

TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE – N.R.G. 107/2025

G.E. Dott.ssa Milena Palmisano

OGGETTO: RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Ill.mo G.E., il sottoscritto Ing. Marco Rossetti, nominato quale consulente tecnico d'ufficio nell'Esecuzione Immobiliare in riferimento, per la quale è previsto il termine di deposito della perizia entro 30 giorno dall'udienza prevista per il giorno

12 Maggio 2026

relativamente ai Quesiti richiesti in fase di nomina del sottoscritto, si comunica quanto segue:

PUNTO A)

- 1) Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
- 2) I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione notarile sostitutiva.
- 3) Gli esecutati sono due. Il sottoscritto ha acquisito i certificati.

PUNTO B)

- 5) Non essendoci terreni, non sono stati raccolti i Certificati di destinazione urbanistica.
- 7) Non vi sono comproprietari.
- 11) I Lotti sono n. 3 poiché gli immobili sono distinti tra di loro.
- 14) In allegato la documentazione fotografica e le planimetrie catastali degli immobili.
- 16) In allegato la Perizia Privacy elaborata con Tribù Office.
- 17) In allegato l'elenco dei Beni Periziati

Tutti i restanti punti del quesito sono stati inclusi nella Relazione di stima redatta con Tribù Office e negli allegati principali.

2) ASSUNZIONI PRELIMINARI:

Con riferimento alla presente perizia, lo scrivente CTU precisa inoltre che:

Sono state escluse dal presente incarico:

- verifiche inerenti raffronto tra attuale confinamento dei lotti di terreno (superficie reale), su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto ai sedimi di superficie catastale, come pertinenziali;
- verifiche, in genere, inerenti l'eventuale condominio in cui gli immobili pignorati siano ubicati;
- verifiche inerenti l'intero mappale su cui gli immobili pignorati ricadono;
- analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono, tra cui fa l'altro, verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni/eventuali presenze di resti archeologici interrati/ecc.;
- nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto in quesito dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione;

Ed inoltre:

NON risulta oggetto di verifica e pertanto non viene esclusa la presenza, all'interno di tutto il compendio immobiliare posto sul mappale (sia con riferimento ai beni pignorati sia a ciò ivi insistente, non oggetto di esecuzione), in tutte le sue componenti edilizie e non/pertinenze ed accessori entro terra e fuori terra, di eventuali: sostanze/materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo d'esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati/formaldeide/naftalene/ ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc., oltre a quanto eventualmente indicato in perizia.

Altresì si precisa:

che la consistenza degli immobili oggetto di pignoramento, è stata determinata calcolando le varie superfici deducendole sia dagli elaborati grafici reperiti presso il Catasto e Uffici Urbanistici, che a seguito delle principali misurazioni di verifica, eseguite in loco, a mezzo sopralluogo.

che la determinazione della possibilità di eventuali sanatorie edilizie, nonché la determinazione dei relativi costi, così come espressi in perizia, deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante (in quanto non può escludersi che un rilievo accurato e di dettaglio della consistenza allo stato di fatto degli immobili pignorati, con successiva sua restituzione grafica e comparazione con gli elaborati grafici legittimanti amministrativamente i beni e/o l'emergere di eventuali ulteriori pratiche edilizie, sanatorie, condoni, comunicazioni, ecc. possa comportare la constatazioni di difformità, anche sostanziali, non qui evidenziate. Pertanto si sottolinea, che in caso di aggiudicazione dei beni all'asta, l'effettiva sanabilità o meno dei beni oggetto di pignoramento e gli eventuali importi per sanzioni/diritti comunali/oneri, ecc., come dovuti, saranno determinabili, in concreto, solo dall'amministrazione comunale, a fronte di precisa istruttoria, da elaborarsi su relativa istanza di sanatoria, depositata presso la P.A. competente.

che lo stato degli impianti e la documentazione degli stessi, resa disponibile in occasione del sopralluogo, non rendono possibile verificare sia che gli stessi impianti siano a norma che l'esistenza/validità della Certificazione energetica. Pertanto nel valore di stima si è tenuto conto di questo, per cui **nell'importo di vendita è da considerarsi implicitamente già detratto il costo per produrre la Certificazione APE.**

3) PERIZIA DI STIMA

La Perizia di stima è stata elaborata con il software Tribù Office. Pertanto risulta così costituita:

- PERIZIA DI STIMA ELABORATA CON TRIBU' OFFICE

ALLEGATI PRINCIPALI

- 1) CERTIFICATI DEGLI ESECUTATI
- 2) ISPEZIONI IPOTECARIE
- 3) VISURA CATASTALE
- 4) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (.jpg)
- 5) PLANIMETRIE, ELABORATO PLANIMETRICO, ELENCO SUB, MAPPA
- 6) DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- 7) OMI - BORSINO IMMOBILIARE
- 8) CONTRATTI DI LOCAZIONE
- 9) VERBALE DI SOPPRALLUOGO E COMUNICAZIONI INVIATE
- 10) CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI
- 11) BENI PERIZIATI
- 12) PERIZIA PRIVACY

Con osservanza

Fermo, li **01-04-2026**



Ing. Marco Rossetti



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

107/2025

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Marco Rossetti

CF:RSSMRC62B06D542N

con studio in FERMO (AP) VIA BERNETTI, 13

telefono: 0734075121

fax: 0734075121

email: ing.rossettimarco@gmail.com

PEC: marco.rossetti@ingpec.eu

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

69 laboratorio artigianale a PORTO SANT'ELPIDIO Via Adige 69, della superficie commerciale di **249,62** mq per la quota di:

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

L'immobile è un ampio locale utilizzato come laboratorio e deposito, posto al piano primo sotto strada di una palazzina ubicata nella zona collinare del Comune di Porto Sant'Elpidio in Via Adige. Il locale, accessibile tramite la corte con rampa laterale (lato nord) e scalinata (lato sud), è costituito da un vano principale. Al suo interno è stato realizzato un piccolo ufficio in corrispondenza di una delle due porte d'ingresso, un locale tecnico e una zona con i bagni. I portoni sono principalmente metallici con vetrate. In uno di questi è stata realizzata una porta con maniglione di emergenze. Il pavimento è in cemento, mentre le pareti sono intonacate e verniciate. Le finestre sono principalmente metalliche con vetrate e grate esterne.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3 m. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 238 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 238 mq, rendita 762,08 Euro, indirizzo catastale: VIA ALTO ADIGE n. 69 Piano S1
Coerenze: La Particella 238 confina, stesso Foglio, a nord con Particella 399, ad Ovest con Via Adige, a sud con Particella 410, ad Est con Particella 124 e Particella 504. Il Sub 13 confina con vano scala e corte. Superiormente con Sub 14, Sub 15 e Sub 1.
Note: La Via Alto Adige è errata. Quella corretta è Via Adige. Gli altri dati catastali sono corretti. L'immobile è univocamente identificabile.

L'intero edificio sviluppa 6 + sottotetto piano, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	249,62 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 128.283,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.000,00

Data di conclusione della relazione:

01/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ISCRIZIONE del 30/09/1994 - Registro Particolare 907 Registro Generale 5385

Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 65860/5558 del 23/09/1994

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1 - Comunicazione n. 109 del 16/07/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 29/03/2005. Cancellazione totale eseguita in data 16/07/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

ISCRIZIONE del 03/02/2006 - Registro Particolare 241 Registro Generale 1013

Pubblico ufficiale ANCONA TRIBUTI SPA Repertorio 9149 del 31/01/2006

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE A MEZZO RUOLO EX ART. 77 DPR 602/73

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 1946 del 02/10/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE del 14/02/2006 - Registro Particolare 313 Registro Generale 1332

Pubblico ufficiale ANCONA TRIBUTI SPA Repertorio 9148 del 06/02/2006

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE A MEZZO RUOLO EX ART. 77 DPR 602/73

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 1945 del 02/10/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE del 29/08/2007 - Registro Particolare 2227 Registro Generale 9343

Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 213141/27836 del 27/08/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 23/06/2014 - Registro Particolare 592 Registro Generale 4346

Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 459/814 del 18/06/2014

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 14/01/2020 - Registro Particolare 29 Registro Generale 222

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1568/820 del 13/01/2020

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

ISCRIZIONE del 05/02/2020 - Registro Particolare 137 Registro Generale 830

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1600/820 del 31/01/2020

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

ISCRIZIONE del 17/10/2024 - Registro Particolare 1028 Registro Generale 9456

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2333/824 del 11/10/2024

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE PLURALITA' DI TITOLI VEDI DETTAGLIO PARTI LIBERE

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

TRASCRIZIONE del 13/08/2025 - Registro Particolare 5691 Registro Generale 8125

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 365 del 31/07/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dalle informazioni ricevute non risulta essere presente un Amministratore di condominio nella gestione degli immobili staggiti, pertanto non sono stati resi noti i millesimi di proprietà. Dall'elenco subalterni non vi sono Beni comuni non censiti, anche se la corte ed il vano scala risultano essere utilizzate da più proprietari. Manca l'elaborato planimetrico dell'edificio. Poichè non è stato possibile individuare direttamente, o non comunicato dall'esecutato, le eventuali spese di gestione, straordinarie, scadute e insolute, dotazioni condominiali, vizi, cause in corso, impianti comuni e quant'altro sia relativo l'intero edificio e parti comuni, sarà applicata una riduzione del valore del 15%. Restano inoltre a carico dell'aggiudicatario individuare/concordare gli eventuali diritti di passaggio sulla corte nei confronti di altri proprietari, verosimilmente non formalizzati e/o indicati in contratti precedenti, oltre a tutte le ulteriori spese e oneri non stimati in perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, 1/2 (dal 13/11/1985).

Atto del 13/11/1985 Pubblico ufficiale NOT SCOCCIANI Repertorio n. 125928 - UR Sede ANCONA (AN) Registrazione n. 6774 registrato in data 03/12/1985 - Voltura n. 182/1985 in atti dal 27/07/1989

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 13/11/1985).

Antecedente l'impianto meccanografico

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito della richiesta di accesso agli atti, si elencano gli atti autorizzativi forniti dall'Ufficio Urbanistica del Comune.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **2669**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UNA PALAZZINA AD APPARTAMENTI, presentata il 08/04/1963, rilasciata il 14/05/1963 con il n. 2669 di protocollo, agibilità del 16/05/1965

LICENZA EDILIZIA 1244 N. **2587**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MURETTO DI RECINZIONE, presentata il 16/03/1968 con il n. 2587 di protocollo, rilasciata il 08/04/1968

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **23690**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RISANAMENTO CONSERVATIVO, presentata il 18/09/2000 con il n. 23690 di protocollo

CONCESSIONE 5609 N. **2929**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE BALCONI SUL PROSPETTO EST, presentata il 31/01/2001 con il n. 2929 di protocollo, rilasciata il 30/04/2001

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **4746**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE BALCONI VARIANTE I CORSO D'OPERA, presentata il 20/02/2002 con il n. 4746 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE 438 N. **16582**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di TRASFORMAZIONE LOCALE PIANO TERRA DA COMMERCIALE A RESIDENZIALE, rilasciata il 01/08/2005

RICHIESTA DI AGIBILITA' N. **16283**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di TRASFORMAZIONE LOCALE PIANO TERRA DA COMMERCIALE A RESIDENZIALE, presentata il 11/07/2006, agibilità del 16/10/2006 con il n. 23727 di protocollo. Perfezionata successivaente con Prot 23727

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente.

Zonizzazione

ZTR1-Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 36 N.d.A)

PRG_Limite_tessuti_urbani

AZZ_TESS_URB-Delimitazione "Azzonamento tessuti urbani" (scala 1:2000)

Centro_Abitato

Centro_Abitato

PAI_Frane

R3

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Premesso che ogni valutazione finale spetta sempre e comunque agli Enti pubblici preposti chiamati

nel procedimento di regolarizzazione, si elencano le principali non conformità rilevate in base alla documentazione sia catastale che ricevuta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetriche non sono aggiornate alla situazione attuale con la presenza di altri locali interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica in sanatoria di opere edilizie con redazione dei prospetti e planimetrie aggiornate

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

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta di permesso in sanatoria compreso il compenso al Tecnico abilitato compresa IVA e tecnico incaricato e cassa: €8.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetriche non sono aggiornate alla situazione attuale con la presenza di altri locali interni. Inoltre è errata la Via dell'indirizzo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetrie e visure catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per aggiornamento catastale comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €6.000,00

Note: La via corretta è Via Adige e non Via Alto Adige come erroneamente indicato nelle visure. Sono invece corretti gli altri estremi catastali.

BENI IN PORTO SANTELPIDIO VIA ADIGE 69

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO 69

laboratorio artigianale a PORTO SANTELPIDIO Via Adige 69, della superficie commerciale di **249,62** mq per la quota di:

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

L'immobile è un ampio locale utilizzato come laboratorio e deposito, posto al piano primo sotto strada di una palazzina ubicata nella zona collinare del Comune di Porto Sant'Elpidio in Via Adige. Il locale, accessibile tramite la corte con rampa laterale (lato nord) e scalinata (lato sud), è costituito da un vano principale. Al suo interno è stato realizzato un piccolo ufficio in corrispondenza di una delle due porte d'ingresso, un locale tecnico e una zona con i bagni. I portoni sono principalmente metallici con vetrate. In uno di questi è stata realizzata una porta con maniglione di emergenze. Il pavimento è in cemento, mentre le

pareti sono intonacate e verniciate. Le finestre sono principalmente metalliche con vetrate e grate esterne.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3 m. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 238 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 238 mq, rendita 762,08 Euro, indirizzo catastale: VIA ALTO ADIGE n. 69 Piano S1
Coerenze: La Particella 238 confina, stesso Foglio, a nord con Particella 399, ad Ovest con Via Adige, a sud con Particella 410, ad Est con Particella 124 e Particella 504. Il Sub 13 confina con vano scala e corte. Superiormente con Sub 14, Sub 15 e Sub 1.
Note: La Via Alto Adige è errata. Quella corretta è Via Adige. Gli altri dati catastali sono corretti. L'immobile è univocamente identificabile.

L'intero edificio sviluppa 6 + sottotetto piano, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli impianti principali sono elettrico e idrico, questi sono autonomi, ma dismessi in parte, fatiscenti e fuori norma. I contatori sono posizionati fuori dai locali. Poiché non è stato possibile reperire la certificazione aggiornata di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art.1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Laboratorio - deposito	249,62	x	100 %	=	249,62
Totale:	249,62				249,62

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Valore di mercato viene calcolato utilizzando la seguente formula:

Valore di mercato = SC x (Valore medio della zona al mq x Coefficiente di merito)

In cui la Superficie commerciale (SC), in mq, è data da quella Lorda dell'immobile e poi moltiplicata

per il relativo coefficiente d'uso (indice).

INDICI (coefficienti d'uso):

LABORATORIO-DEPOSITO: 100%

VALORE MEDIO UNITARIO DELLA ZONA

Da un'analisi dei laboratori/depositi in vendita nella zona, si hanno pochi dati. La media troncata è di 1042 Euro/mq.

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. e del Borsino immobiliare, si hanno invece i seguenti valori per la stessa tipologia di immobile:

OMI: Media Laboratori = 875 Euro/mq; Media Depositi = 715 Euro/mq; per una Media di 795 Euro
Borsino: Media Laboratori = 797 Euro/mq; Media Depositi = 760 Euro/mq; per una Media di 778,5 Euro

Da cui si evince come i dati OMI e del Borsino sono congruenti tra di loro.

Per cui si ritiene opportuno considerare come valore attendibile qlla media tra i valori ottenuti, ovvero: $(1042 + 795 + 778,5)/3 = 871,72$ Euro/mq.

COEFFICIENTE DI MERITO

Il valore viene ora moltiplicato per i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

- 1) stato conservativo: medio (0%);
- 2) finiture interne: basso (-5%);
- 3) impianti: autonomi (0%);
- 4) luminosità: bassa (-5%);
- 5) livello di Piano: seminterrato senza ascensore (-25%);

Da cui: Coefficiente di merito = $100 + 0 - 5 + 0 - 5 - 25 = 100 - 35 = 65\% = 0,65$

VALORE MEDIO UNITARIO

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = $871,72 \times 0,65 = 566,61$ €/mq.

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione, dell'accesso, della conformazione e delle altezze, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, degli accessori e loro stato, delle tipologie dei materiali, delle parti comuni e degli impianti, delle varie problematiche emerse, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore:

570 €/mq

Questo valore a mq deve essere quindi moltiplicato per la superficie commerciale di cui sopra, in modo da ottenere il Valore di mercato dell'immobile

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 249,62 x 570,00 = **142.283,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 142.283,40

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 142.283,40

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione dell'immobiliare viene eseguita secondo gli Standard internazionali IVS, con la stima di confronto comparativa monoparametrica. In questo caso si è proceduto al riconoscimento,

all'interno del mercato di riferimento, di beni simili a quelli oggetto della stima. Oltre alle informazioni provenienti dalle agenzie immobiliari, è stata eseguita anche un'ulteriore verifica di confronto con le banche dati fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal Borsino immobiliare. Di questi si è analizzato il reale prezzo di compravendita, identificando inoltre come parametro unitario comune di confronto il valore per unità di superficie. Per poter eseguire la stima dell'immobile, secondo il criterio di cui sopra, è stato poi necessario determinare la superficie commerciale dello stesso. Per fare ciò, si è fatto riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011 (che ha sostituito la UNI 10750/2005) la quale prevede che per il computo della superficie commerciale di un immobile destinato ad uso residenziale si consideri: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. E' stata quindi calcolata la superficie lorda ed è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e di merito e per il valore di mercato degli immobili della zona. Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia delle Entrate, conservatoria dei registri immobiliari, Comune e Ufficio tecnico di Porto Sant'Elpidio. Agenzie immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare e Borsino immobiliare di Porto Sant'Elpidio.

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
69	laboratorio artigianale	249,62	0,00	142.283,40	142.283,40
				142.283,40 €	142.283,40 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non essendoci comproprietari non si ha la necessità di divisione in quote.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 14.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 128.283,40**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 19.242,51**

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:	€. 40,89
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.000,00

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

65 appartamento a PORTO SANT'ELPIDIO Via Adige 65, della superficie commerciale di **63,28** mq per la quota di:

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

L'immobile è un piccolo appartamento posto al piano terra, lato nord, a ridosso di Via Adige nel Comune di Porto Sant'Elpidio in Via Adige. Al suo interno si ha un soggiorno con angolo cottura. Nella zona notte vi sono due camere ed un bagno. I pavimenti sono piastrellati, mentre le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate. Le porte interne sono di legno, mentre le finestre prevalentemente di alluminio con serrande in pvc. Il bagno è piastrellato anche sulle pareti. Sono presenti delle macchie di umidità in alcune zone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,7 m. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 238 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: VIA ALTO ADIGE n. 65 Piano T
Coerenze: La Particella 238 confina, stesso Foglio, a nord con Particella 399, ad Ovest con Via Adige, a sud con Particella 410, ad Est con Particella 124 e Particella 504. Il Sub 14 confina con vano scala, Via Adige, Sub 15 e affaccio sulla corte. Inferiormente con Sub 13, Superiormente con Sub. 3.
Note: La Via Alto Adige è errata. Quella corretta è Via Adige. Gli altri dati catastali sono corretti. L'immobile è univocamente identificabile.

L'intero edificio sviluppa 6 + sottotetto piano, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	63,28 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.580,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.000,00
Data di conclusione della relazione:	01/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 10/03/2023, registrato il 29/06/2023 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale).

Vi è un contratto di locazione da ritenersi opponibile alla procedura esecutiva sino al 9 maggio 2028. Il locatario vive insieme alla propria famiglia (moglie e tre figli minorenni)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ISCRIZIONE del 03/02/2006 - Registro Particolare 241 Registro Generale 1013

Pubblico ufficiale ANCONA TRIBUTI SPA Repertorio 9149 del 31/01/2006

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE A MEZZO RUOLO EX ART. 77 DPR 602/73

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 1946 del 02/10/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE del 14/02/2006 - Registro Particolare 313 Registro Generale 1332

Pubblico ufficiale ANCONA TRIBUTI SPA Repertorio 9148 del 06/02/2006

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE A MEZZO RUOLO EX ART. 77 DPR 602/73

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 1945 del 02/10/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE del 29/08/2007 - Registro Particolare 2227 Registro Generale 9343

Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 213141/27836 del 27/08/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 23/06/2014 - Registro Particolare 592 Registro Generale 4346

Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 459/814 del 18/06/2014

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 14/01/2020 - Registro Particolare 29 Registro Generale 222

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1568/820 del 13/01/2020

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

ISCRIZIONE del 05/02/2020 - Registro Particolare 137 Registro Generale 830

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1600/820 del 31/01/2020

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

ISCRIZIONE del 17/10/2024 - Registro Particolare 1028 Registro Generale 9456

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2333/824 del 11/10/2024

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE PLURALITA' DI TITOLI VEDI DETTAGLIO PARTI LIBERE

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

TRASCRIZIONE del 13/08/2025 - Registro Particolare 5691 Registro Generale 8125

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 365 del 31/07/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dalle informazioni ricevute non risulta essere presente un Amministratore di condominio nella gestione degli immobili staggiti, pertanto non sono stati resi noti i millesimi di proprietà. Dall'elenco subalterni non vi sono Beni comuni non censiti, anche se la corte ed il vano scala risultano essere utilizzate da più proprietari. Manca l'elaborato planimetrico dell'edificio. Poichè non è stato possibile individuare direttamente, o non comunicato dall'esecutato, le eventuali spese di gestione, straordinarie, scadute e insolute, dotazioni condominiali, vizi, cause in corso, impianti comuni e quant'altro sia relativo l'intero edificio e parti comuni, sarà applicata una riduzione del valore del 15%. Restano inoltre a carico dell'aggiudicatario tutte le ulteriori spese e oneri non stimati in perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, 1/2 (dal 17/01/2006).

VARIAZIONE del 17/01/2006 Pratica n. AP0005138 in atti dal 17/01/2006 DIVISIONE-FUSIONE (n. 357.1/2006)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 13/11/1985).

Il titolo è riferito solamente a Sub 10, 11 e 12 predecessori del Sub 14 e Sub 15.

Antecedente all'impianto meccanografico del 30/06/1987

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, 1/2 (dal 13/11/1985 fino al 17/01/2006).

Il titolo è riferito solamente a Sub 10, 11 e 12 predecessori Sub 14 e Sub 15.

Atto del 13/11/1985 Pubblico ufficiale NOT SCOCCIANTI Repertorio n. 125928 - UR Sede ANCONA (AN) Registrazione n. 6774 registrato in data 03/12/1985 - Voltura n. 182/1985 in atti dal 27/07/1989

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito della richiesta di accesso agli atti, si elencano gli atti autorizzativi forniti dall'Ufficio Urbanistica del Comune.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **2669**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

COSTRUZIONE DI UNA PALAZZINA AD APPARTAMENTI, presentata il 08/04/1963, rilasciata il 14/05/1963 con il n. 2669 di protocollo, agibilità del 16/05/1965

LICENZA EDILIZIA 1244 N. **2587**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MURETTO DI RECINZIONE, presentata il 16/03/1968 con il n. 2587 di protocollo, rilasciata il 08/04/1968

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **23690**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RISANAMENTO CONSERVATIVO, presentata il 18/09/2000 con il n. 23690 di protocollo

CONCESSIONE 5609 N. **2929**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE BALCONI SUL PROSPETTO EST, presentata il 31/01/2001 con il n. 2929 di protocollo, rilasciata il 30/04/2001

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **4746**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE BALCONI VARIANTE I CORSO D'OPERA, presentata il 20/02/2002 con il n. 4746 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE 438 N. **16582**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di TRASFORMAZIONE LOCALE PIANO TERRA DA COMMERCIALE A RESIDENZIALE, rilasciata il 01/08/2005

RICHIESTA DI AGIBILITA' N. **16283**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di TRASFORMAZIONE LOCALE PIANO TERRA DA COMMERCIALE A RESIDENZIALE, presentata il 11/07/2006, agibilità del 16/10/2006 con il n. 23727 di protocollo.
Perfezionata successivaente con Prot 23727

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente.

Zonizzazione

ZTR1-Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 36 N.d.A)

PRG_Limite_tessuti_urbani

AZZ_TESS_URB-Delimitazione "Azzonamento tessuti urbani" (scala 1:2000)

Centro_Abitato

Centro_Abitato

PAI_Frane

R3

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Premesso che ogni valutazione finale spetta sempre e comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione, si elencano le principali non conformità rilevate in base alla documentazione sia catastale che ricevuta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Principalmente è errata la Via dell'indirizzo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento visure catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per aggiornamento catastale comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €2.000,00

Note: La via corretta è Via Adige e non Via Alto Adige come erroneamente indicato nelle visure. Sono invece corretti gli altri estremi catastali.

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA ADIGE 65

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 65

appartamento a PORTO SANT'ELPIDIO Via Adige 65, della superficie commerciale di **63,28** mq per la quota di:

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

L'immobile è un piccolo appartamento posto al piano terra, lato nord, a ridosso di Via Adige nel Comune di Porto Sant'Elpidio in Via Adige. Al suo interno si ha un soggiorno con angolo cottura. Nella zona notte vi sono due camere ed un bagno. I pavimenti sono piastrellati, mentre le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate. Le porte interne sono di legno, mentre le finestre prevalentemente di alluminio con serrande in pvc. Il bagno è piastrellato anche sulle pareti. Sono presenti delle macchie di umidità in alcune zone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,7 m. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 238 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: VIA ALTO ADIGE n. 65 Piano T
Coerenze: La Particella 238 confina, stesso Foglio, a nord con Particella 399, ad Ovest con Via Adige, a sud con Particella 410, ad Est con Particella 124 e Particella 504. Il Sub 14 confina con vano scala, Via Adige, Sub 15 e affaccio sulla corte. Inferiormente con Sub 13, Superiormente con Sub. 3.

Note: La Via Alto Adige è errata. Quella corretta è Via Adige. Gli altri dati catastali sono corretti. L'immobile è univocamente identificabile.

L'intero edificio sviluppa 6 + sottotetto piano, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale . Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e

secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Sono presenti gli impianti elettrico, di riscaldamento e igienico sanitario. Questi sono autonomi con i contatori posizionati fuori dai locali. La caldaia è disposta all'interno e l'impianto è con termosifoni. Poichè non è stato possibile reperire la certificazione aggiornata di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art.1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	63,28	x	100 %	=	63,28
Totale:	63,28				63,28

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Valore di mercato viene calcolato utilizzando la seguente formula:

Valore di mercato = SC x (Valore medio della zona al mq x Coefficiente di merito)

In cui la Superficie commerciale (SC), in mq, è data da quella Lorda dell'immobile e poi moltiplicata per il relativo coefficiente d'uso (indice).

INDICI (coefficienti d'uso):

APPARTAMENTO: 100%

VALORE MEDIO UNITARIO DELLA ZONA

Da un'analisi degli appartamenti in vendita nella zona, si hanno svariati valori. La media troncata è di 1452 Euro/mq.

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. e del Borsino immobiliare, si hanno invece i seguenti valori per la stessa tipologia di immobile:

OMI: Media Abitazione civile normale = 1375 Euro/mq;

Borsino: Media Abitazione fascia media = 1556 Euro/mq.

Da cui si evince come i tre dati sono congruenti tra di loro. Inoltre quello delle agenzie è intermedio tra i due valori.

Per cui si ritiene opportuno considerare come valore attendibile quello delle agenzie immobiliari, ovvero: 1452 Euro/mq.

COEFFICIENTE DI MERITO

Il valore viene ora moltiplicato per i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

-
- 1) stato conservativo: medio (0%);
 - 2) finiture interne: medio (0%);
 - 3) impianti: autonomi (0%);
 - 4) luminosità: media (0%);
 - 5) livello di Piano: terra con accesso esterno (0%);
 - 6) esposizione: mista (0%)

Da cui: Coefficiente di merito = $100 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 = 100 + 0 = 100\% = 1,00$

VALORE MEDIO UNITARIO

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = $1452 \times 1,00 = 1452,00 \text{ €/mq}$.

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione, dell'accesso, della conformazione e delle altezze, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, degli accessori e loro stato, delle tipologie dei materiali, delle parti comuni e degli impianti, delle varie problematiche emerse, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore:

1450 €/mq

Questo valore a mq deve essere quindi moltiplicato per la superficie commerciale di cui sopra, in modo da ottenere il Valore di mercato dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	63,28	x	1.450,00	=	91.756,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 91.756,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 91.756,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione dell'immobiliare viene eseguita secondo gli Standard internazionali IVS, con la stima di confronto comparativa monoparametrica. In questo caso si è proceduto al riconoscimento, all'interno del mercato di riferimento, di beni simili a quelli oggetto della stima. Oltre alle informazioni provenienti dalle agenzie immobiliari, è stata eseguita anche un'ulteriore verifica di confronto con le banche dati fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal Borsino immobiliare. Di questi si è analizzato il reale prezzo di compravendita, identificando inoltre come parametro unitario comune di confronto il valore per unità di superficie. Per poter eseguire la stima dell'immobile, secondo il criterio di cui sopra, è stato poi necessario determinare la superficie commerciale dello stesso. Per fare ciò, si è fatto riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011 (che ha sostituito la UNI 10750/2005) la quale prevede che per il computo della superficie commerciale di un immobile destinato ad uso residenziale si consideri: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. E' stata quindi calcolata la superficie lorda ed è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e di merito e per il valore di mercato degli immobili della zona. Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia delle Entrate, conservatoria dei registri immobiliari, Comune e Ufficio tecnico di Porto Sant'Elpidio. Agenzie immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare e Borsino immobiliare di Porto Sant'Elpidio.

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
65	appartamento	63,28	0,00	91.756,00	91.756,00
				91.756,00 €	91.756,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non essendoci comproprietari non si ha la necessità di divisione in quote.

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 9.175,60**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.580,40**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 12.087,06**

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: **€. 493,34**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 68.000,00**

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

67 appartamento a PORTO SANT'ELPIDIO Via Adige 67, della superficie commerciale di **68,16** mq per la quota di:

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

L'immobile è un piccolo appartamento posto al piano terra, lato sud, a ridosso di Via Adige nel Comune di Porto Sant'Elpidio in Via Adige. Al suo interno si ha un soggiorno con angolo cottura sulla destra. Nella zona notte vi sono due camere ed un bagno. I pavimenti sono piastrellati, mentre le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate. Le porte interne sono di legno, mentre le finestre prevalentemente di alluminio con serrande in pvc. Il bagno è piastrellato anche sulle pareti. Sono presenti delle macchie in alcune zone delle camere.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,7 m. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 238 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: VIA ALTO ADIGE n. 67 Piano T
Coerenze: La Particella 238 confina, stesso Foglio, a nord con Particella 399, ad Ovest con Via Adige, a sud con Particella 410, ad Est con Particella 124 e Particella 504.. Il Sub 15 confina con Via Adige, Sub 1, Sub 14 e affaccio sulla corte. Inferiormente con Sub 13, Superiormente con Sub. 3.
Note: La Via Alto Adige è errata. Quella corretta è Via Adige. Gli altri dati catastali sono corretti. L'immobile è univocamente identificabile.

L'intero edificio sviluppa 6 + sottotetto piano, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	68,16 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.562,24
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.000,00
Data di conclusione della relazione:	01/04/2026

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 25/07/2025 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale).

Vi è un contratto di locazione da ritenersi opponibile alla procedura esecutiva sino al 30 giugno 2027. Il locatario vive insieme alla propria famiglia (moglie e tre figli minorenni)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ISCRIZIONE del 29/08/2007 - Registro Particolare 2227 Registro Generale 9343

Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 213141/27836 del 27/08/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 23/06/2014 - Registro Particolare 592 Registro Generale 4346

Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 459/814 del 18/06/2014

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 14/01/2020 - Registro Particolare 29 Registro Generale 222

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1568/820 del 13/01/2020

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

ISCRIZIONE del 05/02/2020 - Registro Particolare 137 Registro Generale 830

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1600/820 del 31/01/2020

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

ISCRIZIONE del 17/10/2024 - Registro Particolare 1028 Registro Generale 9456

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2333/824 del 11/10/2024

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE PLURALITA' DI TITOLI VEDI DETTAGLIO PARTI LIBERE

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

TRASCRIZIONE del 13/08/2025 - Registro Particolare 5691 Registro Generale 8125

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 365 del 31/07/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dalle informazioni ricevute non risulta essere presente un Amministratore di condominio nella gestione degli immobili staggiti, pertanto non sono stati resi noti i millesimi di proprietà. Anche se utilizzato attualmente dal locatario, il massetto a ridosso del marciapiede (segregato con pannelli e ringhiera), alla destra della porta di ingresso (sotto il balcone del Piano primo), non risulta di proprietà esclusiva poichè non presente nella planimetria catastale del Sub. Dall'elenco subalterni non vi sono Beni comuni non censiti, anche se la corte ed il vano scala risultano essere utilizzate da più proprietari. Manca l'elaborato planimetrico dell'edificio. Poichè non è stato possibile individuare direttamente, o non comunicato dall'esecutato, le eventuali spese di gestione, straordinarie, scadute e

insolute, dotazioni condominiali, vizi, cause in corso, impianti comuni e quant'altro sia relativo l'intero edificio e parti comuni, sarà applicata una riduzione del valore del 15%. Restano inoltre a carico dell'aggiudicatario tutte le ulteriori spese e oneri non stimati in perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, 1/2 (dal 17/01/2006).

VARIAZIONE del 17/01/2006 Pratica n. AP0005138 in atti dal 17/01/2006 DIVISIONE-FUSIONE (n. 357.1/2006)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 13/11/1985).

Il titolo è riferito solamente a Sub 10, 11 e 12 predecessori del Sub 14 e Sub 15.

Antecedente all'impianto meccanografico del 30/06/1987

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, 1/2 (dal 13/11/1985 fino al 17/01/2006).

Il titolo è riferito solamente a Sub 10, 11 e 12 predecessori Sub 14 e Sub 15.

Atto del 13/11/1985 Pubblico ufficiale NOT SCOCCIANTI Repertorio n. 125928 - UR Sede ANCONA (AN) Registrazione n. 6774 registrato in data 03/12/1985 - Voltura n. 182/1985 in atti dal 27/07/1989

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito della richiesta di accesso agli atti, si elencano gli atti autorizzativi forniti dall'Ufficio Urbanistica del Comune.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **2669**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UNA PALAZZINA AD APPARTAMENTI, presentata il 08/04/1963, rilasciata il 14/05/1963 con il n. 2669 di protocollo, agibilità del 16/05/1965

LICENZA EDILIZIA 1244 N. **2587**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MURETTO DI RECINZIONE, presentata il 16/03/1968 con il n. 2587 di protocollo, rilasciata il 08/04/1968

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **23690**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RISANAMENTO CONSERVATIVO, presentata il 18/09/2000 con il n. 23690 di protocollo

CONCESSIONE 5609 N. **2929**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE BALCONI SUL PROSPETTO EST, presentata il 31/01/2001 con il n. 2929 di protocollo, rilasciata il 30/04/2001

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **4746**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE BALCONI VARIANTE I CORSO D'OPERA, presentata il 20/02/2002 con il n. 4746 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE 438 N. **16582**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di TRASFORMAZIONE LOCALE PIANO TERRA DA COMMERCIALE A RESIDENZIALE, rilasciata il 01/08/2005

RICHIESTA DI AGIBILITA' N. **16283**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di TRASFORMAZIONE LOCALE PIANO TERRA DA COMMERCIALE A RESIDENZIALE, presentata il 11/07/2006, agibilità del 16/10/2006 con il n. 23727 di protocollo.
Perfezionata successivaente con Prot 23727

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente.

Zonizzazione

ZTR1-Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 36 N.d.A)

PRG Limite tessuti urbani

AZZ_TESS_URB-Delimitazione "Azzonamento tessuti urbani" (scala 1:2000)

Centro_Abitato

Centro_Abitato

PAI_Frane

R3

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Premesso che ogni valutazione finale spetta sempre e comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione, si elencano le principali non conformità rilevate in base alla documentazione sia catastale che ricevuta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Principalmente è errata la Via dell'indirizzo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento visure catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per aggiornamento catastale comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa:
€2.000,00

Note: La via corretta è Via Adige e non Via Alto Adice come erroneamente indicato nelle visure.
Sono invece corretti gli altri estremi catastali.

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA ADIGE 67

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 67

appartamento a PORTO SANT'ELPIDIO Via Adige 67, della superficie commerciale di **68,16** mq per la quota di:

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

L'immobile è un piccolo appartamento posto al piano terra, lato sud, a ridosso di Via Adige nel Comune di Porto Sant'Elpidio in Via Adige. Al suo interno si ha un soggiorno con angolo cottura sulla destra. Nella zona notte vi sono due camere ed un bagno. I pavimenti sono piastrellati, mentre le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate. Le porte interne sono di legno, mentre le finestre prevalentemente di alluminio con serrande in pvc. Il bagno è piastrellato anche sulle pareti. Sono presenti delle macchie in alcune zone delle camere.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,7 m. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 238 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: VIA ALTO ADIGE n. 67 Piano T
Coerenze: La Particella 238 confina, stesso Foglio, a nord con Particella 399, ad Ovest con Via Adige, a sud con Particella 410, ad Est con Particella 124 e Particella 504.. Il Sub 15 confina con Via Adige, Sub 1, Sub 14 e affaccio sulla corte. Inferiormente con Sub 13, Superiormente con Sub. 3.

Note: La Via Alto Adige è errata. Quella corretta è Via Adige. Gli altri dati catastali sono corretti. L'immobile è univocamente identificabile.

L'intero edificio sviluppa 6 + sottotetto piano, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale . Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Sono presenti gli impianti elettrico, di riscaldamento e igienico sanitario. Questi sono autonomi con i contatori posizionati fuori dai locali. La caldaia è disposta all'interno e l'impianto è con termosifoni. Poichè non è stato possibile reperire la certificazione aggiornata di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art.1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	68,16	x	100 %	=	68,16
Totale:	68,16				68,16

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Valore di mercato viene calcolato utilizzando la seguente formula:

Valore di mercato = SC x (Valore medio della zona al mq x Coefficiente di merito)

In cui la Superficie commerciale (SC), in mq, è data da quella Lorda dell'immobile e poi moltiplicata per il relativo coefficiente d'uso (indice).

INDICI (coefficienti d'uso):

APPARTAMENTO: 100%

VALORE MEDIO UNITARIO DELLA ZONA

Da un'analisi degli appartamenti in vendita nella zona, si hanno svariati valori. La media troncata è di 1452 Euro/mq.

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. e del Borsino immobiliare, si hanno invece i seguenti valori per la stessa tipologia di immobile:

OMI: Media Abitazione civile normale = 1375 Euro/mq;

Borsino: Media Abitazione fascia media = 1556 Euro/mq.

Da cui si evince come i tre dati sono congruenti tra di loro. Inoltre quello delle agenzie è intermedio tra i due valori.

Per cui si ritiene opportuno considerare come valore attendibile quello delle agenzie immobiliari, ovvero: 1452 Euro/mq.

COEFFICIENTE DI MERITO

Il valore viene ora moltiplicato per i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

- 1) stato conservativo: medio (0%);
- 2) finiture interne: medio (0%);
- 3) impianti: autonomi (0%);
- 4) luminosità: media (0%);
- 5) livello di Piano: terra con accesso esterno (0%);
- 6) esposizione: mista (0%)

Da cui: Coefficiente di merito = 100 +0 +0 +0 +0 +0 +0 = 100 + 0 = 100% = 1,00

VALORE MEDIO UNITARIO

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = 1452 x 1,00 = 1452,00 €/mq.

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione, dell'accesso, della conformazione e delle altezze, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, degli accessori e loro stato, delle tipologie dei materiali, delle parti comuni e degli impianti, delle varie problematiche emerse, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore:

1460 €/mq

Questo valore a mq deve essere quindi moltiplicato per la superficie commerciale di cui sopra, in modo da ottenere il Valore di mercato dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68,16 x 1.460,00 = **99.513,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 99.513,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 99.513,60**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione dell'immobile viene eseguita secondo gli Standard internazionali IVS, con la stima di confronto comparativa monoparametrica. In questo caso si è proceduto al riconoscimento, all'interno del mercato di riferimento, di beni simili a quelli oggetto della stima. Oltre alle informazioni provenienti dalle agenzie immobiliari, è stata eseguita anche un'ulteriore verifica di confronto con le banche dati fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal Borsino immobiliare. Di questi si è analizzato il reale prezzo di compravendita, identificando inoltre come parametro unitario comune di confronto il valore per unità di superficie. Per poter eseguire la stima dell'immobile, secondo il criterio di cui sopra, è stato poi necessario determinare la superficie commerciale dello stesso. Per fare ciò, si è fatto riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011 (che ha sostituito la UNI 10750/2005) la quale prevede che per il computo della superficie commerciale di un immobile destinato ad uso residenziale si consideri: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. E' stata quindi calcolata la superficie lorda ed è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e di merito e per il valore di mercato degli immobili della zona. Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia delle Entrate, conservatoria dei registri immobiliari, Comune e Ufficio tecnico di Porto Sant'Elpidio. Agenzie immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare e Borsino immobiliare di Porto Sant'Elpidio.

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

67	appartamento	68,16	0,00	99.513,60	99.513,60
				99.513,60 €	99.513,60 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non essendoci comproprietari non si ha la necessità di divisione in quote.

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 9.951,36**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 87.562,24**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 13.134,34**

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: **€. 427,90**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 74.000,00**

data 01/04/2026

il tecnico incaricato
Marco Rossetti