai seguenti titoli edilizi. 1. LICENZA EDILIZIA n. 4048 del 12/04/1976, P.E. 5207, prot. 668 per ampliamento di edificio 2. CONCESSIONE EDILIZIA n. 75 del 31/05/1977, P.E. 5207, prot. 11879 per sopraelevazione di edificio 3. CONCESSIONE EDILIZIA n. 556 del 18/12/1978, P.E. 5207, prot. 12246 per variante in corso d'opera 4. CONCESSIONE EDILIZIA n. 1858 del 17/05/1984, P.E. 5207, prot. 6776 per variante alla C.E. 75 e seguenti 5. LEGGE 47/85 - CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 1895 del 02/04/2003, posizione 1099 per la realizzazione del magazzino al PS2 6. LEGGE 47/85 - CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 1896 del 02/04/2003, posizione 2449 per ampliamento uffici + wc al PT, formazione del magazzino e portico al PS1, modifiche interne ed esterne 7. AGIBILITA' non presente	
Dati urbanistici	Nel P.R.G. VIGENTE del Comune di PORTO SANT'ELPIDIO (FM) i beni ricadono in: - ZTR3-Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità (art. 38 N.d.A.) - AZZ_TESS_URB - Delimitazione "Azzonamento tessuti urbani" (scala 1:2000) - Centro Abitato	
Giudizi di conformità	Conformità Urbanistica	SI
	Conformità Edilizia	NO
	Conformità Catastale	NO
	Documentazione Strutturale	Vedere relazione, punto 5.3, pag. 24
	Agibilità	NO, assente

Relazione Estimativa

Laboratorio artigianale
PORTO SANT'ELPIDIO (FM) - Via Fonteserpe
Catasto Fabbricati, Foglio 8, particella 791

LOCALIZZAZIONE GENERALE

Latitudine 43°15'45.14"N - Longitudine 13°44'39.80"E





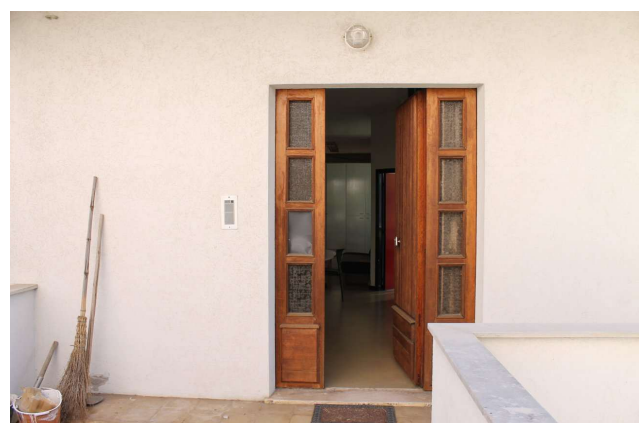
VIA FONTESERPE



IMMOBILE IN OGGETTO



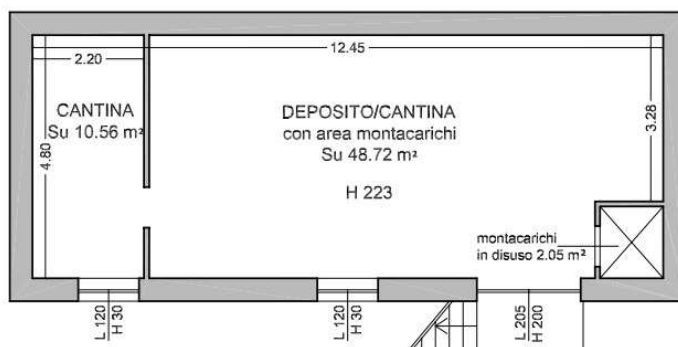
CORTILE DI INGRESSO LATO OVEST



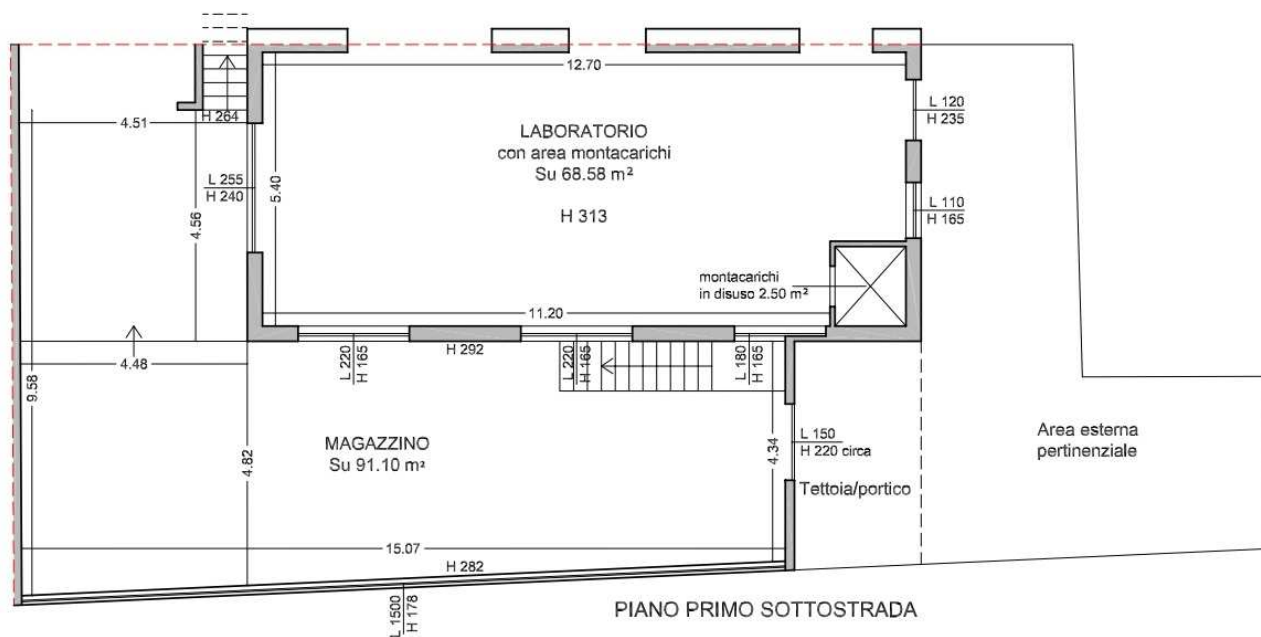
INGRESSO ALL'UFFICIO DEL PT

PIANTA IMMOBILE DA RILIEVO IN SITO

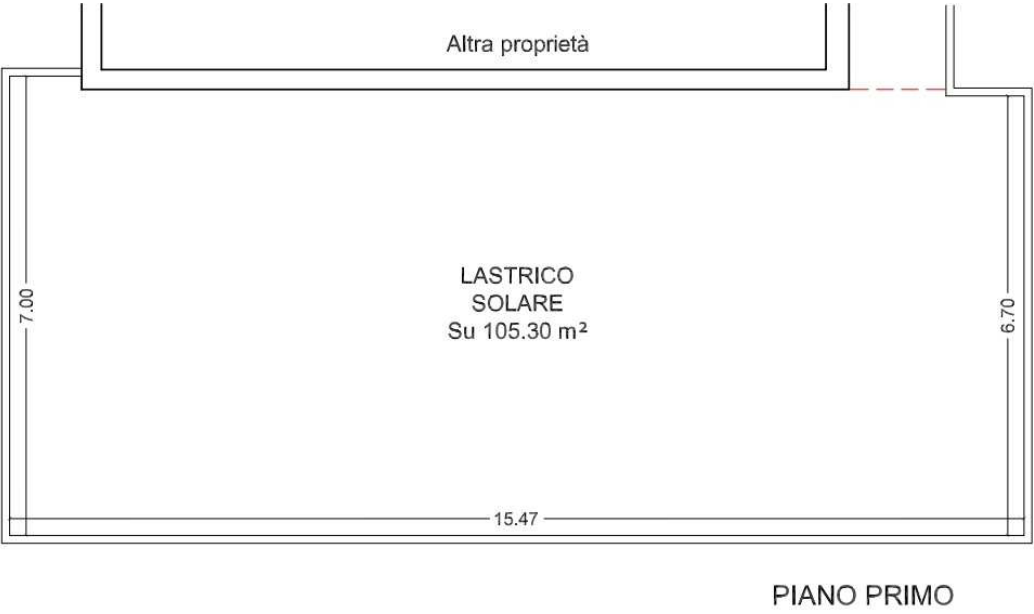
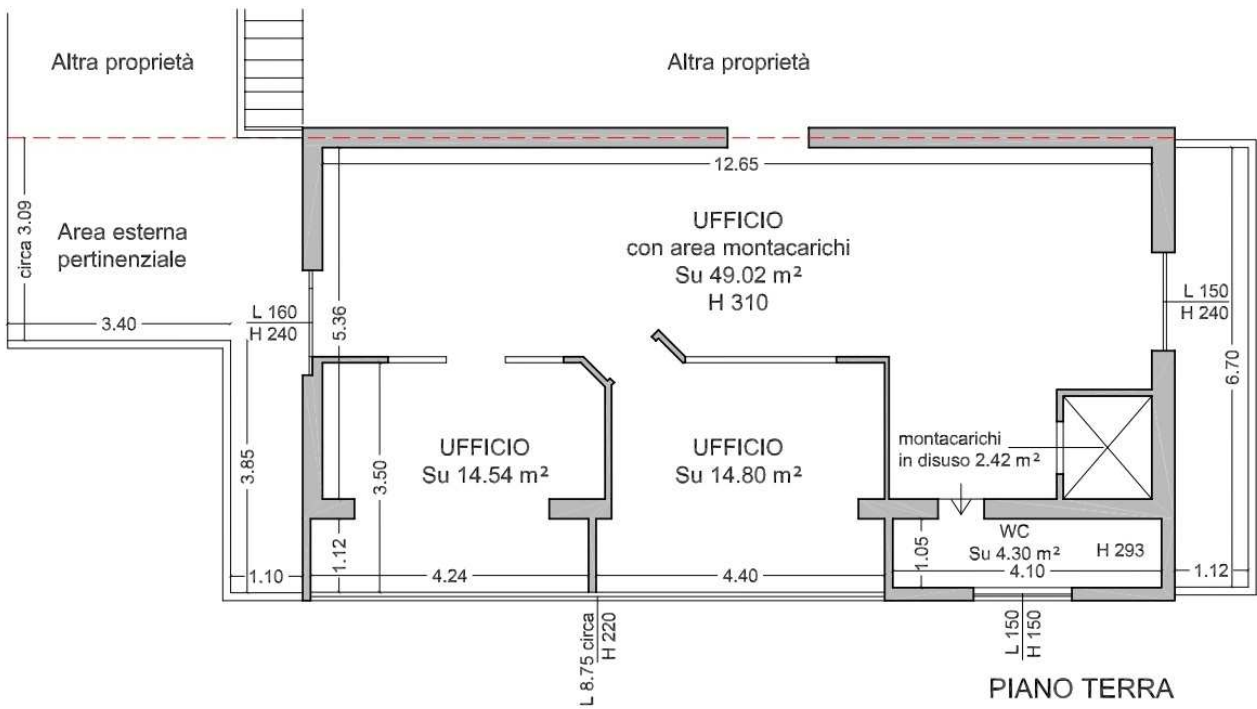
(Si precisa che il rilievo in sito del bene/i è stato effettuato ai soli fini peritali con il principale scopo di individuarne la morfologia e la consistenza, per cui potrebbero risultare delle piccole differenze tra lo schema grafico e lo stato dei luoghi).



PIANO SECONDO SOTTOSTRADA
interrato

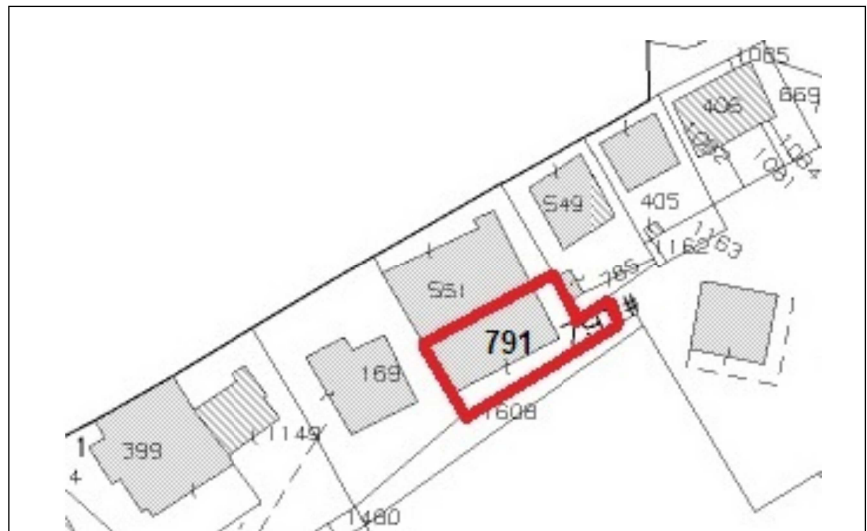


PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



Estratto di mappa

Catasto Terreni, foglio 8, part. 791



Planimetria/e catastale/i

PIANO 2° SOTTOSTADA

PIANO 1° SOTTOSTADA

PIANO 1° SOTTOSTADA

PIANO PRIMO (coperto)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI EDILIZI URBANI

LA PRESENTAZIONE DI QUESTO foglio è obbligatoria

Planimetria dell'immobile sita nel Comune di BOLOGNA Via CONTESSA

Data 10-3-84 foglio n. 1065/63 Catastroale

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esale di BOLOGNA

Scala 1:200

ORIENTAMENTO

Scala 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI RUPPICO

DATA <u>10-3-84</u> PROF. <u>ALCANTARA</u>	Foglio n. <u>1065/63</u>
--	---------------------------------

Firma all'Atto del 10-3-84 in presenza
della Prefettura di BOLOGNA
data 10-3-84
Firma: BOLOGNA

1.0**Identificazione dei beni - proprietà - confini - parti comuni - possesso****1.1 Identificazione dei beni, proprietà e quota, possesso e uso**

Fabbricato a destinazione artigianale ai PS2, PS1, PT, P1 (lastrico solare) in PORTO SANT'ELPIDIO (FM) – Catasto Fabbricati, foglio 8, particella 791 - in Via Fonteserpe, in aderenza ad altro immobile (particella 551), sito nella porzione nord-ovest del territorio comunale, in zona con edifici isolati e priva di servizi pubblici e/o privati, a circa 900 m dalla SS16 Adriatica e a circa 1,30 km dal centro cittadino.

Dati catastali**Catasto Terreni (Particella Fabbricato)**

Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie	Reddito	
				Dominicale	Agrario
8	791	Ente Urbano	239 m²	---	---

Catasto Fabbricati (Abitazione)

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
8	791	---	D/7	---	---	---	Euro 1.022,81
Indirizzo		VIA FONTESERPE Piano S1-T					
Intestati		***** nato a MONTEGRANARO (FM) il 01/02/1944, ***** Proprietà 1/1					

Precisazioni

In visura al Catasto dei Fabbricati l'esecutato risulta proprietario con il nome di ***** invece di ***** , come risultante all'anagrafe di PORTO SANT'ELPIDIO. I C.F. coincidono.

In visura al Catasto dei Fabbricati l'immobile risulta ai piani S1-T, invece dei piani S2-S1-T-1 (lastrico solare) come evidenziato nella planimetria catastale e riscontrato in sito.

Proprietà e quota

L'immobile, edificato sulle particelle 820-872-873-791, poi fuse insieme nella risultante e attuale particella 791, è per la **quota del 100% di piena proprietà** dell'esecutato

- ***** , MONTEGRANARO (FM) 01/02/1944, ***** , Proprietà 1/1

in virtù dei seguenti titoli

1. **atto di compravendita del 29/10/1975** a rogito del Notaio ***** , repertorio 190704, trascritto a FERMO il 12/11/1975 al n. 3116 Reg. Part., per l'acquisto della/e particella/e 791 da ***** , nato a PETRITOLI 17/11/1931;
2. **atto di compravendita del 18/01/1980** a rogito del Notaio ***** , repertorio 198359, trascritto a FERMO il 07/02/1980 al n. 567 Reg. Part., per l'acquisto della/e particella/e la/e particella/e 872-873 da ***** , nato a PETRITOLI 17/11/1931;
 - nello scritto dell'atto i beni compravenduti risultano le particelle 871 (già 169/b) e 873 (già 169/c) di 34 m², superficie e particelle originarie 169/b-c perfettamente corrispondenti ai dati catastali allegati; negli stessi alla 169/b corrisponde la part. 872, per cui si ritiene la dicitura 871 un errore materiale. Inoltre la part. 871 deriva dalla 174 ed era di altra proprietà rispetto a quella venditrice (Allegato A1).
3. **atto di compravendita del 17/07/1981** a rogito del Notaio ***** , repertorio 201466, trascritto a FERMO il 04/08/1981 al n. 3068 Reg. Part., per l'acquisto della/e particella/e 820 da ***** , 02/03/1914 e ***** , 19/11/1922, ambedue nati a SANT'ELPIDIO A MARE.

1.2 Confini (da database catastale)

NORD stessa proprietà, proprietà ***** , proprietà ***** (part.Ila 551); **EST** proprietà ***** (part.Ile 549 - 785); **SUD** proprietà ***** (part.Ila 1608); **OVEST** proprietà ***** (part.Ila 169).

1.3 Parti comuni

Nessuna nello specifico, solo quelle tali per legge (art. 1117 del C.C.) e/o per destinazione in relazione al fabbricato in aderenza lato nord.

1.4 Possesso/uso del bene alla data del sopralluogo

Il bene in oggetto - Catasto Fabbricati foglio 8, particella 791 - è in uso al signor ***** , nato a CORODOVA – ALBANIA il 13/02/1986, in virtù del **Contratto di Comodato di Uso Gratuito a tempo indeterminato** tra lo stesso e l'esecutato, giusta scrittura tra le parti del 01/11/2023, registrata telematicamente all'Agenzia delle Entrate di FERMO il 05/08/2025 al n. 000540 serie 3X.

Il contratto decorre dalla data di stipula e l'eventuale disdetta dovrà formalizzarsi a mezzo raccomandata A/R con almeno 30 gg di anticipo (art. 2).

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:

1. **ISCRIZIONE n. 733 del 20/06/2017, IPOTECA VOLONTARIA** per Euro 600.000,00 di cui 300.000,00 per capitale, durata 2 anni, **a favore:** ***** sede CASTIGNANO (AP), **contro** ***** – MONTEGRANARO (FM) 01/02/1944, ***** , ***** - SANT'ELPIDIO A MARE (FM) 16/01/1947, ***** , ***** - MACERATA 31/05/1972, ***** , ***** sede PORTO SANT'ELPIDIO (FM), C.F. ***** debitore non datore di ipoteca, gravante su PORTO SANT'ELPIDIO, foglio 8, particella 791 (bene in esame) e sui beni PORTO SANT'ELPIDIO, foglio 8, particella 551 subb. 2 e 3 (beni non oggetto della procedura)
2. **TRASCRIZIONE n. 514 del 29/01/2025, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del **17/05/2025, repertorio n. 35**, emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERMO **a favore:** ***** sede CONEGLIANO (TV), C.F. ***** **contro** ***** – MONTEGRANARO (FM) 01/02/1944, ***** , gravante su PORTO SANT'ELPIDIO, foglio 8, particella 791 (bene in esame)

1.6 Esercizio opzione IVA DPR 633/72

Applicabilità esercizio opzione IVA

La vendita dei beni 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) ultimati da più di 5 anni e sui quali 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 a destinazione artigianale ai PS2, PS1, PT, P1 (lastrico solare) in PORTO SANT'ELPIDIO (FM) in Via Fonteserpe, in aderenza ad altro immobile (particella 551), sito nella porzione nord-ovest del territorio comunale. Strutturalmente in muratura e c.a., parte a copertura piana (lastrico solare P1) e parte a falda (locale PS1), l'edificio è composto come segue.

PIANO TERRA: UFFICIO

Piano terra uso ufficio **di circa 94 m² lordi e 83 m² utili**, costituito da 3 stanze, un wc e un balcone posto sul lato est di circa **9 m² lordi**, con annessa corte pertinenziale di **circa 19 m²** posta a ovest, lato ingresso.

All'interno è presente un montacarichi non funzionante collegato ai locali sottostanti.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene da Via Fonteserpe tramite il cortile esterno, lato ovest, costituito dal tratto della particella 551, altra proprietà non oggetto della procedura adiacente alla strada a nord e, in prosecuzione verso sud, da quello esclusivo della particella 791 in oggetto.

H interna: 3.10 m – 2.93 m (wc)

Pavimenti: gres porcellanato e/o ceramica

Pareti: intonacate e tinteggiate con rivestimento ceramico nel bagno

Infissi: portone di ingresso in legno, finestre in legno con vetro singolo e avvolgibili in PVC

Impianti: impianto elettrico dotato di salvavita, impianto termo-idraulico, presenza di termosifoni in ghisa

Stato manutentivo: discreto/buono

Classe energetica: assente

Precisazioni e criticità.

L'ingresso al bene avviene di fatto tramite il cortile sopra descritto, porzioni particelle 551 e 791, data l'assenza di servitù di passaggio a favore della proprietà esecutata part. 551, non oggetto della procedura.

Secondo quanto riferitomi dalla proprietà, il tratto part. 791 non sarebbe idoneo a supportare grossi carichi veicolari. La caldaia per il riscaldamento è all'interno dell'edificio part. 551, non oggetto della procedura



Cortile di ingresso da Via Fonteserpe con sua indicazione schematica. **Passaggio di fatto, senza servitù di passaggio a favore della porzione part. 791.**

La particella 551 non è oggetto della procedura.

Non esiste servitù in quanto l'abitazione part. 551 era di proprietà del padre dell'esecutato, e oggi in parte del debitore, e la 791 interamente dell'esecutato, per cui non è stato regolamentato con una servitù di passaggio l'ingresso da Via Fonteserpe.

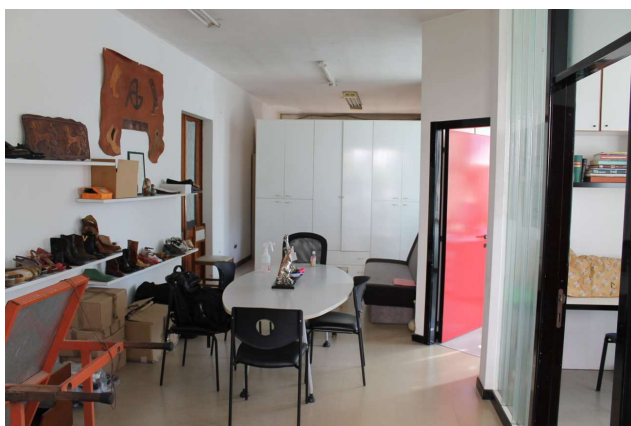
Foto immobile



INGRESSO



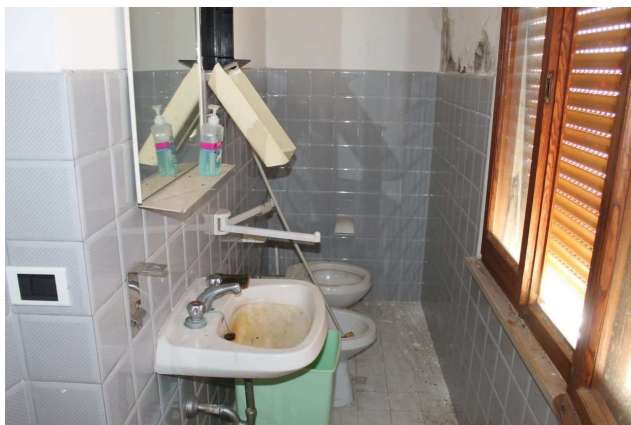
UFFICIO



UFFICIO



UFFICIO CON MONTACARICHI (in disuso)



WC



BALCONE LATO EST

PIANO S1: LABORATORIO E MAGAZZINO

(Si precisa che l'attività lavorativa - settore calzature - che veniva esercitata nei locali è cessata. Le destinazioni dei vani sono quelle riportate nelle pratiche edilizie in atti c/o l'U.T.C. di PORTO SANT'ELPIDIO)

Locale uso laboratorio di circa 78 m² lordi e 69 m² utili e adiacente locale uso magazzino di circa 103 m² lordi e 97 m² utili, completato da un'area esterna pertinenziale di circa 56 m² a est.

Il laboratorio ha una struttura in muratura, mentre il locale magazzino, ricavato dalla chiusura di uno spazio esterno, ha il tetto a falda unica con struttura portante in ferro con manto di copertura in onduline di cemento amianto e soffitto in lastre tipo polistirene, la parete lato sud prevalentemente occupata da una vetrata su parapetto murario tinteggiato e intonacato, le pareti a nord e ovest sono quelle esistenti del fabbricato. Nel laboratorio è presente il vano montacarichi non funzionante come al piano superiore e collegato alla cantina del PS2. Il piano presenta due accessi sul lato est, sulla corte esclusiva di pertinenza e un accesso a nord tramite la scala posta al PT.

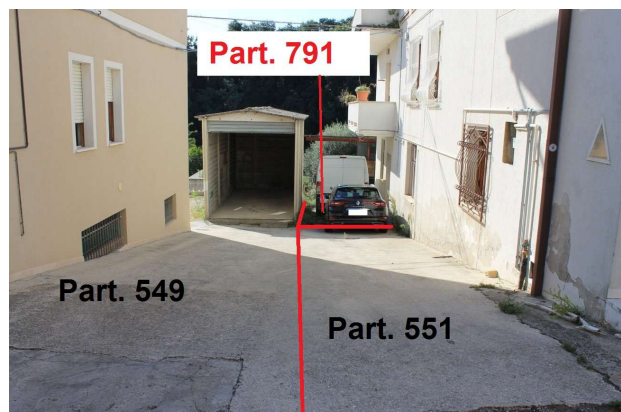
H interna:	laboratorio 3.13 m; magazzino 2.79 media
Pavimenti:	gres porcellanato e/o ceramica
Pareti:	intonacate e tinteggiate
Infissi:	metallo
Impianti:	impianto elettrico dotato di salvavita, impianto idrico (ambedue da ristrutturare)
Stato manutentivo:	discreto
Classe energetica:	assente

Precisazioni e criticità

Copertura del magazzino costituita da onduline in cemento amianto con stato manutentivo da verificare.

(in via precauzionale si è considerato lo smaltimento del materiale – Valutazione di mercato, pag. 26).

Gli ingressi tramite i due accessi a est sulla corte esclusiva pertinenziale, collegata a Via Fonteserpe per mezzo delle corti delle particelle non in oggetto 549 (altra proprietà) e 551 (proprietà dell'esecutato e di altri), e quello tramite la scala esterna ricadente in parte sulla part. 551 e in parte sulla part. 791 in oggetto, **sono ambedue fattuali, data l'assenza di servitù di passaggio a favore della proprietà eseguita.**



Dall'alto a sinistra verso dx:

- Copertura del laboratorio con onduline in cemento-amianto
- Ingresso sulla corte pertinenziale lato est, da Via Fonteserpe
indicazione schematica
- Scala ingresso lato ovest

Non esiste servitù di passaggio a favore della part. 791 in oggetto sia per gli ingressi sul lato est sia per la scala al PT, ricadente in parte sulla part. 551 e in parte sulla part. 791, in quanto l'abitazione part. 551 era di proprietà del padre dell'esecutato, e oggi in parte del debitore, e la 791 interamente dell'esecutato, per cui non fu avvertita la necessità della regolamentazione legale.

L'ingresso fattuale a est su Via Fonteserpe è esteso anche alla particella 549, di altra proprietà.

Foto immobili



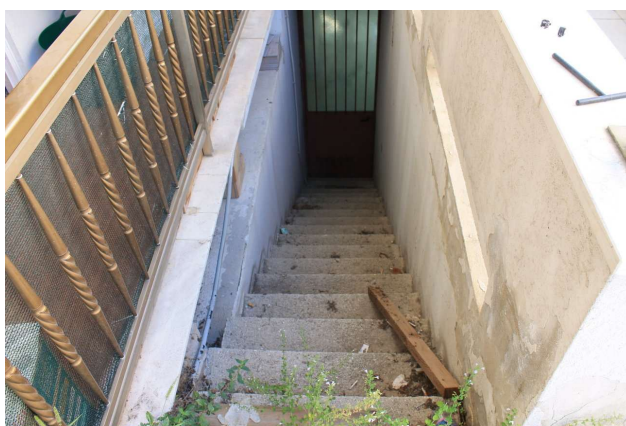
LOCALE DEPOSITO PS1 "INCASATO" CON IL MONTACARICHI NON FUNZIONANTE



LOCALE DEPOSITO PS1 "INCASATO"



INGRESSO LATO EST



SCALA INGRESSO PART. 551



LOCALE DEPOSITO PS1 CON LA SCALA AL PS2

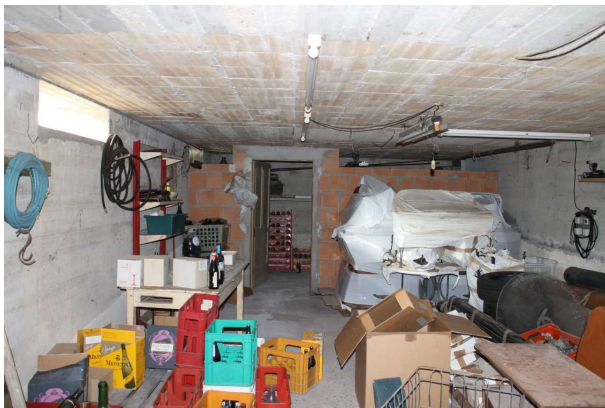


LOCALE DEPOSITO PS1 E SCALA DI COLLEGAMENTO AL CORTILE OVEST PT

PIANO S2: DEPOSITO/CANTINA

Cantina/deposito di circa **76 m² lordi e 59 m² netti** accessibile con la scala interna posta nel deposito al PS1. Nell'angolo sud-est è presente il vano montacarichi come ai piani superiori.

H interna:	2.23 m
Pavimenti:	battuta in cls
Pareti:	cemento
Infissi:	portone di ingresso in metallo
Conformità impianti:	impianto elettrico dotato di salvavita
Stato manutentivo:	buono per la finalità di utilizzo
Classe energetica:	assente



DEPOSITO



SCALA DI ACCESSO DAL DEPOSITO PS1

PIANO 1: LASTRICO SOLARE

Lastrico solare di circa **109 m² lordi e 105 m² netti** non accessibile dal bene in esame particella 791, ma dall'edificio confinante particella 551 non rientrante nella procedura.

Il bene è utilizzato dall'esecutato, residente nella confinante particella 551 e dalla quale accede direttamente al lastrico, sul quale è posto un gazebo di circa **25 m²** di sua proprietà (calcolato graficamente negli elaborati grafici in atti c/o l'U.T.C. di riferimento). La pavimentazione è in gres porcellanato, i parapetti sono in muratura intonacata e tinteggiata, lo stato manutentivo è buono.

Precisazioni e criticità.

Non esiste servitù di passaggio a favore del lastrico che disciplini l'accesso.



2.2 Servitù

Negli atti di provenienza copertura del ventennale non sono state riscontrate servitù.

2.3 Divisibilità dei beni

Bene dell'esecutato per la quota del 100% di piena proprietà, 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;

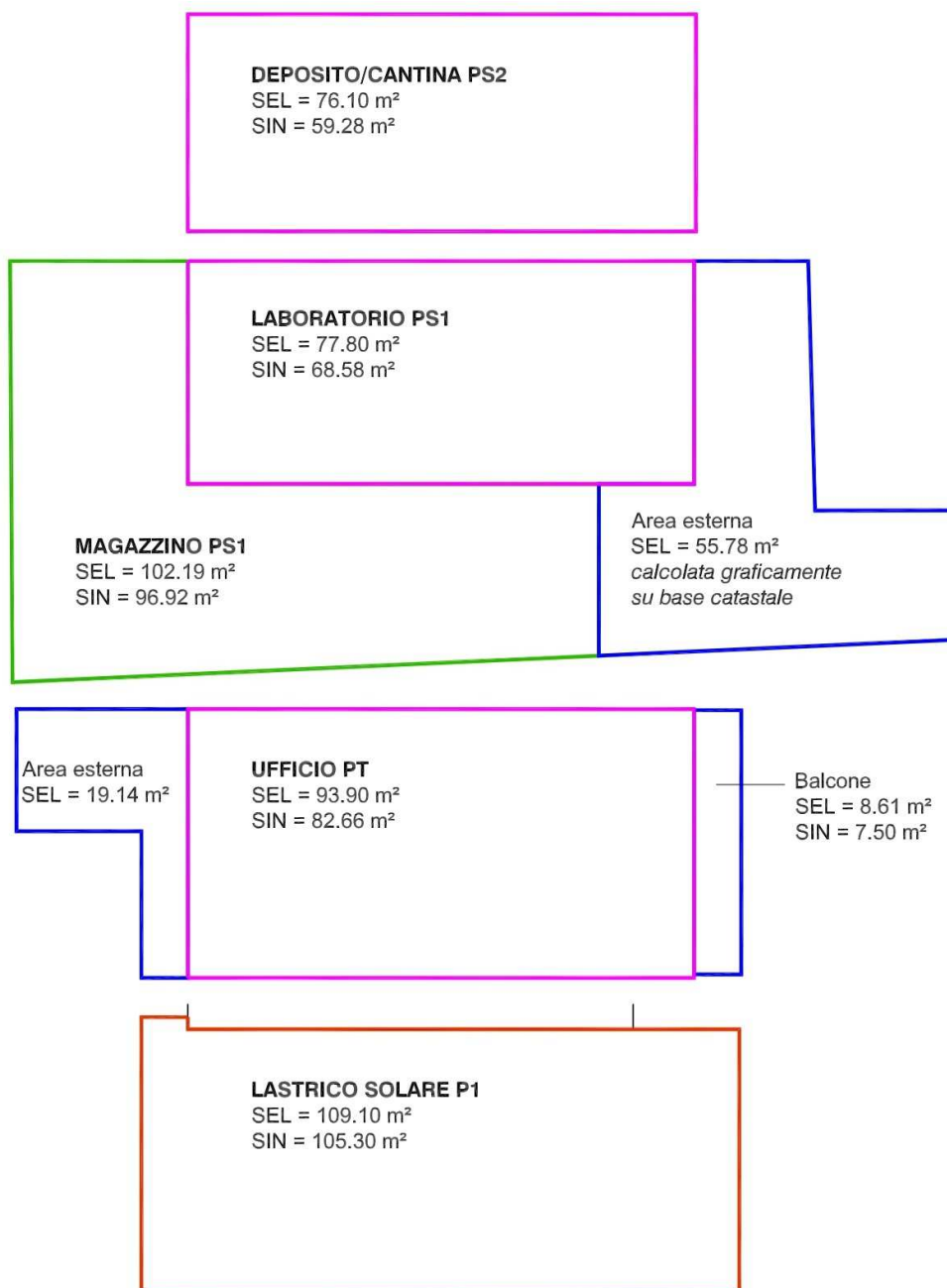
e non include:

- 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 ² lordi	S.I.N. m ² utili	Coefficiente di Raggiungimento su base S.E.L.	Sup. Comm.le m ² lordi
791	T	Ufficio	Principale	93,90	82,66	100%	93,90
		Balcone	Ornamento	8,61	7,50	30%	2,58
		Area esterna	Accessoria	19,14	19,14	15%	2,87
	PS1	Laboratorio	Principale	78,80	68,58	100%	78,80
		Magazzino	Accessoria	102,19	96,92	50%	51,10
		Area esterna	Accessoria	55,78	57,82	15%	8,37
	PS2	Deposito/cantina	Accessoria	76,10	59,28	25%	19,03
	P1	Lastrico solare	Accessoria	109,10	105,30	5%	5,46
TOTALE Superfici =				543,62	497,20		262,10
TOTALE Superficie Commerciale arrotondata =							260,00

3.0 Dati e cronistoria catastale ventennale

Catasto Terreni

Foglio 8, particella n. 791

Attualità

Foglio 9, particella 760, ENTE URBANO, superficie 239 m², Partita 1, R.D e R.A. Euro 0,00

Cronistoria ventennale particella 791

N.	Particella Originaria	Origine /Atto di aggiornamento (Variazione Catastale)	Particella derivata	Data
1	791 SEMIN ARBOR cl.5 96 m ²	Impianto meccanografico del 05/10/1976	----	dal 05/10/1976 al 12/09/1996
2	791 SEMIN ARBOR cl.5 96 m ²	VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/09/1996 in atti dal 17/09/1996 MAPPALE N.13569/87 (n. 13.1/1996) Comprende le particelle 820-872-873	791 ENTE URBANO 239 m ²	dal 12/09/1996 al 08/11/2012
3	791 ENTE URBANO 239 m ²	VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/11/2012 Pratica n. AP0184586 in atti dal 08/11/2012 ATTIVITA' A16 ALLINEAMENTO CARTOGRAFICO CENSUARIO BONIFICA DELLE INCOERENZE (n. 3736.1/2012)	791 ENTE URBANO 239 m ²	dal 08/11/2012 al attualità

Catasto Fabbricati

Attualità

Foglio 9, Particella 791, Categoria D/7, Rendita: Euro 1.022,81

Indirizzo: VIA FONTESERPE Piano S1-T

Intestazione: *****, MONTEGRANARO 01/02/1944, ***** Proprietà
(all'anagrafe *****, stessa data di nascita e codice fiscale)

Cronistoria ventennale

N.	Subalterno Originario	Origine /Atto di aggiornamento (Variazione Catastale)	Particella derivata	Data
1	791 D/7 Rendita Euro1.022,81	COSTITUZIONE del 10/03/1987 in atti dal 03/12/1999 (n. 447/C.1/1987)		dal 10/03/1987 al attualità

4.0 Titoli edilizi abilitativi, estremi urbanistici

4.1 Titoli abilitativi edilizi e agibilità

I beni in esame sono stati edificati e modificati in base ai seguenti titoli edilizi.

1. **LICENZA EDILIZIA n. 4048 del 12/04/1976, P.E. 5207, prot. 668** per ampliamento di edificio
2. **CONCESSIONE EDILIZIA n. 75 del 31/05/1977, P.E. 5207, prot. 11879** per sopraelevazione di edificio
3. **CONCESSIONE EDILIZIA n. 556 del 18/12/1978, P.E. 5207, prot. 12246** per variante in corso d'opera
4. **CONCESSIONE EDILIZIA n. 1858 del 17/05/1984, P.E. 5207, prot. 6776** per variante alla C.E. 75 e seguenti
5. **LEGGE 47/85 - CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 1895 del 02/04/2003, posizione 1099** per la realizzazione del magazzino al PS2
6. **LEGGE 47/85 - CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 1896 del 02/04/2003, posizione 2449** per ampliamento uffici + wc al PT, formazione del magazzino e portico al PS1, modifiche interne ed esterne
7. **AGIBILITA'** non presente

4.2 Estremi Urbanistici

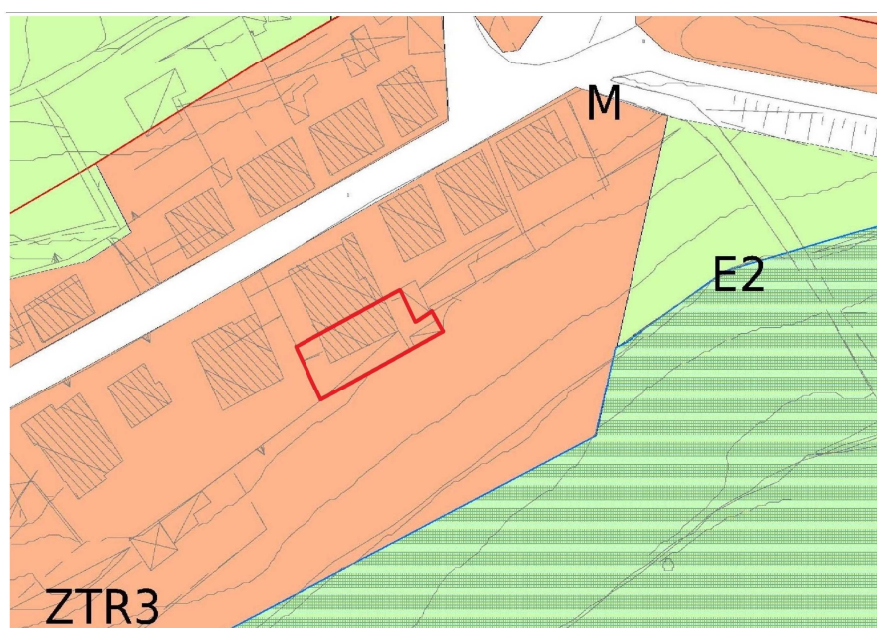
Nel P.R.G. VIGENTE del Comune di PORTO SANT'ELPIDIO (FM) i beni ricadono in:

ZTR3-Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità (art. 38 N.d.A.)	
AZZ_TESS_URB - Delimitazione "Azzonamento tessuti urbani" (scala 1:2000)	
Centro Abitato	

Estratto PRG con indicazione schematica del bene

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

Titoli abilitativi di riferimento

- **LEGGE 47/85 - CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 1895 del 02/04/2003, posizione 1099** per la realizzazione del magazzino al PS2
- **LEGGE 47/85 - CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 1896 del 02/04/2003, posizione 2449** per ampliamento uffici + wc al PT, formazione del magazzino e portico al PS1, modifiche interne ed esterne

Dal rilievo dell'immobile risultano alcune misure non conformi con quanto riportato negli elaborati grafici rilasciati dall'U.T.C..

Al fine della regolarizzazione edilizia, occorre presentare una PRATICA DI RETTIFICA DEL CONDONO dichiarando nei nuovi elaborati grafici le attuali misure riscontrate in sito.

Costi di regolarizzazione presunti/stimati

PRATICA DI RETTIFICA DEL CONDONO = € 2.000,00

DIRITTI DI SEGRETERIA = € 100,00

IMPORTO TOTALE PRESUNTO (oltre oneri di legge) =

€ 2.100,00

(da detrarre dal valore di stima)

5.2 Conformità catastale e regolarizzazione

CATASTO TERRENI

Foglio 8, particella 791

Mappa non conforme allo stato dei luoghi: non rappresentato parte del fabbricato particella 791 relativo al laboratorio deposito.

Regolarizzazione necessaria tramite TIPO MAPPALE per aggiornamento della mappa

CATASTO FABBRICATI

Immobile uso laboratorio Foglio 8, particella 791.

Planimetria catastale **NON CONFORME** allo stato dei luoghi per le seguenti difformità:

- CANTINA PS2: altezza in sito H 2.23, in atti H 2.20
- LABORATORIO PS1: altezza in sito H 3.13, in atti H 3.10
- MAGAZZINO PS1: non riportato in atti il nuovo spazio condonato e il portico, altezze in atti diverse da quelle in sito
- UFFICIO PT: in sito diversa distribuzione interna rispetto a quella in atti
- LASTRICO P1: regolare

Regolarizzazione necessaria tramite VARIAZIONE CATASTALE e produzione di nuova planimetria.

Costi di regolarizzazione presunti/stimati

REDAZIONE DI TIPO MAPPALE AL C.T. = € 1.000,00

TRIBUTI CATASTALI PER TIPO MAPPALE = € 128,00 (€ 58,00 estratto Wegis + € 70,00 per T.M.)

VARIAZIONE CATASTALE CON ELABORATO DOCFA (DM 701/94) = € 1.000,00

TRIBUTI CATASTALI PER NUOVA PLANIMETRIA = € 70,00

IMPORTO TOTALE PRESUNTO (oltre oneri di legge) = € 2.698,00 arrotondato a **€ 2.200,00**
(da detrarre dal valore di stima)

5.3 Documentazione strutturale

Presso gli uffici del Genio Civile di ASCOLI PICENO è presente la pratica n. 8471 del 10/11/1978, prot. 3760, relativa alla sopraelevazione del fabbricato part. 551, non oggetto della procedura, nella quale viene riportata la generale descrizione delle fondazioni, delle strutture in elevazione e dei solai del fabbricato costruito, comprendente anche l'immobile part. 791 in esame (PS1 laboratorio e PT).

La documentazione in atti è costituita dalla denuncia dei lavori, dai calcoli e dalla relazione a struttura ultimata relativi alla sopraelevazione.

Non è presente il collaudo statico.

Non è presente documentazione relativa all'ampliamento relativo alla part. 791 in oggetto (PS2-PS1-PT) di cui alle CONCESSIONI EDILIZIE IN SANATORIA nn. 1895 e 1896 comunque rilasciate dall'amministrazione Comunale di PORTO SANT'ELPIDIO.

5.4 Conformità agibilità e regolarizzazione

AGIBILITA'/ABITABILITA' non presente nel fascicolo edilizio.

5.5 Attestazione di prestazione energetica

Assente.

6.0 Dati e oneri condominiali

I beni in esame non sono soggetti ad amministrazione condominiale.

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

Il bene da stimare è un fabbricato ad uso laboratorio, costituito da un PT uso ufficio con caratteristiche costruttive, di finiture e tecnologiche riconducibili a una abitazione; da un PS1 organizzato in un locale usato

come laboratorio, senza particolari dotazioni impiantistiche specifiche; da un ordinario locale uso magazzino e da una cantina al PS2.

Inoltre il bene è in aderenza a un fabbricato di civile abitazione, in zona prevalentemente residenziale con scarsità di parcheggio e con accessi non particolarmente agevoli.

Consultando le seguenti banche dati

• **Comparabilia.it**

• **Banca Dati Immobiliare del Collegio dei Geometri di ASCOLI PICENO** (all'interno si trovano i dati sintetici derivanti dalla stipula di ogni compravendita a partire dal 1° febbraio 2014, comunicati dall'Ordine dei Notai della Provincia di Ascoli Piceno) nelle vicinanze del bene in oggetto non risultano sufficienti 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

SE Nel 1° semestre 2025 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Arquata del Tronto, Montegallo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: PORTO SANT'ELPIDIO

Fascia/zona: Periferica/FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Laboratori	NORMALE	740	1050	L	3,6	5,2	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 dell'immobile sopra descritte, si adotta il valore unitario minimo di € 740/m² aggiustato come segue.

Aggiustamenti

1. Aggiustamento per stato di uso e manutenzione = 0,80
2. Aggiustamento per stato di possesso, immobile occupato dalla proprietà = 1,00
3. Aggiustamento per assenza della garanzia per vizi art. 2922 C.C. = 0,80
4. **Valore di stima aggiustato e arrotondato** = € 740,00/m² x 0,64 = € 473,60/m² = **€ 500,00/m²**

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
5. smaltimento amianto copertura magazzino PS1

Copertura in onduline in cemento amianto in un non perfetto stato manutentivo per cui, in via precauzionale, si è ipotizzato lo smaltimento. Sentita verbalmente la ditta FERBAT SRL di MONTEGIORGIO (FM), considerando le difficoltà di accesso al cantiere, la rimozione del materiale, il costo della pratica, le opere provvisorie, il costo totale per lo smaltimento è di circa € 7.000,00.

CALCOLO VALORE DI STIMA

$$V_{pm} = P_m \cdot S_c$$

V_{pm} = valore probabile di mercato

P_m = prezzo medio di mercato in €/m²

S_c = superficie commerciale in m²

P_m	Prezzo medio di mercato	€/m ²	500,00
S_c	Superficie Commerciale	m ²	260,00
V_{pm}	Valore probabile di mercato (previsionale)	€	130.000,00
-1	Spese e oneri di regolarizzazione edilizia	€	2.100,00
-2	Spese e oneri di regolarizzazione catastale	€	2.200,00
-3	Spese e oneri di regolarizzazione dell'agibilità	€	0,00
-4	Spese condominiali scadute e insolute	€	0,00
-5	Spese smaltimento amianto	€	7.000,00
TOTALE		€	118.700,00
arrotondato a		€	120.000,00
diconsi euro "centoventimila/00"			

ALTIDONA, 14/01/2026

Il Consulente Stimatore
Geom. Marco PIATTONI
(firmato digitalmente)