



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

113/2024

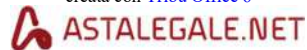
DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/05/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Daniela Scarpone

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

email: danielascarpone@yahoo.it

PEC: daniela.scarpone@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 113/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A uffici + garage a SANT'ELPIDIO A MARE strada Fratte 3648, frazione Casette d'Ete, della superficie commerciale di **415,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato è un ex villino residenziale in zona agricola, con destinazione autorizzata ad uffici e garage; l'accesso dalla strada provinciale avviene attraverso una strada privata imbrecciata non oggetto di pignoramento e di proprietà di soggetti sia terzi che dello stesso esecutato.

L'edificio è realizzato con finitura in mattoni a faccia vista e con alcune parti in c.a. a faccia vista, presenta due piani di cui uno parzialmente interrato.

Il subalterno 1 è la corte esterna comune ai sub 2 e 4 con diverse sistemazioni, muri in mattoni, muri in c.a., scale esterne, tettoia con pareti in legno non autorizzata nel lato sud.

Il subalterno 2 è un garage al piano terra con pavimento in ceramica con infissi in legno protetti da grate in ferro; l'accesso avviene attraverso una serranda basculante per garage, l'altezza è ml 2.55.

Il subalterno 4 è autorizzato urbanisticamente come Uffici con locali annessi, mentre viene utilizzato dalla cooperativa sociale che lo occupa come centro ricovero per immigrati.

L'accesso principale avviene al piano primo attraverso una scala esterna.

Le altezze del piano terra sono: nel lato est ml 2.55, nel lato ovest leggermente rialzato ml 2.78.

L'altezza dei locali del piano primo è ml 2.98-2.96.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 289 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, indirizzo catastale: Strada Fratte n. 3648
Coerenze: corte comune ai sub. 2 e 4.
Garage.
- foglio 26 particella 289 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 48 mq, rendita 71,89 Euro, indirizzo catastale: Strada Fratte n. 3648, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Rimessa
- foglio 26 particella 289 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 350 mq, rendita 2.998,03 Euro, indirizzo catastale: Strada Fratte n. 3648, piano: Terra-Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confini dell'intero corpo part. 289 sub 1, sub 2 e sub 4: a nord, a sud, a est ed a ovest part. 358 stessa proprietà dell'esecutato
Uffici.

Immobile costruito nel 1977.

B terreno agricolo a SANT'ELPIDIO A MARE strada Fratte 3648, frazione Casette d'Ete, della superficie commerciale di **4.750,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



Terreno agricolo seminativo arborato adiacente al fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 358 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arbor, superficie 4750, reddito agrario 24,53 €, reddito dominicale 17,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confini a nord: particelle 396,359,381, ad est: part.125, a sud: part 396, ad ovest part. 396

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.165,30 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 458.866,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 458.866,00
Data di conclusione della relazione:	03/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, registrato il 28/07/2016 a Fermo ai nn. 5218 - 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di Euro 16800,00 annui.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 27-01-2025 con il custode.

Nel certificato comunale acquisito risulta un residente terzo in strada Fratte 3648.

Il fabbricato risulta affittato alla cooperativa sopraindicata che accoglie persone extracomunitarie, in sede di sopralluogo sono stati consegnati i dati al custode dei contratti di affitto.

Sono comunque state effettuate tre richieste di copia dei contratti di affitto all'Agenzia delle Entrate:

- la prima in data 03/01/2025 acquisita al protocollo n. 207 del 07/01/2025;
- la seconda in data 22/04/2025 acquisita al protocollo n. 40161 del 23/04/2025;
- la terza con sollecito urgente in data 27/04/2025 acquisita al protocollo n. 41567 del 28/04/2025.

In merito non è ancora pervenuto nessun riscontro.

I dati dei contratti di affitto anche successivi a quello sopraindicato sono stati consegnati al custode in sede di sopralluogo, pertanto è necessario controllare l'esattezza degli stessi dopo il riscontro dell'Agenzia delle Entrate.

Vedi relazione sui contratti di affitto allegata.

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 30/08/2007 a firma di notaio Gianferro Pacifico ai nn. 85108/29632 di repertorio, iscritta il 05/09/2007 a Fermo ai nn. 9579/2260, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo.

Importo ipoteca: 1.350.000,00.

Importo capitale: 900.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Sant'Elpidio a Mare foglio 26 part. 289 sub 2 e sub 4 , foglio 26 part. 358.

Il Foglio 26 part. 1 è bene comune non censibile pertinenza dei sub 2 e sub 4. La particella 358 deriva dalla particella 77

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 19/07/2024 a Fermo ai nn. rep 1153, trascritta il 12/08/2024 a Fermo ai nn. 7751/5814, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto ufficiale giudiziario Tribunale di Fermo.

La formalità è riferita solamente a Sant'Elpidio a Mare foglio 26 part. 358, part. 289 sub. 2 e 289 sub. 4..

Il Foglio 26 part. 1 è bene comune non censibile pertinenza dei sub 2 e sub 4. La particella 358 deriva dalla particella 77 .

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: €.**0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile al foglio 26 particella 289 sub 4 è stato creato con variazione catastale del 15/07/2003 pratica 115404 per diversa distribuzione spazi interni-ristrutturazione abitazione studio, con





7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona TESSUTO AGRICOLO ART. 58 N.T.A.. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 58 NTA e art. 50 NTA ambito di tutela dei versanti. Vedi allegato con Stralcio Zonizzazione PRG

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione su verifica urbanistico-edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione sub. 4 e sub. 1: €.6.464,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi verifica conformità urbanistico edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione planimetria sub 4: €.1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi importi di regolarizzazione sulla verifica conformità urbanistica

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

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE STRADA FRATTE 3648, FRAZIONE CASSETTE
D'ETE

UFFICI + GARAGE

DI CUI AL PUNTO A

uffici + garage a SANT'ELPIDIO A MARE strada Fratte 3648, frazione Casette d'Ete, della superficie commerciale di **415,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato è un ex villino residenziale in zona agricola, con destinazione autorizzata ad uffici e garage; l'accesso dalla strada provinciale avviene attraverso una strada privata imbrecciata non oggetto di pignoramento e di proprietà di soggetti sia terzi che dello stesso esecutato.

L'edificio è realizzato con finitura in mattoni a faccia vista e con alcune parti in c.a. a faccia vista,



presenta due piani di cui uno parzialmente interrato.

Il subalterno 1 è la corte esterna comune ai sub 2 e 4 con diverse sistemazioni, muri in mattoni, muri in c.a., scale esterne, tettoia con pareti in legno non autorizzata nel lato sud.

Il subalterno 2 è un garage al piano terra con pavimento in ceramica con infissi in legno protetti da grate in ferro; l'accesso avviene attraverso una serranda basculante per garage, l'altezza è ml 2.55.

Il subalterno 4 è autorizzato urbanisticamente come Uffici con locali annessi, mentre viene utilizzato dalla cooperativa sociale che lo occupa come centro ricovero per immigrati.

L'accesso principale avviene al piano primo attraverso una scala esterna.

Le altezze del piano terra sono: nel lato est ml 2.55, nel lato ovest leggermente rialzato ml 2.78.

L'altezza dei locali del piano primo è ml 2.98-2.96.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 289 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, indirizzo catastale: Strada Fratte n. 3648
Coerenze: corte comune ai sub. 2 e 4.
Garage.
- foglio 26 particella 289 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 48 mq, rendita 71,89 Euro, indirizzo catastale: Strada Fratte n. 3648, piano: terra, intestato a ***
DATO OSCURATO ***
Rimessa
- foglio 26 particella 289 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 350 mq, rendita 2.998,03 Euro, indirizzo catastale: Strada Fratte n. 3648, piano: Terra-Primo, intestato a ***
DATO OSCURATO ***
Coerenze: confini dell'intero corpo part. 289 sub 1, sub 2 e sub 4: a nord, a sud, a est ed a ovest part. 358 stessa proprietà dell'esecutato
Uffici.

Immobile costruito nel 1977.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Porto Sant'Elpidio e Civitanova Marche).



**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Il fabbricato è un ex villino residenziale in zona agricola, con destinazione autorizzata ad uffici e garage; l'accesso dalla strada provinciale avviene attraverso una strada privata imbrecciata non oggetto di pignoramento e di proprietà di soggetti sia terzi che dello stesso esecutato.

L'edificio è realizzato con finitura in mattoni a faccia vista e con alcune parti in c.a. a faccia vista, presenta due piani di cui uno parzialmente interrato.

Il subalterno 1 è la corte esterna comune ai sub 2 e 4 con diverse sistemazioni, muri in mattoni, muri in c.a., scale esterne, tettoia con pareti in legno non autorizzata nel lato sud.

Il subalterno 2 è una rimessa al piano terra con pavimento in ceramica con infissi in legno protetti da grate in ferro; l'accesso avviene attraverso una serranda basculante per garage, l'altezza è ml 2.55.

Il subalterno 4 al piano terra e piano primo è autorizzato urbanisticamente come Uffici con locali annessi, mentre viene utilizzato dalla cooperativa sociale che lo occupa come centro ricovero per immigrati.

L'accesso principale avviene al piano primo attraverso una scala esterna.

Dalla rimessa del piano terra si accede al sub 4 tramite un corridoio-deposito, a un disimpegno-dispensa e a un atrio scala.

Sono adiacenti al piano terra una lavanderia e una centrale termica, dall'atrio scala si accede a due locali adibiti a camere e ad un bagno.

Le altezze del piano terra sono: nel lato est ml 2.55, nel lato ovest leggermente rialzato ml 2.78.

Al piano primo si accede dalla scala esterna o dalla scala interna, dove troviamo un grande locale adibito a camera, una cucina, un piccolo WC, un ripostiglio; salendo una piccola rampa si accede ad un corridoio con tre camere, tre bagni e un ripostiglio.

L'altezza dei locali del piano primo è ml 2.98-2.96.

Al piano primo è presente un piccolo balcone.

Sono presenti pavimenti in ceramica al piano primo nei bagni e nella cucina; al piano terra nel corridoio-deposito, negli spazi di servizio, dispensa, lavanderia, centrale termica e nel bagno.

Sono presenti pavimenti in legno al piano primo nelle camere, nell'atrio scala e d'ingresso, nel corridoio e nei ripostigli.

Sono presenti pavimenti in legno al piano terra nelle camere, nel salone e nell'atrio scala.

Il primo bagno al piano terra presenta lavello, water, doccia con pavimento in resina e rivestimento in ceramica.

Il secondo bagno con accesso dall'atrio scala al piano primo presenta lavello, water, con pavimento e rivestimenti in ceramica.

Il terzo bagno al piano primo posto di fronte al soggiorno presenta lavello, bidet, water, doccia, con pavimento e rivestimento in ceramica colore ROSSO.

Il quarto bagno al piano primo posto all'interno di una camera presenta lavello, bidet, water, doccia con pavimento e rivestimenti in ceramica colore MARRONE.

Il quinto bagno al piano primo posto all'interno di una camera presenta lavello, bidet, water, doccia



con pavimento e rivestimenti in ceramica colore NERO.
Le finestre sono in legno con persiane in legno, le porte interne sono in legno.
Sono presenti gli impianti elettrici, idrosanitari e di riscaldamento con caldaia a gas e termosifoni in ghisa.

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Rimessa SUB 2	48,00	x	50 %	=	24,00
ufficio sub 4 SUL	375,00	x	100 %	=	375,00
portico piano terra	42,00	x	30 %	=	12,60
balcone piano primo sub 4	7,40	x	50 %	=	3,70
Totale:	472,40				415,30



VALUTAZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:
L'immobile è localizzato in una zona agricola a pochi chilometri dal mare.
Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nella zona, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di espropriazione, constatato lo stato di manutenzione e la posizione dell'immobile si ritiene equo applicare un prezzo medio di mercato pari a € 1100,00 al mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:
Valore superficie principale: 415,30 x 1.100,00 = 456.830,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 456.830,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 456.830,00

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE STRADA FRATTE 3648, FRAZIONE CASSETTE
D'ETE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a SANT'ELPIDIO A MARE strada Fratte 3648, frazione Casette d'Ete, della superficie commerciale di **4.750,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo seminativo arborato adiacente al fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 358 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arbor, superficie 4750, reddito agrario 24,53 €, reddito dominicale 17,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confini a nord: particelle 396,359,381, ad est: part.125, a sud: part 396, ad ovest part. 396



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Porto Sant'Elpidio e Civitanova Marche).



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo seminativo arborato adiacente al fabbricato.

CONSISTENZA:

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



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno di pertinenza esterno al fabbricato	4.750,00	x	100 %	=	4.750,00
Totale:	4.750,00				4.750,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata in base ai mq catastali e ai valori medi , in base alle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni.

Superficie catastale mq 4750.

Il valore finale è a corpo ed è sotto specificato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.750,00 x 2,00 = **9.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 9.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 9.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Sant'Elpidio a Mare, osservatori del mercato immobiliare O.M.I, ed inoltre: varie

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	uffici + garage	415,30	0,00	456.830,00	456.830,00
B	terreno agricolo	4.750,00	0,00	9.500,00	9.500,00
				466.330,00 €	466.330,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

E' necessario procedere con unica vendita dei beni in perizia in quanto interconnessi.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.464,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 458.866,00**

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: **€. 458.866,00**

data 03/05/2025

il tecnico incaricato
Daniela Scarpone

