



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

95/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Milena Palmisano

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ing. Ester Maria Rutili

CF:RTLSRM72D50D542W

con studio in FERMO (AP) VIALE TRIESTE 5

telefono: 3476263642

email: studiorutili@gmail.com

PEC: estermaria.rutili@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 95/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **ufficio** a PORTO SANT'ELPIDIO Via Canada 3, frazione Zona Nord, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto è costituito da un locale ad uso ufficio facente parte di un fabbricato uso direzionale, denominato "CONDOMINIO MADA" nel Comune di Porto Sant'Elpidio.

L'edificio presenta struttura in cemento armato a pilastri e travi, solai in latero-cemento. Esternamente risulta tinteggiato con infissi in alluminio. Disponibilità di parcheggi nelle immediate vicinanze e ottimi collegamenti con i principali assi viari.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 117 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 735,95 Euro, indirizzo catastale: VIA CANADA n. 3 , piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 20/09/2004 Pratica n. AP0139847 in atti dal 20/09/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 13088.1/2004)

Coerenze: Marininvest snc, Zampaloni, Carloni, Framarini, bene comune non censibile, salvi altri

Il sub 42 deriva dal frazionamento e fusione delle ex unità immobiliari individuate al Foglio 4 Particella 117 Subalterno 34 e Subalterno 35. Nell'elaborato planimetrico AP 0000546 del 05/01/2024 NON risulta individuato il subalterno 42 al Piano 2.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.940,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.000,00
Data di conclusione della relazione:	19/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta utilizzato come ufficio professionale.

Dal controllo dei documenti presenti nel fascicolo risultano depositata la certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., redatta nel 2018 dal Notaio Giulia Messina Vitrano, nella quale sono indicati i dati catastali ed è riportata la storia dell'immobile pignorato per i vent'anni precedenti alla data del pignoramento.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati pertanto si è provveduto all'acquisizione dello stesso.

L'esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

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 29/12/2008 a firma di Notaio Alfonso Rossi ai nn. 217065/29728 di repertorio, iscritta il 09/01/2009 a Fermo ai nn. 163/21, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 192000,00.

Importo capitale: 96000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **legale**, stipulata il 19/12/2017 a firma di Agenzia delle Entrate Riscossione ai nn. 1034/817 di repertorio, iscritta il 21/12/2017 a Fermo ai nn. 9812/1471, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 54051,74.

Importo capitale: 27025,87

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 07/06/2017 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 624/2017 di repertorio, iscritta il 14/03/2018 a Macerata ai nn. 2035/258, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 12000,00.

Importo capitale: 6004,19

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/12/2016 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 1614/2016 di repertorio, iscritta il 05/04/2018 a Fermo ai nn. 2706/361, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 10000,00.

Importo capitale: 8533,09

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/08/2021 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 1068 di repertorio, trascritta il 15/09/2021 a Fermo ai nn. 7681/5986, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale 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: €.**674,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €.**0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.**2.514,77**

Millesimi condominiali: **8,47**

Ulteriori avvertenze:

Il bene è gravato da vincoli descritti nella sezione relativa alla "situazione urbanistica", non sussistono invece censo, livello o uso civico.

Vengono trasferiti anche i diritti spettanti alle singole unità immobiliari dei BCNC (Bene comune non censibile), androne, scala condominiale e spazi comuni.

E' soggetto a vincoli di natura condominiale ed il Condominio MADA è gestito, ad oggi, dal Geom. Roberto Carafa.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/12/2008), con atto stipulato il 29/12/2008 a firma di Notaio Alfonso Rossi ai nn. 217064/29727 di repertorio, trascritto il 27/01/2009 a Fermo ai nn. 683/410

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto tra vivi cessione di beni (dal 28/06/1999 fino al 29/12/2008), con atto stipulato il 28/06/1999 a firma di Notaio Chessa Paolo ai nn. 135771 di repertorio, trascritto il 26/07/1999 a Macerata ai nn. 5692/3682.

Atto tra vivi cessione di beni immobili (L. 27/12/1997 n. 449 e L. 18/02/1999 n. 28)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'edificio da PRG fa parte di un Piano di Lottizzazione Convenzionata (art.27 N.d.A).

Vincolo di rispetto ferroviario.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **1204/1981**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione edificio polifunzionale, rilasciata il 14/07/1981 con il n. 8138 di protocollo, agibilità del 28/02/1986 con il n. 1353 di protocollo

Concessione edilizia N. **1697/1983**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante edificio poliuso, rilasciata il 02/04/1983 con il n. 15361 di protocollo

Concessione edilizia N. **1796/bis**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di volturare a nome della stessa la Conc. Ed. N, 1204 del 14/07/1981 , rilasciata il 21/10/1983 con il n. 8447 di protocollo

Concessione edilizia N. **2033/1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante edificio poliuso, rilasciata il 04/11/1985 con il n. 6137 di protocollo

Concessione edilizia N. **2171/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante edificio pluriuso, rilasciata il 15/12/1986 con il n. 6574 di protocollo

Concessione edilizia N. **5791/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di frazionare unità immobiliare al p 2° - dest uffici, rilasciata il 28/12/2001 con il n. 25747 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Variante normativa al Piano Regolatore Generale Dicembre 2011, l'immobile ricade in zona ZTC-Tessuto prevalentemente terziario e commerciale . Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 40 N.d.A.

. Il titolo è riferito solamente al LOTT_CONV-Perimetro dei Piani di Lottizzazione Convenzionata vigenti .

Art. 27 N.d.A.

Piani di Lottizzazione Convenzionata per i quali è stata stipulata relativa convenzione, ai sensi della L. 765/67.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non si entra nel merito delle eventuali difformità urbanistico-edilizie esistenti nell'intero fabbricato in quanto sono presenti unità immobiliari appartenenti ad altri proprietari ed estranei alla procedura.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato di fatto non corrisponde allo stato autorizzato della C.E. n. 5791 del 2001 per "frazionare unità immobiliare", le difformità riguardano: - il tramezzo (lato Est) di divisione tra le due unità immobiliari è stato realizzato in posizione differente, - non è stato realizzato l'antibagno, - non è presente il tramezzo interno per la separazione in due uffici. In loco risulta presente un collegamento (apertura) con l'unità immobiliare confinante (sub 41) che dovrà necessariamente essere chiuso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia in sanatoria per le opere realizzate in difformità e richiesta tardiva di agibilità. Lavori edili necessari per murare l'apertura di collegamento con l'unità immobiliare confinante e per la realizzazione dell'antibagno.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica edilizia in sanatoria e agibilità: €.2.500,00
- Sanzione per opere interne realizzate in assenza di autorizzazione: €.1.000,00
- Sanzione e bolli per SCA - agibilità in sanatoria: €.110,00
- Lavori da sostenere per ripristino dello stato legittimato: €.1.500,00

Non risulta la richiesta di agibilità dopo il frazionamento in due unità immobiliari. Si rileva che nella concessione edilizia originaria C.E. n. 1204 del 14-07-1981 veniva prescritto come condizioni speciali che "i bagni siano realizzati con antibagno".

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria risulta rappresentato un tramezzo interno di divisione in due uffici ma allo stato di fatto risulta un unico ampio ufficio

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica DOCEA per aggiornamento planimetria catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa per aggiornamento planimetria catastale, diritti catastali, spese tecniche: €.700,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.L. 63/2013)

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Redazione A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica:: €.250,00

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA CANADA 3, FRAZIONE ZONA NORD

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a PORTO SANT'ELPIDIO Via Canada 3, frazione Zona Nord, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto è costituito da un locale ad uso ufficio facente parte di un fabbricato uso direzionale, denominato "CONDOMINIO MADA" nel Comune di Porto Sant'Elpidio.

L'edificio presenta struttura in cemento armato a pilastri e travi, solai in latero-cemento. Esternamente risulta tinteggiato con infissi in alluminio. Disponibilità di parcheggi nelle immediate vicinanze e ottimi collegamenti con i principali assi viari.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 117 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 3

vani, rendita 735,95 Euro, indirizzo catastale: VIA CANADA n. 3 , piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 20/09/2004 Pratica n. AP0139847 in atti dal 20/09/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 13088.1/2004)

Coerenze: Marinvest snc, Zampaloni, Carloni, Framarini, bene comune non censibile, salvi altri

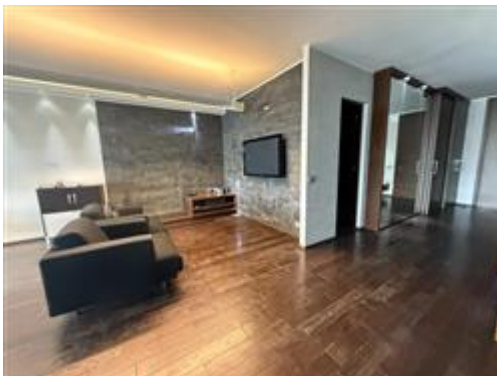
Il sub 42 deriva dal frazionamento e fusione delle ex unità immobiliari individuate al Foglio 4 Particella 117 Subalterno 34 e Subalterno 35. Nell'elaborato planimetrico AP 0000546 del 05/01/2024 NON risulta individuato il subalterno 42 al Piano 2.



Ufficio



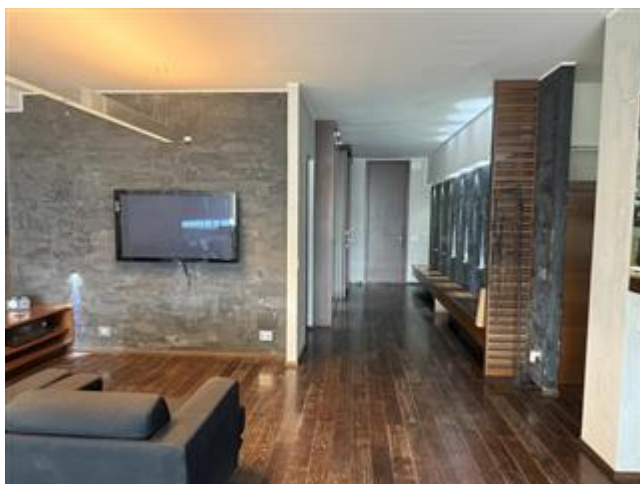
Ufficio



Ufficio



Ufficio



Ufficio



Bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fermo, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni.



Individuazione Maps



Sovrapposizione catasto



Via Canada - Porto Sant'Elpidio



Individuazione fabbricato



Individuazione immobile

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare si trova al Piano Secondo e si sviluppa su un unico livello, l'ingresso avviene attraverso un'anticamera in comune con un altro subalterno, individuata al sub 36 (BCNC ai sub 41 e 42). L'immobile, costituito da un'unico vano presenta un'ampia zona open space finemente rifinita, con un'angolo bar riservato e funzionale, è presente inoltre un bagno, non finestrato, ed arredato con sanitari di design. La pavimentazione è in gres simil parquet e finiture e rivestimenti di livello.

Presente un impianto di riscaldamento/raffreddamento attraverso climatizzatore con split.

L'ambiente moderno e luminoso si distingue per l'eleganza delle finiture interne, l'ottima distribuzione degli spazi e la cura nei dettagli, con livello ottimo di manutenzione.

Da rilevare la presenza di infiltrazioni dalle ampie vetrate presenti, realizzate con infissi in alluminio, che necessitano di manutenzione straordinaria, se non la totale sostituzione.



Angolo bar



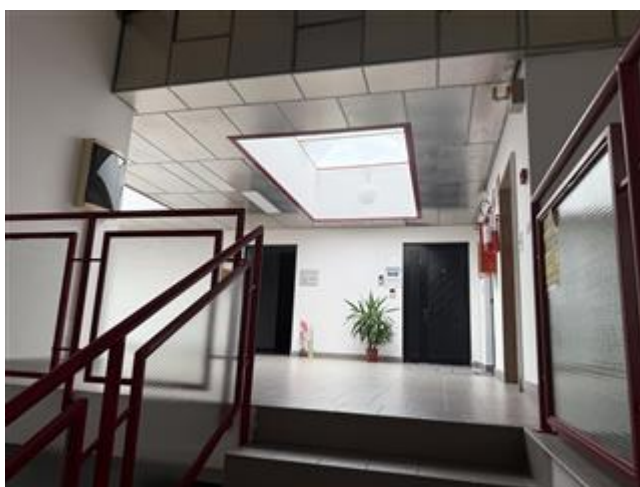
Problematica infiltrazioni infissi



Ingresso sub 36 - comune BCNC ai sub 41 e 42



Ingresso sub 36 - comune BCNC ai sub 41 e 42



Pianerottolo Piano 2



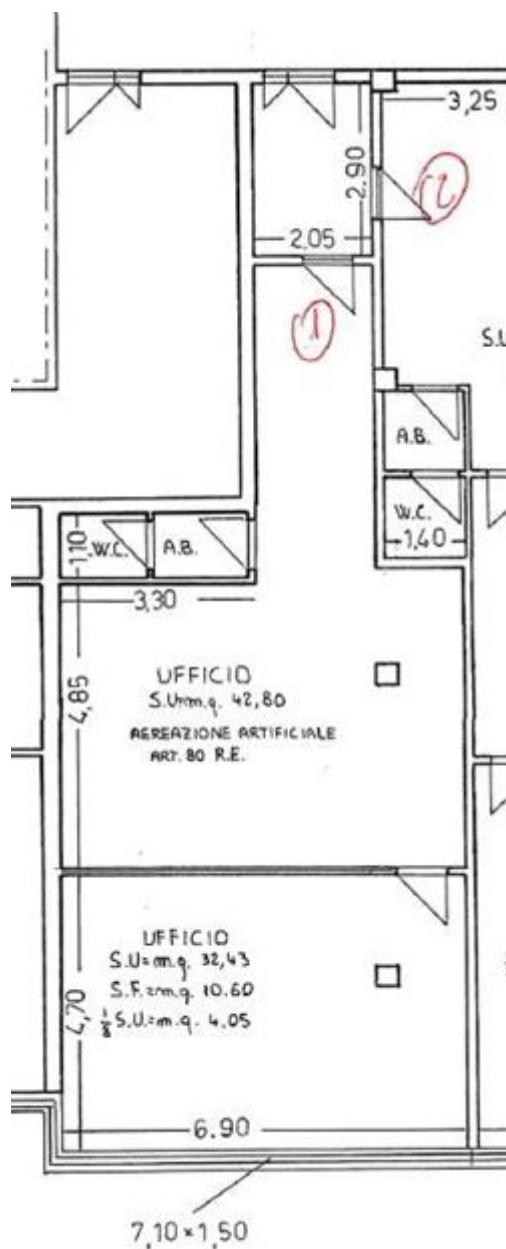
Androne ingresso Via Canada

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ufficio	80,00	x	100 %	=	80,00
Totale:	80,00				80,00



Planimetria autorizzata



PIANO SECONDO h= 2,75

Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Rossetto Immobiliare

Descrizione: ufficio al secondo piano
Indirizzo: Via Canada
Superfici principali e secondarie: 83
Superfici accessorie:
Prezzo: 99.000,00 pari a 1.192,77 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Fermo-casa
Descrizione: ufficio
Indirizzo: Via Canada
Superfici principali e secondarie: 145
Superfici accessorie:
Prezzo: 125.000,00 pari a 862,07 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate
Valore minimo: 1.750,00
Valore massimo: 2.700,00
Note: Fascia Centrale / Capoluogo Fascia Litoranea - Uffici Stato conservativo Ottimo - Anno 2024 - 2° Semestre
Borsino immobiliare
Valore minimo: 1.314,00
Valore massimo: 1.797,00
Note: Fascia Centrale / Capoluogo Fascia Litoranea - Uffici

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Paragonando l'immobile in oggetto con altri di pari requisiti e caratteristiche, apportando le detrazioni e/o aggiunte opportune del caso, nello stato di fatto in cui si trova, in considerazione della tipologia e dell'immobile a destinazione direzionale, ove presenti molteplici opportunità di vendita immobili dello stesso genere, si ritiene congruo considerare un valore unitario pari a 1.250,00 al mq di superficie commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	80,00	x	1.250,00	=	100.000,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 100.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 100.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è adottato il procedimento di stima sintetico ovvero quello comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, a seguito di analisi visiva degli immobili nonchè del contesto in cui sono inseriti, dando rilievo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi che, in maniera determinante contribuiscono alla determinazione del valore, oltre alla destinazione d'uso.

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: siti internet ed agenzie immobiliari del territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate

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	ufficio	80,00	0,00	100.000,00	100.000,00
				100.000,00 €	100.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è stato pignorato per quote.

In merito alla precisazione delle caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, trattandosi di proprietà di soggetti privati, non sussiste l'applicabilità dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.060,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 93.940,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **1%** 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: **€. 939,40**

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: **€. 0,60**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 93.000,00**

data 19/09/2025

il tecnico incaricato
Ing. Ester Maria Rutili