



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

146/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giorgia Cecchini

CUSTODE:

Ivg

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/06/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

**Paride Zallocco (SOSTITUISCE LA PRECEDENTE PER INSERIMENTO ATTO
D'ACQUISTO OLTRE IL VENTENNIO)**

CF:ZLLPRD72T06G920M

con studio in PORTO SANTELPIDIO (AP) VIA CESARE BATTISTI 20

telefono: 0734903448

email: paride.geometra@libero.it

PEC: paride.zallocco@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 146/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a FERMO via u. marilungo ., frazione SAN TOMMASO, quartiere LIDO TRE ARCHI, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento facente parte di un complesso immobiliare , posto al piano secondo . Internamente è suddiviso in zona giorno con angolo cottura, disimpegno due camere matrimoniali, e un bagno. Si lato nord in corrispondenza del soggiorno vi è il balcone avente ampiezza mt 2.5 circa

L'immobile è servito da ascensore condominiale, dotato di tutti servizi primari, acqua, gas , luce

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala A, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 365 sub. 11 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA U MARILUNGO, piano: SECONDO

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	55,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.410,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.410,00
Data di conclusione della relazione:	24/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
l'ingresso all'interno e' stato forzoso

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I DEBITORI SONO PROPRIETARI 1/2 CIASCUNO

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** attiva, stipulata il 08/03/2006 a firma di NOTAIO SANANGELANTONI ai nn. 11954/3327 di repertorio, iscritta il 15/03/2006 a FERMO ai nn. 2349/530, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 220000.

Importo capitale: 110000.

Durata ipoteca: 25.

La formalità è riferita solamente a FG 4 PART 365 SUB 11

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 14/11/2024 a FERMO ai nn. 10476//7790, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da MUTUO.

La formalità è riferita solamente a FG 4 PART 365 SUB 11

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
---	----	------

Ulteriori avvertenze:

L'interessato OFFERENTE dovrà sentire direttamente l'amministratore prima dell'offerta per conoscere nei dettagli l'importo di eventuali debiti nei confronti del condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ANCHE L'ATTO DI PROVENIENZA DI ████████ CHE HA VENDUTO AGLI ESECUTATI E' OLTRE VENTI ANNI

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 08/03/2006), con atto stipulato il 08/03/2006 a firma di NOTAIO SANANGELANTONI ai nn. 11953/3326 di repertorio, trascritto il 15/03/2006 a FERMO ai nn. 2348/1377

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 08/03/2006), con atto stipulato il 08/03/2006 a firma di NOTAIO SANANGELANTONI ai nn. 11953/3326 di repertorio, trascritto il 15/03/2006 a FERMO ai nn. 2348/1377

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/2001 fino al 15/06/2005), con atto stipulato il 16/01/2001 a firma di NOTAIO MASTRORILLI PAOLO ai nn. 1285/594 di repertorio, trascritto il 22/01/2001 a FERMO ai nn. 453/353.

L'ACQUISTO E' OLTRE IL VENTENNIO

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 15/06/2005 fino al 08/03/2006), con atto stipulato il 15/06/2005 a firma di NOTAIO MARCHETTI ai nn. 8802/2216 di repertorio, trascritto il 11/07/2005 a FERMO ai nn. 6128/3754

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. C.E 230/1973, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE, presentata il 04/06/1984 con il n. 607/1984 di protocollo, rilasciata il 23/06/1984, agibilità del 26/01/2000 con il n. 820 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a FG 4 PART 365 SUB 11

CONCESSIONE EDILIZIA PRINCIPALE DELLA COSTRUZIONE N. 230/73 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO, presentata il 14/05/2025 con il n. 1450/73 di protocollo, rilasciata il 09/04/1974.

E' la prima concessione in corso di costruzione , l agibilita è stata chiesta con la concessione di variante successiva

N. AGIBILITA, intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità del 26/01/2000 con il n. 820 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la zona cucina presenta lievi difformità rispetto al progetto (normativa di riferimento: dpr 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- cila : €.1.032,00
- pratica urbanistica: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: angolo cottura

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

Costi di regolarizzazione:

- docfa: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FERMO VIA U. MARILUNGO ., FRAZIONE SAN TOMMASO, QUARTIERE
LIDO TRE ARCHI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FERMO via u. marilungo ., frazione SAN TOMMASO, quartiere LIDO TRE ARCHI, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento facente parte di un complesso immobiliare , posto al piano secondo . Internamente è suddiviso in zona giorno con angolo cottura, disimpegno due camere matrimoniali, e un bagno. Sl lato nord in corrispondenza del soggiorno vi è il balcone avente ampiezza mt 2.5 circa

L'immobile è servito da ascensore condominiale, dotato di tutti servizi primari, acqua, gas , luce

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala A, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 365 sub. 11 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA U MARILUNGO, piano: SECONDO

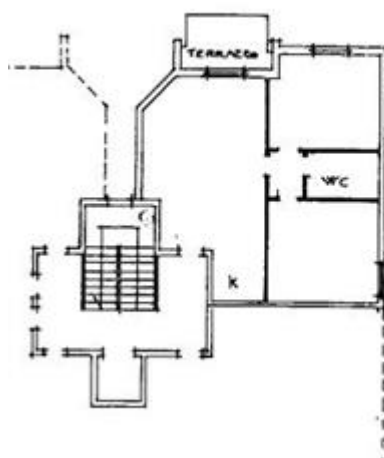
L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.



vista dalla zona giorno verso ingresso



vista dalla zona giorno verso zona notte



PLANIMETRIA INTERNA (l angolo cottura è delimitato con divisorii va sanato se ne tenuto conto nel valore)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Porto Sant'Elpidio, Porto San Giorgio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

campo da tennis
piscina
scuola elementare
supermercato
farmacie



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

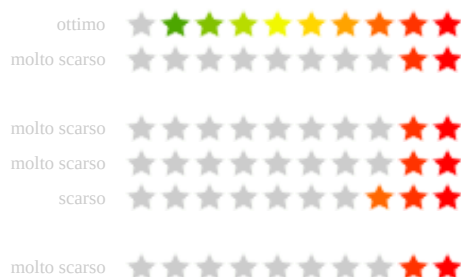
esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: AVVOLGIBILI realizzati in PVC
infissi interni: PORTE E FINESTRE realizzati in LEGNO
pareti esterne: costruite in INTONACO E TINTA
pavimentazione interna: realizzata in GRES
portone di ingresso: BLINDATO realizzato in LEGNO
scaie: con rivestimento in PIETRA



Degli Impianti:

ascensore:
elettrico: TRADIZIONALE , la tensione è di 220V conformità: ADEGUARE
idrico: TRADIZIONALE con alimentazione in CONSORZIO IDRICO , la rete di distribuzione è realizzata in CIIP
fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in



PUBBLICA

termico: RISCALDAMENTO con alimentazione
in METANO i diffusori sono in RADIATORI

scarso



Delle Strutture:

balconi: costruiti in C. A

scarso



strutture verticali: costruite in C.A. IN CORSO DI
RESTAURO

al di sotto della media



PROSPETTO NORD



ZONA GIORNO



BAGNO



CUCINA

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	53,00	x	100 %	=	53,00
balcone	4,00	x	50 %	=	2,00
Totale:	57,00				55,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 04/03/2025
Descrizione: appartamento p 6
Indirizzo: via paleotti
Superfici principali e secondarie: 65
Superfici accessorie:
Prezzo: 65.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq
Distanza: 30.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 12/03/2025
Fonte di informazione: tribunale
Descrizione: p 5
Indirizzo: u. Marilungo
Superfici principali e secondarie: 38
Superfici accessorie:
Prezzo: 36.820,00 pari a 968,95 Euro/mq
Valore Ctu: 49.300,00 pari a: 1.297,37 Euro/mq
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 20/03/2025
Fonte di informazione: tribunale
Descrizione: p 3
Indirizzo: Marilungo
Superfici principali e secondarie: 72
Superfici accessorie:
Prezzo: 61.490,00 pari a 854,03 Euro/mq
Valore Ctu: 82.200,00 pari a: 1.141,67 Euro/mq
Distanza: 20.00 m
Numero Tentativi: 2

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A - la somma dei comparativi = mq $(65+38+72)= 175$
B - la somma dei valori = € $(65.000+36.820+ 61.490) 186232$
Vmedio a mq $B/A = 1064 \text{ €}$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 55,00 x 1.064,00 = 58.520,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
per lo stato conservazione deficitario rispetto i comparativi	-8.778,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 49.742,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 49.742,00

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 FERMO, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	55,00	0,00	49.742,00	49.742,00
				49.742,00 €	49.742,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.332,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 47.410,00

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 € 0,00

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. **47.410,00**

data 24/06/2025

il tecnico incaricato

Paride Zallocco (SOSTITUISCE LA PRECEDENTE PER INSERIMENTO ATTO D'ACQUISTO
OLTRE IL VENTENNIO)