



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

53/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Milena Palmisano

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Cinzia Guarnieri

CF:GRNCNZ73E64G920R

con studio in PORTO SAN GIORGIO (AP) Corso G. Garibaldi 211

telefono: 0734340101

fax: 0734340101

email: arch.cinziaguarnieri@gmail.com

PEC: cinzia.guarnieri@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 53/2023

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **abitazione** a MONTE URANO Via Santa Maria Apparente 22, della superficie commerciale di 585,56 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene è localizzato in area semicentrale del comune di Monte Urano, centro collinare della provincia di Fermo. Esso è costituito da un'unità abitativa su tre livelli alla quale si accede da una via pubblica a doppio senso di circolazione dalla quale tramite un cancello e una corte recintata si accede ad un'ampia scala esterna che conduce all'abitazione. Essa risulta adiacente e si affaccia su un ampio fabbricato ad uso industriale che ha accesso dalla corte esterna. L'abitazione risulta costruita intorno al 1967 ed ha subito nel tempo delle trasformazioni. E' in struttura in latero cemento con intelaiatura in cemento armato. Esternamente risulta tamponata con mattoni faccia a vista di diverse fattezze e colorazioni; gli infissi delle finestre sono doppi ed in alluminio e le serrandine in pvc; presenta su più lati balconi con ringhiere in ferro.

Internamente al piano primo è presente un vano ingresso, un ampio salone su più spazi, una zona pranzo, un vano cucina, un bagno e un ripostiglio sotto scala. Da un ampio e signorile scalone curvo si accede al piano secondo dal quale tramite un ballatoio si accede a cinque camere e due bagni. Da un piccolo vano chiuso e tramite una scala a chiocciola in legno si arriva al piano terzo costituito da una zona giorno con cucina abitabile e da spazi a soffitta ricavati nel sottotetto. Dal vano ingresso si accede ad uno spazio esterno esclusivo dove è presente un locale adibito a centrale termica

Le finiture interne dei due piani nobili sono signorili e di pregio come i pavimenti in marmo e parquet, le porte in legno specchiate con tessuto imbottito, decori e cornici in legno, l'ampia scala è tutta rivestita in marmo e le balaustre della stessa e del ballatoio in elementi in legno lavorato, tutte le pareti e i soffitti sono rivestiti da carta da parati degli anni 60/70 e nell'ingresso il soffitto è a cassettoni lignei. E' arredata con mobili di pregio. Il livello sottotetto è invece di fattezze più economiche ma comunque dell'epoca.

E' presente l'impianto di riscaldamento con due caldaie e termosifoni in ghisa, sono presenti n° 2 split per aria condizionata al piano primo. L'utenza elettrica ha unico contatore con il magazzino al piano terra. E' presente impianto idrico con unico contatore per n° 2 abitazioni (ovvero con l'unità immobiliare adiacente) quindi con unica utenza. L'impianto del gas risulta separato.

Il bene si presenta in buono stato di conservazione ma necessita di interventi di manutenzione sui sottobalconi, sul cornicione e nel sottotetto.

Dal vano ingresso si accede ad uno spazio esterno su più livelli con un locale destinato a centrale termica

Il bene ha una corte esterna al piano terra identificata al subalterno 4 come bene non censibile comune di circa 270 mq

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2-3, ha un'altezza interna di 334 P1 - 330 P2 - 260/45 max/min P3. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 34 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 15,5 vani, rendita 1.040,66 Euro, indirizzo catastale: via Santa Maria Apparente 22, piano: 1-2-3, intestato a [REDACTED] derivante da visura catastale
- Coerenze: Il bene si affaccia verso sud e ovest sulla corte esclusiva sulla corte (sub 4) della



quale una parte è corte esclusiva del bene. Verso est e nord confina con il sub 6/9 fabbricato industriale altra proprietà . La corte quindi tutta la particella 34 confina con altre proprietà (sub 441 terreno, sub 32 terreno, sub 33 altro fabbricato, sub 697 terreno, sub 649 altro terreno)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	585,56 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:	€. 228.446,58
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 217.000,00
Data di conclusione della relazione:	19/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

il bene risulta occupato dal comproprietario [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ALTRE ISPEZIONI alla data del 11/11/2025

TRASCRIZIONE del 03/01/1992 - Registro Particolare 51 Registro Generale 61
Pubblico ufficiale TESTA ANTONIO Repertorio 90423 del 20/12/1991
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

TRASCRIZIONE del 03/01/1992 - Registro Particolare 52 Registro Generale 62
Pubblico ufficiale TESTA ANTONIO Repertorio 90424 del 21/12/1991
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

TRASCRIZIONE del 03/01/1992 - Registro Particolare 53 Registro Generale 63
Pubblico ufficiale TESTA ANTONIO Repertorio 90424 del 21/12/1991
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Relativamente alla procedura il Creditore Procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile

Le certificazioni risalgono sino ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Gli atti risultano dalla certificazione notarile relativa alla procedura e dalle successive ispezioni fatte dal ctu dove vengono evidenziati e allegati ulteriori gravami utili alla compialazione della perizia

I dati catastali sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva. Ad essa sono state allegate le visure catastali storiche del beni alla data del pignoramento e l'estratto di mappa . Altresi non sono state depositate la planimetrie catastali dei bene. Il ctu allega tutto alla perizia

Trattandosi di immobile ad uso abitativo di proprietà di soggetti privati e non appartenente ai gruppi



catastali descritti dall'art. 10 DPR 633/72 non è soggetto ad applicazione IVA in caso di vendita immobiliare.

Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati

Il ctu ha richiesto il certificato di matrimonio degli esecutati e il certificato di residenza storico

I beni ad oggetto non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità

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 08/11/2011 a firma di pubblico ufficiale Damiani Enrico ai nn. 28628/12041 di repertorio, iscritta il 15/11/2021 a Fermo ai nn. 1718/8862, a favore di Banca delle Marche SpA, contro [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 150000,00.

Importo capitale: 75000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/11/2011 a firma di Pubblico ufficiale DAMIANI ENRICO ai nn. 28629/12042 di repertorio, iscritta il 15/11/2011 a Fermo ai nn. 1719/8862, a favore di Banca delle Marche SpA, contro [REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 250000,00.

Importo capitale: 125000,00.

[REDACTED] in qualità di debitore ipotecario, [REDACTED] on qualità fo terzi datori di ipoteca

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/06/2023 a firma di Predidente Tribunale di Fermo ai nn. rep 313 di repertorio, iscritta il 09/06/2023 a Fermo ai nn. 569/5189, a favore di CASSA DI RISPARMIO FERMO SPA, contro [REDACTED] derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 180000,00.

Importo capitale: 117752,59.

La formalità è riferita solamente a la formalità interessa anche altri beni .

[REDACTED] er la quota di 1/2 de diritto di proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 13/06/2023 a firma di Predidente Tribunale di Fermo ai nn. rep 856 di repertorio, iscritta il 25/06/2023 a Fermo ai nn. 745/6781, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 35000,00.

Importo capitale: 15000,00.

La formalità è riferita solamente a la formalità interessa anche altri beni .

[REDACTED] per la quota di 1/2 de diritto di proprietà



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 06/04/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERMO ai nn. rep. 548/2023 di repertorio, trascritta il 21/04/2023 a Fermo ai nn. 2555/3535, a favore di Sagittario SS, contro [REDACTED] derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a la formalità interessa anche altri beni.

[REDACTED] per 1/2 di proprietà. [REDACTED] er altri beni non appartenenti a questo lotto

pignoramento, stipulata il 01/07/2024 a firma di UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI FERMO ai nn. rep. 1020 di repertorio, trascritta il 24/07/2024 a Fermo ai nn. 5232/6952, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A, contro [REDACTED] derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

[REDACTED] per 1/2 di proprietà. [REDACTED] per 1/2 di proprietà

*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**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno
Ulteriori avvertenze:

non presente condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 1/2 cadauno, in forza di ricongiungimento di usufrutto (dal 29/08/2019), con atto stipulato il 29/08/2019 a firma di pubblico ufficiale [REDACTED]
Dichiarazione sostitutiva certificato di morte [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 20/12/1991 fino al 21/12/1991), con atto stipulato il 20/12/1991 a firma di Pubblico ufficiale TESTA ANTONIO ai nn. 90423 di repertorio, trascritto il 03/01/1992 a Fermo ai nn. 51/61

[REDACTED] per la quota di [REDACTED] per la quota di 1/2 cadauno, in forza di donazione accettata (dal 21/12/1991 fino al 04/04/1999), con atto stipulato il 21/12/1991 a firma di Pubblico ufficiale TESTA ANTONIO ai nn. rep. 90424 di repertorio, trascritto il 03/01/1992 a Fermo ai nn. 52/62.

[REDACTED] per la quota si 1/1 si usufrutto

[REDACTED] er la



quotale di 1/2 cadauno, in forza di denuncia di successione (dal 04/04/1999 fino al 29/08/2019), con atto stipulato il 04/04/1999.

██████████ per la quota si 1/1 si usufrutto

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 75/1995, intestata a ██████████ per lavori di chiusura balcone piano primo, presentata il 01/03/1995 con il n. 3241/1995 di protocollo, rilasciata il 16/11/2011 con il n. 669 di protocollo

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 914/1986, intestata a ██████████, per lavori di realizzazione volume centrale termica, presentata il 30/09/1986, rilasciata il 19/12/1991 con il n. 914/1991 di protocollo

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 259/1991, intestata a ██████████ per lavori di cambio di destinazione d'uso piano terzo da soffitta ad abitazione, presentata il 21/03/1986, rilasciata il 19/12/1991 con il n. 259/1991 di protocollo

Licenza edilizia (licenza originaria) N. 08/1965 e successive varianti, intestata a ██████████ ██████████ per lavori di costruzione laboratorio + n° 2 abitazioni, presentata il 03/02/1965, rilasciata il 23/02/1965, agibilità **non ancora rilasciata**.

Presente autorizzazione ad uso prefettizia del 07/08/1967 . Seguono pratiche di variante n° 117/1965 e n° 290/1966

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona D- Tessuto prevalentemente produttivo di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici:
art 80/81 nta

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state riscontrate le seguenti difformità: difformità interne , difformità prospettiche rispetto alla pratica edilizia 290/1966 presa di riferimento. Inoltre, sempre in relazione alla suddetta pratica, il vano ingresso al piano primo risulta chiuso con volumetria non regolarizzata ma presente altresì negli elaborati presentati con condono rilasciato n° 914/1986. Lievi variazioni dimensionali nella sagoma esterna possono rientrare nelle tolleranze costruttive dell'epoca e nelle tolleranze grafiche degli elaborati presentati sempre all'epoca e misurabili su carta

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRATICA EDILIZIA SCIA IN SANATORIA per le difformità interne e prospettiche EVENTUALE RIAPERTURA PRATICA CONDONO in quanto la volumetria acquisita nel vano ingresso al piano primo risulta rappresentata negli elaborati del condono 914/1986 anche se non riguardante tale aspetto. (confrontarsi con ufficio tecnico) Successiva prativa richiesta agibilità e relazioni ad essa collegate



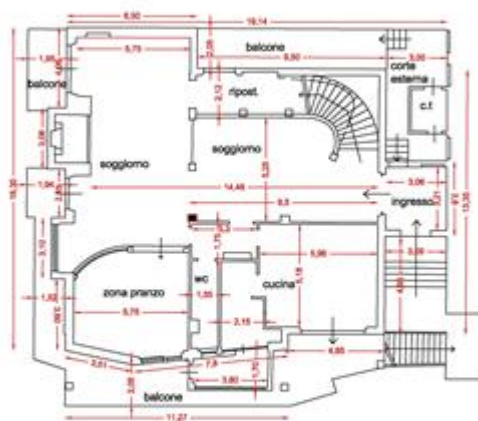
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche pratica scia in sanatoria: €.3.000,00
- rilievo : €.3.000,00
- spese tecniche pratiche riapertura condono: €.3.000,00
- pratica SCA per agibilità: €.2.000,00
- diritti segreteria per pratiche edilizie: €.300,00
- oblazione per scia : €.1.032,00
- oblazione per oneri condono: €.5.000,00

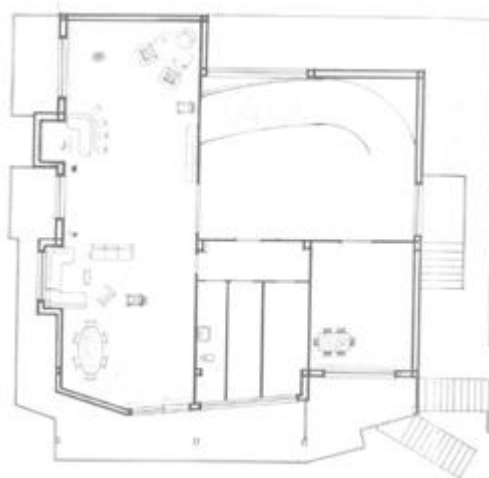
Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 g.

Non è applicabile la fiscalizzazione dell'abuso



PIANTA PIANO PRIMO

stato attuale piano primo



stato autorizzato piano primo (variante 290/66)





Рядом с

CAMBIO DI DESTINAZIONE



PIANTA PIANO TERZO SOTTOTETTO

stato autorizzato piano terzo (condono 259/91)

CRITICITÀ: BASSA

tecnico incaricato: Cinzia Guarnieri
Pagina 8 di 46

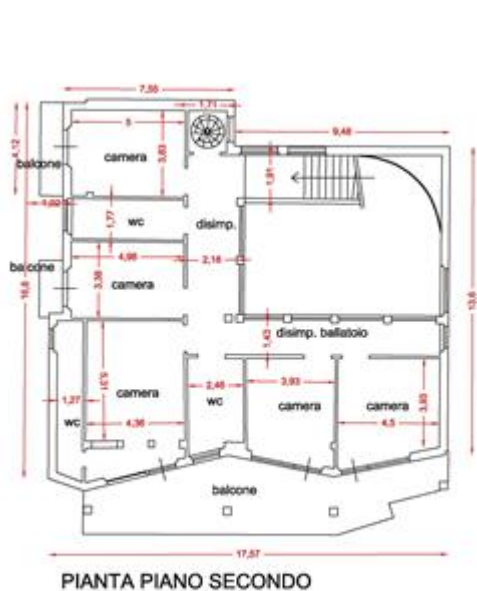


L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica dofca: € 500,00
- spese catastali: € 100,00

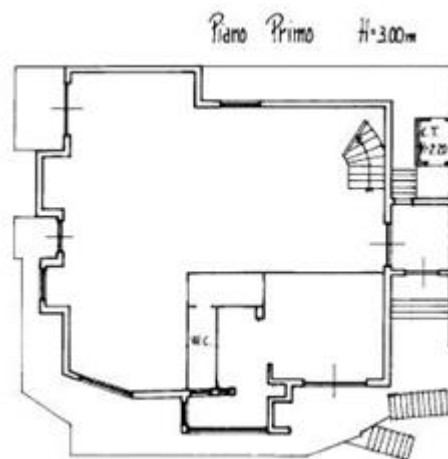
Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 g (la regolarizzazione catastale segue quella edilizia)



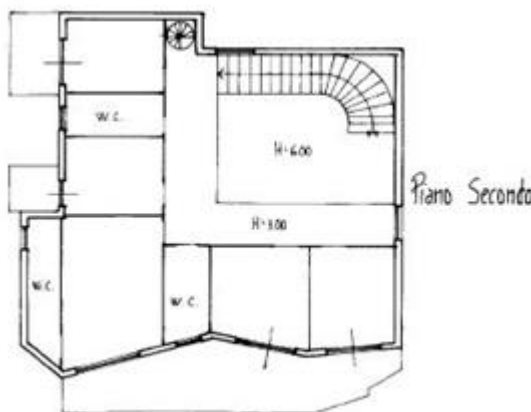
stato attuale piano primo



stato attuale piano secondo



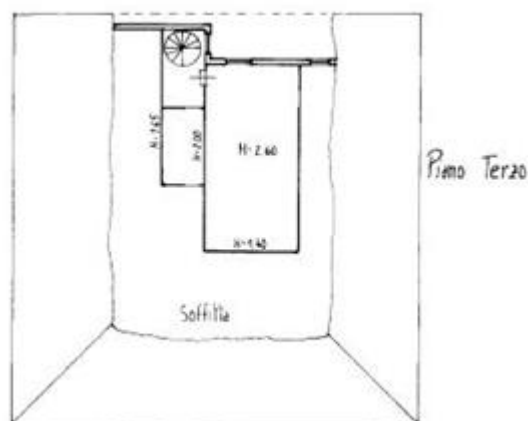
planimetria catastale piano primo



planimetria catastale piano secondo



stato attuale piano terzo



planimetria catastale piano terzo

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTE URANO VIA SANTA MARIA APPARENTE 22

ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

abitazione a MONTE URANO Via Santa Maria Apparente 22, della superficie commerciale di **585,56** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene è localizzato in area semicentrale del comune di Monte Urano, centro collinare della provincia di Fermo. Esso è costituito da un'unità abitativa su tre livelli alla quale si accede da una via pubblica a doppio senso di circolazione dalla quale tramite un cancello e una corte recintata si accede ad un'ampia scala esterna che conduce all'abitazione. Essa risulta adiacente e si affaccia su un ampio fabbricato ad uso industriale che ha accesso dalla corte esterna. L'abitazione risulta costruita intorno al 1967 ed ha subito nel tempo delle trasformazioni. E' in struttura in latero cemento con intelaiatura in cemento armato. Esternamente risulta tamponata con mattoni faccia a vista di diverse fattezze e colorazioni; gli infissi delle finestre sono doppi ed in alluminio e le serrandine in pvc; presenta su più lati balconi con ringhiere in ferro.

Internamente al piano primo è presente un vano ingresso, un ampio salone su più spazi, una zona pranzo, un vano cucina, un bagno e un ripostiglio sotto scala. Da un ampio e signorile salone curvo si accede al piano secondo dal quale tramite un ballatoio si accede a cinque camere e due bagni. Da un piccolo vano chiuso e tramite una scala a chiocciola in legno si arriva al piano terzo costituito da una zona giorno con cucina abitabile e da spazi a soffitta ricavati nel sottotetto. Dal vano ingresso si accede ad uno spazio esterno esclusivo dove è presente un locale adibito a centrale termica.

Le finiture interne dei due piani nobili sono signorili e di pregio come i pavimenti in marmo e



parquet, le porte in legno specchiate con tessuto imbottito, decori e cornici in legno, l'ampia scala è tutta rivestita in marmo e le balaustre della stessa e del ballatoio in elementi in legno lavorato, tutte le pareti e i soffitti sono rivestiti da carta da parati degli anni 60/70 e nell'ingresso il soffitto è a cassettoni lignei. E' arredata con mobili di pregio. Il livello sottotetto è invece di fattezze più economiche ma comunque dell'epoca.

E' presente l'impianto di riscaldamento con due caldaie e termosifoni in ghisa, sono presenti n° 2 split per aria condizionata al piano primo. L'utenza elettrica ha unico contatore con il magazzino al piano terra. E' presente impianto idrico con unico contatore per n° 2 abitazioni (ovvero con l'unità immobiliare adiacente) quindi con unica utenza. L'impianto del gas risulta separato.

Il bene si presenta in buono stato di conservazione ma necessita di interventi di manutenzione sui sottobalconi, sul cornicione e nel sottotetto.

Dal vano ingresso si accede ad uno spazio esterno su più livelli con un locale destinato a centrale termica

Il bene ha una corte esterna al piano terra identificata al subalterno 4 come bene non censibile comune di circa 270 mq

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2-3, ha un'altezza interna di 334 P1 - 330 P2 - 260/45 max/min P3. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 34 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 15,5 vani, rendita 1.040,66 Euro, indirizzo catastale: via Santa Maria Apparente 22, piano: 1-2-3, intestato a [REDACTED], derivante da visura catastale

Coerenze: Il bene si affaccia verso sud e ovest sulla corte esclusiva sulla corte (sub 4) della quale una parte è corte esclusiva del bene. Verso est e nord confina con il sub 6/9 fabbricato industriale altra proprietà . La corte quindi tutta la particella 34 confina con altre proprietà (sub 441 terreno, sub 32 terreno, sub 33 altro fabbricato, sub 697 terreno, sub 649 altro terreno)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Porto San Giorgio, Fermo, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: paesaggio collinare.





spazi verde
campo da calcio
negozi al dettaglio
supermercato



autostrada distante 15 km
ferrovia distante 20 km
superstrada distante 15 km



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



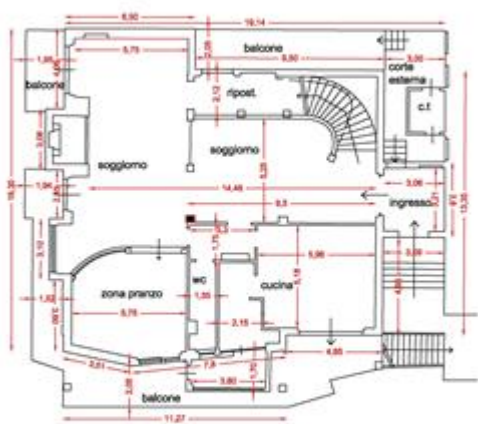
CONSISTENZA:

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

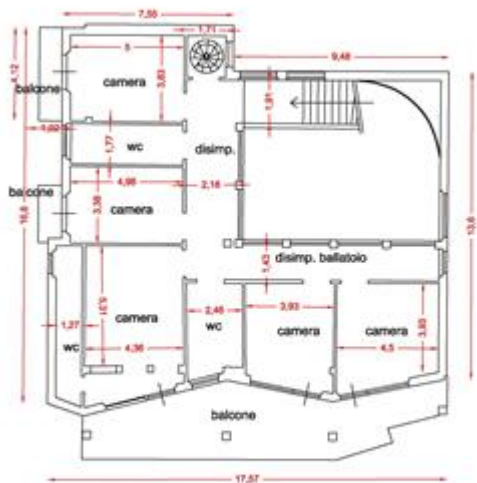


piano primo	264,00	x	100 %	=	264,00
ripostiglio piano primo	2,50	x	35 %	=	0,88
piano secondo esclusa scala e affaccio	195,00	x	100 %	=	195,00
piano terzo locali abitabili	50,48	x	75 %	=	37,86
piano terzo soffitta	160,00	x	35 %	=	56,00
centrale termica	2,70	x	15 %	=	0,41
balconi piano primo	72,00	x	25 %	=	18,00
balconi piano secondo	47,70	x	25 %	=	11,93
corte laterale esclusiva al piano primo fino a 25 mq	15,00	x	10 %	=	1,50
Totale:	809,38				585,56



PIANTA PIANO PRIMO

PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO

PIANO SECONDO





PIANTA PIANO TERZO SOTTOTETTO

PIANO TERZO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/12/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 80/2013

Descrizione: Appartamento al piano terzo di mq 83,40 (superficie commerciale) composto da 4 vani e bagno, con ripostiglio al piano terra di mq 12., 1

Indirizzo: Via FIORENTUOLA, 30 Monte Urano, FM

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 38.852,78 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 29.140,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 134.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/12/2022



Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 40/2017

Descrizione: appartamento al PS1 di mq 50 di un edificio che si articola su cinque livelli,, 11

Indirizzo: Via Adige, 4 Sant'Elpidio A Mare, FM

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.255,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 36.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 27.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 141.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/12/2022

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 40/2017

Descrizione: appartamento di mq 45 al PS1 di un edificio che si articola su 5 livelli. L'unità immobiliare è occupata in virtù di contratto di affitto, 10

Indirizzo: Via Adige, 4 Sant'Elpidio A Mare, FM

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.440,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 31.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 23.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 141.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/05/2021

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 140/2016

Descrizione: Locale garage posto al piano seminterrato , della superficiele utile lorda di mq 48 , 64 circa collegato da un corpo scala sito sul lato nord dell'immobile al piano superiore ., 2D

Indirizzo: Via S. MARIA APPARENTE Monte Urano, FM

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.200,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 26.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 26.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 172.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/05/2021

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 140/2016

Descrizione: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA con giardino pertinenziale esclusivo, della



superficie catastale di mq 106,62 circa , ed è composta da soggiorno connesso all'ambiente cucina, un disimpegno che collega due bagni , un ripostiglio e due camere. Il soggiorno, la cucina e una camera si affacciano su balcone panoramico di una superficie utile di mq 16,10, 2A

Indirizzo: Via S.Maria Apparante Monte Urano, FM

Superfici accessorie:

Prezzo: 83.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 111.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 111.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 172.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: villa unifamiliare

Indirizzo: via Papa Giovanni XXIII

Superfici principali e secondarie: 444

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.099.000,00 pari a 2.475,23 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: terratetto unifamiliare

Indirizzo: Via Santa Maria Apparente

Superfici principali e secondarie: 220

Superfici accessorie:

Prezzo: 185.000,00 pari a 840,91 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: villa bifamiliare

Indirizzo: Contrada fonte murata

Superfici principali e secondarie: 249

Superfici accessorie:

Prezzo: 320.000,00 pari a 1.285,14 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALORI DI RIFERIMENTO PRESI IN CONSIDERAZIONE PER LA STIMA

VALORI OMI abitazioni civili n normale stato di manutenzione (Monte Urano) minimo € 800,00/mq massimo € 1.100,00/mq (Date le caratteristiche di pregio del bene non possiamo affermare che lo stesso possa essere considerato in ottime condizioni ma possiamo attribuire come riferimento il prezzo massimo di un bene in normale stato di manutenzione pertanto € 1.100,00/mq



VALORE MEDIO STIMA OSSERVAZIONI IMMOBILI LIMITROFI AGGIUDICATI all'asta (1042+550+465+720+688)/5 € 693,00

VALORE MEDIO ANNUNCI IMMOBILIARI IMMOBILI CON CARATTERISTICHE SIMILI € 1.500,00/mq

Considerando analiticamente una media dei tre valori presi a riferimento (1.100+693+1500)/3, si può considerare un prezzo medio pari ad € 1.100,00/mq

Considerando le caratteristiche FAVOREVOLI quali abitazione indipendente con corte esclusiva e recintata, caratteristiche signorili, finiture di pregio, tipologia ed elementi caratteristici degli anni 60/70, accesso indipendente, buona illuminazione ed areazione nonché posizione con vista, presenza di impianto di allarme, aria condizionata, caminetto, balconi, presenza di corte esterna recintata; considerando anche le caratteristiche SFAVOREVOLI quali la grande dispersione di calore data dalla conformazione dei due livelli abitativi collegati dalla scala interna e gli ampi spazi con elevate dispersioni termiche e che presuppongono un'adeguata manutenzione e gestione degli stessi, l'adiacenza all'edificio industriale, la non possibilità di frazionare il bene in due unità abitative in quanto non conveniente e che presupporrebbe numerose opere ed interventi; per la stima del valore commerciale si può stimare un prezzo unitario al mq pari ad € 1.100,00 al quale poi vanno applicate le decurtazioni come evidenziato nei vari paragrafi

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 585,57 x 1.100,00 = **644.127,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
opere di manutenzione straordinaria	-64.412,70
ulteriore riduzione per difformità	-32.206,35

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 547.507,95**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 273.753,97**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

In tal caso il valore di mercato di acquisto o vendita di immobili rappresenta il criterio più idoneo e di maggiore interesse nei casi in cui siano in gioco finalità come le compravendite, le divisioni ereditarie, i contenziosi o quant'altro riconducibili ad esse.

La metodologia utilizzata per l'individuazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima è stata essenzialmente basata sulla comparazione con beni immobili ad uso residenziale aventi le stesse caratteristiche costruttive e ubicati in zone simili e in comuni limitrofi, sulla conoscenza del mercato immobiliare di acquisto e vendita risalente al secondo semestre dell'anno 2024 tenendo poi conto di fattori correttivi in diminuzione del prezzo stesso relativi alle caratteristiche allo stato di conservazione dei beni, all'andamento del mercato, alle difformità rilevate ed espresse nel giudizio di conformità edilizia e per le quali sono state decurtate delle percentuali

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Monte Urano, osservatori del



mercato immobiliare OMI, ed inoltre: agenzie immobiliari, immobiliare.it, web, idealista.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	abitazione	585,57	0,00	547.507,95	273.753,97
				547.507,95 €	273.753,98 €

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 27.375,40**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

il bene non risulta comodamente divisibile per quote

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 17.932,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 228.446,58**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 11.422,33**

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: **€. 24,25**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 217.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 53/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A magazzino a MONTE URANO Via Santa Maria Apparente 22, della superficie commerciale di 300,75 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene è localizzato in area semicentrale del comune di Monte Urano, centro collinare della provincia di Fermo. Esso è costituito da un magazzino su unico livello al quale si accede da una via pubblica a doppio senso di circolazione dalla quale tramite un cancello e una corte recintata si accede allo stesso. Esso risulta adiacente ad un ampio fabbricato ad uso industriale che ha accesso anch'esso dalla corte esterna. Il bene è stato realizzato con struttura in laterocemento con muratura di tamponamento rivestita esternamente. Il locale presenta diverse aperture verso la corte ed è costituito da un primo vano con un portone in alluminio separato da una parete in cartongesso dal vano principale e sul quale sono posizionati i contatori elettrici. Il vano principale è costituito da unico ambiente con ampi finestroni a nastro in alluminio e ampie aperture con porte in pvc. Internamente è dotato di impianto elettrico e illuminotecnico a vista ed impianto di riscaldamento a termoconvettori. E' pavimentato e si presenta in mediocre stato di manutenzione. Sono evidenti nel soffitto e in corrispondenza delle travi segni di infiltrazioni e muffe. E' stato ricavato all'interno del vano un locale ad uso e servizio del fabbricato industriale e che va ripristinato così come alcuni collegamenti e aperture non conformi. Nel solaio sono presenti delle canalizzazioni dell'impiantistica dei livelli sovrastanti. Il bene ha una corte esclusiva al piano terra di circa 300 mq

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 340. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 34 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 286 mq, rendita 679,45 Euro, indirizzo catastale: Via Santa Maria Apparente 22, piano: TERRA, intestato a [REDACTED], derivante da visura catastale

Coerenze: Il bene si affaccia verso sud e ovest e sulla corte (sub 4) della quale una parte è corte esclusiva del bene. Verso est e nord confina con il sub 6/9 fabbricato industriale altra proprietà. La corte quindi tutta la particella 34 confina con altre proprietà (sub 441 terreno, sub 32 terreno, sub 33 altro fabbricato, sub 697 terreno, sub 649 altro terreno) per la quota di 1/2 cadauno

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	300,75 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:	€. 35.749,31



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 33.000,00

Data di conclusione della relazione: 19/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ALTRE ISPEZIONI alla data del 11/11/2025

TRASCRIZIONE del 03/01/1992 - Registro Particolare 51 Registro Generale 61
Pubblico ufficiale TESTA ANTONIO Repertorio 90423 del 20/12/1991
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

TRASCRIZIONE del 03/01/1992 - Registro Particolare 52 Registro Generale 62
Pubblico ufficiale TESTA ANTONIO Repertorio 90424 del 21/12/1991
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

TRASCRIZIONE del 03/01/1992 - Registro Particolare 53 Registro Generale 63
Pubblico ufficiale TESTA ANTONIO Repertorio 90424 del 21/12/1991
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Relativamente alla procedura il Creditore Procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile

Le certificazioni risalgono sino ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Gli atti risultano dalla certificazione notarile relativa alla procedura e dalle successive ispezioni fatte dal ctu dove vengono evidenziati e allegati ulteriori gravami utili alla compialazione della perizia

I dati catastali sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva. Ad essa sono state allegate le visure catastali storiche dei beni alla data del pignoramento e l'estratto di mappa. Altresì non sono state depositate la planimetrie catastali dei beni. Il ctu allega tutto alla perizia Trattandosi di immobile ad uso magazzino di proprietà di soggetti privati e non appartenente ai gruppi

catastali descritti dall'art. 10 DPR 633/72 non è soggetto ad applicazione IVA in caso di vendita immobiliare.

Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati

Il ctu ha richiesto il certificato di matrimonio degli esecutati e il certificato di residenza storico

I beni ad oggetto non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità

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 08/11/2011 a firma di pubblico ufficiale Damiani Enrico ai nn. 28628/12041 di repertorio, iscritta il 15/11/2021 a Fermo ai nn. 1718/8862, a favore di Banca delle Marche SpA, contro [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 150000,00.

Importo capitale: 75000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/11/2011 a firma di Pubblico ufficiale DAMIANI ENRICO ai nn. 28629/12042 di repertorio, iscritta il 15/11/2011 a Fermo ai nn. 1719/8862, a favore di Banca delle Marche SpA, contro [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 250000,00.

Importo capitale: 125000,00.

[REDACTED] in qualità di debitore ipotecario, [REDACTED] in qualità di terzi datori di ipoteca

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/06/2023 a firma di Predidente Tribunale di Fermo ai nn. rep 313 di repertorio, iscritta il 09/06/2023 a Fermo ai nn. 569/5189, a favore di CASSA DI RISPARMIO FERMO SPA, contro [REDACTED] derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 180000,00.

Importo capitale: 117752,59.

La formalità è riferita solamente a la formalità interessa anche altri beni .

[REDACTED] per la quota di 1/2 de diritto di proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 13/06/2023 a firma di Predidente Tribunale di Fermo ai nn. rep 856 di repertorio, iscritta il 25/06/2023 a Fermo ai nn. 745/6781, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 35000,00.

Importo capitale: 15000,00.

La formalità è riferita solamente a la formalità interessa anche altri beni .

[REDACTED] er la quota di 1/2 del diritto di proprietà

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 01/07/2024 a firma di UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI FERMO ai nn. rep. 1020 di repertorio, trascritta il 24/07/2024 a Fermo ai nn. 5232/6952, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A, contro [REDACTED] derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

[REDACTED] per 1/2 di proprietà. [REDACTED] per 1/2 di proprietà

pignoramento, stipulata il 06/04/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERMO ai nn. rep. 548/2023 di repertorio, trascritta il 21/04/2023 a Fermo ai nn. 2555/3535, a favore di Sagittario SS, contro [REDACTED] derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a la formalità interessa anche altri beni.

[REDACTED] er 1/2 di proprietà. [REDACTED] per altri beni non appartenenti a questo lotto



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

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/2 cadauno, in forza di ricongiungimento di usufrutto (dal 29/08/2019), con atto stipulato il 29/08/2019 a firma di pubblico ufficiale ██████████
Dichiarazione sostitutiva certificato di morte ██████████

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 20/12/1991 fino al 21/12/1991), con atto stipulato il 20/12/1991 a firma di Pubblico ufficiale TESTA ANTONIO ai nn. 90423 di repertorio, trascritto il 03/01/1992 a Fermo ai nn. 51/61

██████████ per la quota di ██████████ per la quota di 1/2 cadauno, in forza di donazione accettata (dal 21/12/1991 fino al 04/04/1999), con atto stipulato il 21/12/1991 a firma di Pubblico ufficiale TESTA ANTONIO ai nn. rep. 90424 di repertorio, trascritto il 03/01/1992 a Fermo ai nn. 52/62.

██████████ per la quota si 1/1 si usufrutto

██████████ per la quota di ██████████ per la quota di 1/2 cadauno, in forza di denuncia di successione (dal 04/04/1999 fino al 29/08/2019), con atto stipulato il 04/04/1999.

██████████ per la quota si 1/1 si usufrutto

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia (licenza originaria) **N. 08/1965** e successive varianti, intestata a Giacinti Anna e Gasparini Emilia, per lavori di costruzione laboratorio + n° 2 abitazioni, presentata il 03/02/1965, rilasciata il 23/02/1965, agibilità **non ancora rilasciata.**

Presente autorizzazione ad uso prefettizia del 07/08/1967 . Seguono pratiche di variante n° 164/1995

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona D- Tessuto prevalentemente produttivo di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici:
art 80/81 nta

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità interne in quanto sono stati creati dei divisori non autorizzati e difformità prospettiche. Lievi variazioni dimensionali nella sagoma esterna possono rientrare nelle tolleranze costruttive dell'epoca e nelle tolleranze grafiche degli elaborati presentati sempre all'epoca e misurabili su carta

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica scia in sanatoria interna ed esterna + pratica agibilità

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica scia i sanatoria: €3.000,00
- PRATICA SCA PER NUOVA AGIBILITA' : €2.000,00
- diritti segreteria per pratiche edilizie: €200,00
- oblazione per sanatoria: €1.032,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 g



stato attuale



stato autorizzato concessione 164/95

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

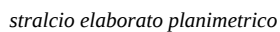
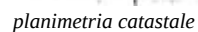
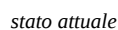
Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità nelle planimetrie catastali. Inoltre nell'elaborato planimetrico risulta una corte esclusiva del bene di sagoma diversa da quella rappresentata nella rispettiva planimetria del subalterno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica docfa . La pratica dovrà seguire quella della sanatoria per difformità



Costi di regolarizzazione:

- Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 g



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTE URANO VIA SANTA MARIA APPARENTE 22

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

magazzino a MONTE URANO Via Santa Maria Apparente 22, della superficie commerciale di 300,75 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene è localizzato in area semicentrale del comune di Monte Urano, centro collinare della provincia di Fermo. Esso è costituito da un magazzino su unico livello al quale si accede da una via pubblica a doppio senso di circolazione dalla quale tramite un cancello e una corte recintata si accede allo stesso. Esso risulta adiacente ad un ampio fabbricato ad uso industriale che ha accesso anch'esso dalla corte esterna. Il bene è stato realizzato con struttura in laterocemento con muratura di tamponamento rivestita esternamente. Il locale presenta diverse aperture verso la corte ed è costituito da un primo vano con un portone in alluminio separato da una parete in cartongesso dal vano principale e sul quale sono posizionati i contatori elettrici. Il vano principale è costituito da unico ambiente con ampi finestroni a nastro in alluminio e ampie aperture con porte in pvc. Internamente è dotato di impianto elettrico e illuminotecnico a vista ed impianto di riscaldamento a termoconvettori. E' pavimentato e si presenta in mediocre stato di manutenzione. Sono evidenti nel soffitto e in corrispondenza delle travi segni di infiltrazioni e muffe. E' stato ricavato all'interno del vano un locale ad uso e servizio del fabbricato industriale e che va ripristinato così come alcuni collegamenti e aperture non conformi. Nel solaio sono presenti delle canalizzazioni dell'impiantistica dei livelli sovrastanti. Il bene ha una corte esclusiva al piano terra di circa 300 mq

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 340. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 34 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 286 mq, rendita 679,45 Euro, indirizzo catastale: Via Santa Maria Apparente 22, piano: TERRA, intestato a [REDACTED] derivante da visura catastale

Coerenze: Il bene si affaccia verso sud e ovest e sulla corte (sub 4) della quale una parte è corte esclusiva del bene. Verso est e nord confina con il sub 6/9 fabbricato industriale altra proprietà. La corte quindi tutta la particella 34 confina con altre proprietà (sub 441 terreno, sub 32 terreno, sub 33 altro fabbricato, sub 697 terreno, sub 649 altro terreno) per la quota di 1/2 cadauno

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Porto San Giorgio, Fermo, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: paesaggio collinare.



nella media	★	★	★	★	★	★	★	★	★
nella media	★	★	★	★	★	★	★	★	★
mediocre	★	★	★	★	★	★	★	★	★
mediocre	★	★	★	★	★	★	★	★	★

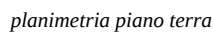
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

[illegible]

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino	290,00	x	100 %	=	290,00
corte esclusiva al piano terra fino a 25 mq	25,00	x	10 %	=	2,50
corte esclusiva al piano terra oltre 25 mq	275,00	x	3 %	=	8,25
Totale:	590,00				300,75



DEFINIZIONI:

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: magazzino in vendita
Indirizzo: Via Vespucci
Superfici principali e secondarie: 740
Superfici accessorie:
Prezzo: 126.000,00 pari a 170,27 Euro/mq

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: magazzino in vendita
Indirizzo: Via Ancona
Superfici principali e secondarie: 143
Superfici accessorie:
Prezzo: 20.719,00 pari a 144,89 Euro/mq

come riportato da Borsino Immobiliare quotazioni medie intorno ai €301/mq e valori che possono variare da un minimo di €230/mq a un massimo di €372/mq, secondo dati specifici per la zona

Gli annunci presi a riferimento nel territorio di Monte Urano riguardano beni da ristrutturare.

Considerando una media tra i valori e le caratteristiche del bene si ritiene congruo un valore medio al mq pari ad € 350,00/mq al quale poi sono state fatte ulteriori decurtazioni

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 300,75 x 350,00 = 105.262,50

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
opere di manutenzione straordinaria	-5.263,13
ulteriore riduzione per difformità	-5.263,13

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 94.736,25

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 47.368,13

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

In tal caso il valore di mercato di acquisto o vendita di immobili rappresenta il criterio più idoneo e di maggiore interesse nei casi in cui siano in gioco finalità come le compravendite, le divisioni ereditarie, i contenziosi o quant'altro riconducibili ad esse.

La metodologia utilizzata per l'individuazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima è stata essenzialmente basata sulla comparazione con beni immobili ad uso magazzino aventi le stesse caratteristiche costruttive e ubicati in zone simili e in comuni limitrofi, sulla conoscenza del mercato immobiliare di acquisto e vendita risalente al secondo semestre dell'anno 2024 tenendo poi conto di fattori correttivi in diminuzione del prezzo stesso relativi alle caratteristiche allo stato di conservazione dei beni, all'andamento del mercato, alle difformità rilevate ed espresse nel giudizio di conformità edilizia e per le quali sono state decurtate delle percentuali

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Monte Urano, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: agenzie immobiliari, immobiliare.it, web, idealista.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	magazzino	300,75	0,00	94.736,25	47.368,13
				94.736,25 €	47.368,13 €

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: €. 4.736,81

Giudizio di comoda divisibilità della quota:



il bene non risulta comodamente divisibile per quote di proprietà in quanto anche se fisicamente risulta dotato di due accessi dalla corte esclusiva e con forma idonea ad effettuare il frazionamento, si dovrebbero effettuare delle spese per l'eventuale separazione degli impianti e/o utenze presenti e opere murarie onerose ivi comprese le canalizzazioni del livello superiore destinato ad abitazione che attraversano il vano

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 6.882,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 35.749,31

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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: €. 1.787,47

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: €. 961,85

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 33.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 53/2023

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento con ripostiglio e garage a SANT'ELPIDIO A MARE Via Fratelli Bandiera 34, frazione Casette d'Ete, della superficie commerciale di **345,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene è localizzato in comune di Sant'Elpidio a Mare, centro collinare del fermano in località casette d'ete, frazione abitata periferica pianeggiante. E' situato in zona residenziale compatta ed ha accesso da una strada comunale a senso unico di circolazione. Da quest' ultima da un portone si accede alla palazzina di 4 piani fuori terra collegati da scala condominiale e ascensore. La palazzina risale agli anni 50 ma ha subito diverse trasformazioni nel tempo. La struttura dell'intera palazzina è in latero cemento e muratura di tamponamento fondata su plinti in cemento armato. Le facciate sono rivestite in mattoncini e hanno parti intonacate. Sono presenti serranvine in pvc. L'appartamento è molto ampio con vano ingresso, disimpegni, un'ampia zona giorno, una cucina, tre camere, tre bagni e vani ripostiglio e cabina armadio. Ha ampi balconi e un ampio terrazzo dove risulta costruita una piscina in cemento non utilizzabile e dove è installato sul lato del fabbricato un pergolato in legno fisso. Le finiture interne sono molto di pregio e l'appartamento è completamente ristrutturato. Pavimenti in parquet, infissi di porte in legno e vetro anche scorrevili, controsoffitti in cartongesso con cornici, rivestimenti in ceramiche. L'impianto di riscaldamento è con calsaia autonoma e terosifoni in alluminio. L'impianto elettrico e di illuminazione di ottima fattezza con punti luce a ferretti incassati su controsoffitto. E' presente aria condizionata canalizzata su soffitto. Al locale seminterrato della palazzina vi è un ripostiglio di circa 4x2 metri con bocche di lupo e allo stato grezzo. Il garage di circa 23 mq è posizionato lateralmente la palazzina e ha accesso da un cancello con strada di altra proprietà (sub 21) quindi risulta intercluso. Per averne accesso bisognerebbe effettuare un'apertura sulla recinzione della corte sub 14. Nell'atto notarile non è menzionata la servitù di passaggio. E' allo stato grezzo con serranda basculante; necessita di opere di manutenzione e non ha impianti. Si affaccia su uno spazio a corte (subalterno 14) bene comune non censibile con i sub 10-11-12. Esso è posizionato al piano terra di un vecchio fabbricato rurale. La scala condominiale, l'ascensore e l'ingresso della palazzina ovvero il subalterno 16 è un bene comune non censibile ai sub 6-7-8-20

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1, ha un'altezza interna di 295 appartamento - 250 ripostiglio- 240 garage. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 464 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 10 vani, rendita 635,24 Euro, indirizzo catastale: Via Fratelli Bandiera 34, piano: 1 - S1, intestato a [REDACTED] derivante da visura catastale
Coerenze: Il bene appartamento è libero su tre lati e verso il lato sud-ovest confina con subalterno 21 (abitazione altra proprietà). Il ripostiglio confina con sub 6 altro ripostiglio altra proprietà e con sub 16 bcnc
- foglio 25 particella 464 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq, rendita 49,89 Euro, indirizzo catastale: Via Fratelli Bandiera 34, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da visura catastale
Coerenze: il bene confina con altro garage sub 11 altra proprietà e con sub 14 corte bcnc

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1953 ristrutturato nel 2003.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	345,85 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:	€. 261.868,35
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 256.000,00
Data di conclusione della relazione:	19/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

il bene è occupato dal debitore proprietario [REDACTED], e dai genitori [REDACTED] e [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ALTRE ISPEZIONI alla data del 13/11/2025

TRASCRIZIONE del 03/12/2010 - Registro Particolare 5604 Registro Generale 9588
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 32060/10886 del 24/11/2010
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

TRASCRIZIONE del 06/12/2010 - Registro Particolare 5628 Registro Generale 9627
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 32061/10887 del 24/11/2010
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

TRASCRIZIONE del 13/04/2011 - Registro Particolare 1731 Registro Generale 2937
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 996/9990 del 28/10/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 24/01/2019 - Registro Particolare 390 Registro Generale 495
Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 24240/10914 del 21/01/2019
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

TRASCRIZIONE del 26/10/2023 - Registro Particolare 6995 Registro Generale 9680
Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 24240/10914 del 21/01/2019
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Relativamente alla procedura il Creditore Procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile

Le certificazioni risalgono sino ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Gli atti risultano dalla certificazione notarile relativa alla procedura e dalle successive ispezioni fatte dal ctu dove vengono evidenziati e allegati ulteriori gravami utili alla compialazione della perizia

I dati catastali sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva. Ad essa sono state allegate



le visure catastali storiche del beni alla data del pignoramento e l'estratto di mappa . Altresi non sono state depositate la planimetrie catastali dei bene. Il ctu allega tutto alla perizia Trattandosi di immobile ad uso residenziale di proprietà di soggetti privati e non appartenente ai gruppi

catastali descritti dall'art. 10 DPR 633/72 non è soggetto ad applicazione IVA in caso di vendita immobiliare.

Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati

Il ctu ha richiesto il certificato di matrimonio degli esecutati e il certificato di residenza storico

I beni ad oggetto non sono interessati da procedure di esproprio per pubblica utilità

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 07/07/2021 a firma di pubblico ufficiale Mori Alessandro ai nn. 27180/12768 di repertorio, iscritta il 08/07/2021 a Fermo ai nn. 676/5780, a favore di Cassa di Risparmio di Fermo SpA , contro Formentini Chiara, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 108000,00.

Importo capitale: 60000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/06/2023 a firma di Predidente Tribunale di Fermo ai nn. rep 313 di repertorio, iscritta il 09/06/2023 a Fermo ai nn. 569/5189, a favore di CASSA DI RISPARMIO FERMO SPA, contro [REDACTED] derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 180000,00.

Importo capitale: 117752,59.

La formalità è riferita solamente a la formalità interessa anche altri beni .

[REDACTED] er la quota di 1/2 de diritto di proprietà, [REDACTED] er la quota di 1/1 per il diritto di proprietà

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 06/04/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERMO ai nn. rep. 548/2023 di repertorio, trascritta il 21/04/2023 a Fermo ai nn. 2555/3535, a favore di Sagittario SS, contro [REDACTED] derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a la formalità interessa anche altri beni.

[REDACTED] er 1/2 di proprietà. [REDACTED] per altri beni non appartenenti a questo lotto

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**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Ulteriori avvertenze:

Non vi è condominio costituito ma annualmente tra spese ascensore, contatore luce e ed altre spese sono in totale circa 5000,00 da dividersi bonariamente tra i proprietari

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 21/01/2019), con atto stipulato il 29/08/2019 a firma di notaio Alessandro Mori ai nn. 24240/10914 di repertorio, trascritto il 24/01/2019 a Fermo ai nn. 390/495

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/2 cadauno, in forza di denuncia di successione (dal 01/11/2009 fino al 24/11/2010), con atto stipulato il 01/11/2009

██████████ per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 28/09/2010 fino al 21/01/2019), con atto stipulato il 28/10/2010 a firma di ufficio del registro ai nn. 996/9990 di repertorio, trascritto il 13/04/2011 a Fermo ai nn. 1731/2937

██████████ per la quota di 1/2 cadauno, in forza di FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (dal 19/10/2010 fino al 01/11/2009), con atto stipulato il 19/10/2010

██████████ per la quota di 5/8 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di divisione (dal 24/11/2010 fino al 24/11/2010), con atto stipulato il 24/11/2010 a firma di notaio Francesco Ciuccarelli ai nn. 32061/10887 di repertorio, trascritto il 06/12/2010 a Fermo ai nn. 5628/9627

██████████ per la quota di 1/8 cadauno in regime di separazione di beni, in forza di donazione accettata (dal 24/11/2010 fino al 24/11/2010), con atto stipulato il 24/11/2010 a firma di notaio Francesco Ciuccarelli ai nn. 32060/10886 di repertorio, trascritto il 03/12/2010 a Fermo ai nn. 5604/9588

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **1907/53**, intestata a ██████████ per lavori di costruzione di una casa,



rilasciata il 16/03/1953.

Relativamente all'agibilità la stessa viene rilasciata in data 06/06/1955 per vano cucina e successivamente in data 01/01/1956 per vano cucina + camere + bagno . Dopo ampliamento abitabilità del 11/12/1964. (licenza 15/1964) Il fabbricato abitativo al piano primo è stato costruito per parti nel tempo

Licenza edilizia N. **10193/1954**, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione di una casa, rilasciata il 26/11/1994

Licenza edilizia N. **94/1967**, intestata a [REDACTED] per lavori di realizzazione recinzione, rilasciata il 17/02/1968 con il n. 11868/1967 di protocollo

CILA N. **129/2018** , intestata a [REDACTED] per lavori di manutenzione straordinaria /ristrutturazione terrazzo, presentata il 22/05/2018 con il n. 12550 di protocollo.

Lavori mai eseguiti

Concessione edilizia N. **110/97**, per lavori di aumento volume sottotetto/ modifica prospetti e divisori, presentata il 29/03/1986, rilasciata il 29/07/1997

Licenza edilizia N. **15/1964**, intestata a [REDACTED] per lavori di ampliamento laboratorio con sovrastante abitazione , presentata il 31/01/1964, rilasciata il 22/02/1964, agibilità del 10/09/1965.

Collaudo del 11/12/1964

DIA N. **08/2023**, intestata a [REDACTED] per lavori di manutenzione straordinaria interna, presentata il 08/02/2023, agibilità **non ancora rilasciata**.

Come si evince dalla relazione tecnica le opere realizzate non necessitavano della richiesta di una nuova agibilità

DIA N. **07/2003**, intestata a [REDACTED] per lavori di opere di manutenzione straordinaria esterna, presentata il 08/02/2003.

Depositata fine lavori. Opere non soggette a rilascio di agibilità

DIA N. **78/2003**, intestata a [REDACTED] per lavori di realizzazione pergolato esterno amovibile, presentata il 18/07/2003, agibilità **non ancora rilasciata**.

Depositata fine lavori. Opere non soggette a rilascio di agibilità

Licenza edilizia pratica n°685 N. **4224/1968**, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione fabbricato industriale e appartamento, rilasciata il 08/07/1968, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **111/97**, intestata a [REDACTED] per lavori di cambio destinazione d'uso al piano terra .

La seguente pratica riguarda il garage localizzato al piano terra di altra porzione della particella dislocata

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR1 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 33 N.d.A.). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 33 N.d.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato ultimo che legittima il bene risulta la CILA 08/2003 con la quale sono state eseguite le opere interne all' appartamento. Rispetto all'elaborato presentato risulta un vano chiuso ricavato nel balcone lato nord/est e utilizzato come ripostiglio. Inoltre rispetto alla licenza 4224/1968 risultano difformità interne ed esterne. Inoltre il pergolato sul terrazzo risulta non amovibile pertanto non autorizzato dalla precedente pratica edilizia DIA del 10/07/2003 che lo prevedeva amovibile. Inoltre la superficie del terrazzo risulta essere in aggetto di circa 1 metro su lati sud e nord rispetto alla CILA 8/2003

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione infisso in alluminio e vetro di chiusura vano. Rimozione pergolato o opere di ripristino come da progetto autorizzato . Pratica scia in sanatoria per difformità terrazzo o altro aspetto riguardante il ripostiglio e il garage non accessibile

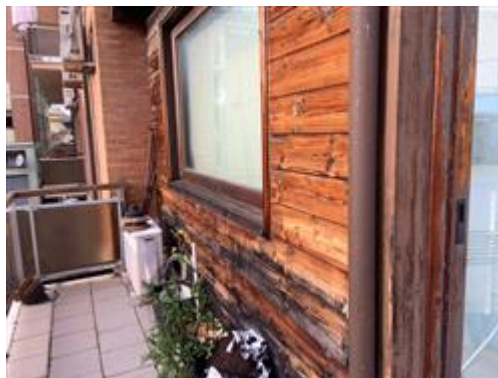
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- rimozione infisso + trasporto: €1.000,00
- rimozione pergolato o opere di ripristino: €5.000,00
- pratica scia in sanatoria compresi oneri : €3.000,00
- oblazione per difformità esterne : €516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 g.

Tra le varie pratiche edilizie non sono stati reperiti elaborati relativi al piano seminterrato ove presente il ripostiglio. Il CTU effettua un'ulteriore decurtazione per eventuali difformità relative a quanto non reperito tali da poter coprire eventuali sanatorie da presentare



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria riporta un vano ripostiglio ricavato dalla chiusura di una porzione di balcone e non risulta corretta la sagoma del terrazzo. A seguito di sanatorie o ripristini la planimetria catastale va aggiornata

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica docfa : €.300,00
- spese catastali: €.50,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIA FRATELLI BANDIERA 34, FRAZIONE
CASSETTE D'ETE

APPARTAMENTO CON RIPOSTIGLIO E GARAGE

DI CUI AL PUNTO A

appartamento con ripostiglio e garage a SANT'ELPIDIO A MARE Via Fratelli Bandiera 34, frazione Casette d'Ete, della superficie commerciale di **345,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene è localizzato in comune di Sant'Elpidio a Mare, centro collinare del fermano in località casette d'ete, frazione abitata periferica pianeggiante. E situato in zona residenziale compatta ed ha accesso da una strada comunale a senso unico di circolazione. Da quest' ultima da un portone si accede alla



palazzina di 4 piani fuori terra collegati da scala condominiale e ascensore. La palazzina risale agli anni 50 ma ha subito diverse trasformazioni nel tempo. La struttura dell'intera palazzina è in latero cemento e muratura di tamponamento fondata su plinti in cemento armato. Le facciate sono rivestite in mattoncini e hanno parti intonacate. Sono presenti serranvine in pvc. L'appartamento è molto ampio con vano ingresso, disimpegni, un'ampia zona giorno, una cucina, tre camere, tre bagni e vani ripostiglio e cabina armadio. Ha ampi balconi e un ampio terrazzo dove risulta costruita una piscina in cemento non utilizzabile e dove è installato sul lato del fabbricato un pergolato in legno fisso. Le finiture interne sono molto di pregio e l'appartamento è completamente ristrutturato. Pavimenti in parquet, infissi di porte in legno e vetro anche scorrevili, controsoffitti in cartongesso con cornici, rivestimenti in ceramiche. L'impianto di riscaldamento è con calsaia autonoma e terosifoni in alluminio. L'impianto elettrico e di illuminazione di ottima fattezza con punti luce a ferretti incassati su controsoffitto. E' presente aria condizionata canalizzata su soffitto. Al locale seminterrato della palazzina vi è un ripostiglio di circa 4x2 metri con bocche di lupo e allo stato grezzo. Il garage di circa 23 mq è posizionato lateralmente la palazzina e ha accesso da un cancello con strada di altra proprietà (sub 21) quindi risulta intercluso. Per averne accesso bisognerebbe effettuare un'apertura sulla recinzione della corte sub 14. Nell'atto notarile non è menzionata la servitù di passaggio. E' allo stato grezzo con serranda basculante; necessita di opere di manutenzione e non ha impianti. Si affaccia su uno spazio a corte (subalterno 14) bene comune non censibile con i sub 10-11-12. Esso è posizionato al piano terra di un vecchio fabbricato rurale. La scala condominiale, l'ascensore e l'ingresso della palazzina ovvero il subalterno 16 è un bene comune non censibile ai sub 6-7-8-20

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1, ha un'altezza interna di 295 appartamento - 250 ripostiglio- 240 garage. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 464 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 10 vani, rendita 635,24 Euro, indirizzo catastale: Via Fratelli Bandiera 34, piano: 1 - S1, intestato a [REDACTED] derivante da visura catastale

Coerenze: Il bene appartamento è libero su tre lati e verso il lato sud-ovest confina con subalterno 21 (abitazione altra proprietà). Il ripostiglio confina con sub 6 altro ripostiglio altra proprietà e con sub 16 bcnc

- foglio 25 particella 464 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq, rendita 49,89 Euro, indirizzo catastale: Via Fratelli Bandiera 34, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da visura catastale

Coerenze: il bene confina con altro garage sub 11 altra proprietà e con sub 14 corte bcnc

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1953 ristrutturato nel 2003.



interno appartamento



interno appartamento





interno appartamento



interno appartamento



interno appartamento



balcone

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Porto San Giorgio, Fermo, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuna.





accesso al garage

COLLEGAMENTI

superstrada distante 10 km

autostrada distante 10 km

nella media

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

livello di piano:

nella media 

stato di manuter

buono

luminosità:

nella media

qualità degli

buono

qualità dei servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

la classe energetica deriva dalla trasmissione di un APE n° 726 del 2019 con prorocollo 0046074/11/01/2019 allegata all'atto di donzione



pergola su terrazzo



piscina su terrazzo



interno piscina su terrazzo



terrazzo



garage con viale di accesso di altra proprietà



balcone

CLASSE ENERGETICA:



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	280,00	x	100 %	=	280,00
balconi	56,00	x	25 %	=	14,00
terrazzo fino a 25 mq	25,00	x	35 %	=	8,75
terrazzo oltre 25 mq	290,00	x	10 %	=	29,00
ripostiglio	13,00	x	20 %	=	2,60
garage	23,00	x	50 %	=	11,50
Totale:	687,00				345,85

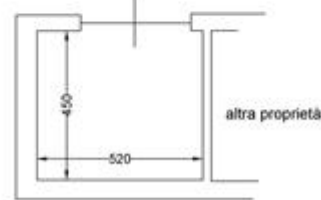


planimetria appartamento + terrazzo

PLANIMETRIA RIPOST.
PIANO SEMINTERRATO



PLANIMETRIA GARAGE
PIANO TERRA



planimetria ripostiglio + garage

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento in vendita

Indirizzo: via calatafimi



Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 1.833,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: terratetto plurifamiliare (assimilabile per finiture e pregio)

Indirizzo: via calatafimi

Superfici principali e secondarie: 930

Superfici accessorie:

Prezzo: 400.000,00 pari a 430,11 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALORI DI RIFERIMENTO PRESI IN CONSIDERAZIONE PER LA STIMA

VALORI OMI abitazioni civili in ottimo stato di manutenzione (Sant'elpidio a mare- casette d'ete) minimo € 1200,00/mq massimo € 1.600,00/mq (Date le caratteristiche di pregio interne del bene possiamo affermare che lo stesso possa essere considerato in ottime condizioni ma data la localizzazione e l'andamento del mercato della zona possiamo prendere di riferimento il prezzo o minimo medio di € 1.200,00/mq

VALORE MEDIO STIMA OSSERVAZIONI IMMOBILI LIMITROFI IN VENDITA assimilabili per caratteristiche interne (1833+430)/2 € 1130,00

Considerando analiticamente una media dei tre valori presi a riferimento (1.200+1130)/2, si può considerare un prezzo medio pari ad € 1.100,00/mq

Considerando le caratteristiche FAVOREVOLI quali terrazzo e balconi, finiture di pregio, ascensore, buona illuminazione, impianto di allarme, impianto di areazione, considerando anche le caratteristiche SFAVOREVOLI quali la localizzazione in zona con basso mercato immobiliare e l'andamento dello stesso per la stima del valore commerciale si può stimare un prezzo unitario al mq pari ad € 900,00 al quale poi vanno applicate le decurtazioni come evidenziato nei vari paragrafi

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 345,85 x 900,00 = 311.265,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
opere di manutenzione straordinaria	-15.563,25
ulteriore riduzione per difformità	-15.563,25

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 280.138,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 280.138,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

In tal caso il valore di mercato di acquisto o vendita di immobili rappresenta il criterio più idoneo e di maggiore interesse nei casi in cui siano in gioco finalità come le compravendite, le divisioni ereditarie, i contenziosi o quant'altro riconducibili ad esse.

La metodologia utilizzata per l'individuazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima è stata essenzialmente basata sulla comparazione con beni immobili ad uso residenziale aventi le stesse caratteristiche costruttive e ubicati in zone simili e in comuni limitrofi, sulla conoscenza del mercato immobiliare di acquisto e vendita risalente al secondo semestre dell'anno 2024 tenendo poi conto di fattori correttivi in diminuzione del prezzo stesso relativi alle caratteristiche allo stato di conservazione dei beni, all'andamento del mercato, alle difformità rilevate ed espresse nel giudizio di conformità edilizia e per le quali sono state decurtate delle percentuali

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Sant'Elpidio a Mare, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: agenzie immobiliari, immobiliare.it, web, idealista.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento con ripostiglio e garage	345,85	0,00	280.138,50	280.138,50
				280.138,50 €	280.138,50 €

Riduzione del 3% per lo stato di occupazione:	€. 8.404,16
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 9.866,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 261.868,35

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 2% 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:	€. 5.237,37
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:	€. 630,98
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 256.000,00

data 19/12/2025



il tecnico incaricato
Cinzia Guarnieri

