



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

137/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/06/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Tiziano Cataldi

CF:CTLTZN61R25D542R

con studio in FERMO (AP) VIA G.LETI 104

telefono: 0734217051

fax: 0734217051

email: catalditiziano@timenet.it

PEC: tiziano.cataldi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 137/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PORTO SAN GIORGIO Viale della Vittoria 169, della superficie commerciale di 85,75 mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, fa parte di un fabbricato costruito negli anni 1965-67, con struttura in cemento armato e tamponamento in parte con muratura a faccia a vista e in parte con intonaco. Il fabbricato si eleva per sei piani fuori terra, compreso l'attico, ed è suddiviso in due blocchi, con due scale. Il blocco Ovest, dove rimane l'unità oggetto di stima, è costituito da n. 3 appartamenti per ogni piano. Il blocco Est da n. 2 abitazioni per ogni piano. L'immobile è costituito prevalentemente da abitazioni, con esclusione di alcune unità site al piano terra, adibite ad uso garage e locali commerciali, quelli ubicati fronte strada. Ogni vano scala è dotato di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è sita al piano primo e viene individuata con il Sub 3. Si affaccia con il lato Ovest verso la ferrovia, e con i lato Nord su distacco con altro fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, scala lato Ovest, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 245 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Viale della Vittoria civ 169, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto
Coerenze: Abitazione sita al piano primo , confina con vano scala condominiale, abitazione sub e, abitazione sub 4, e due lati liberi, pareti esterne ad Ovest e Nord.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,75 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:	€. 177.743,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 175.500,00
Data di conclusione della relazione:	08/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/02/2007 a firma di Notaio Alessandro Rocchetti ai nn. 7587/1160 di repertorio, iscritta il 10/02/2007 a Fermo ai nn. 1704/357, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 380.000,00.

Importo capitale: 190.000,00.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a Immobile sito in PSG Viale della Vittoria Foglio 2 part. 245 sub 3

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 03/09/2009 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 902 di repertorio, iscritta il 04/09/2009 a Fermo ai nn. 7576/1669, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO - TRIBUNALE DI FERMO.

Importo ipoteca: 65.000,00.

Importo capitale: 51.012,68.

La formalità è riferita solamente a Ai diritti di Matè Luigi

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 03/09/2009 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 902 di repertorio, iscritta il 13/11/2009 a Fermo ai nn. 9747/2148, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO - TRIBUNALE DI FERMO.

Importo ipoteca: 35.000,00.

Importo capitale: 35.000,00.

La formalità è riferita solamente a ai diritti di Muzi Luigia

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 23/02/2010 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 121/2010 di repertorio, iscritta il 10/03/2010 a Fermo ai nn. 1700/405, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO - TRIBUNALE DI FERMO.

Importo ipoteca: 40.000,00.

Importo capitale: 24.818,44.

La formalità è riferita solamente a ai diritti di Matè Luigi

ipoteca **legale** cancellata, stipulata il 07/04/2010 a firma di EQUITALIA MARCHE SPA ai nn. 44896 di repertorio, iscritta il 14/04/2010 a Fermo ai nn. 2848/686, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA LEGALE A MEZZO RUOLO EX ART 77 DPR 602/73.

Importo ipoteca: 24.356,00.

Importo capitale: 12.178,00.

Ipoteca cancellata totalmente con annotazione del 28/10/2010 trascritta ai n. 8529/1560

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 28/09/2012 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 1549/2012 di repertorio, iscritta il 19/10/2012 a Fermo ai nn. 7915/1178, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO - TRIBUNALE DI FERMO.

Importo ipoteca: 70.000,00.

Importo capitale: 54.368,25

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 29/10/2021 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 1460 di repertorio, trascritta il 26/11/2021 a Fermo ai nn. 9885/7672, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO - TRIBUNALE DI FERMO

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:	€. 500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.200,00
Millesimi condominiali:	28,80

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Successione di Matè Guido (dal 20/01/1980), con atto stipulato il 20/01/1980, trascritto il 26/06/1980 a Fermo ai nn. 3723/2907.

Si precisa che la sig.ra Muzi Luigia, usufruttuaria , è deceduta in data 30/09/2022. Le visure catastali non sono aggiornate con la cancellazione del diritto di usufrutto generale

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di successione di Matè Guido (dal 20/01/1980), con atto stipulato il 20/01/1980, trascritto il 26/06/1980 a Fermo ai nn. 3723/2907.

Si precisa che la sig.ra Muzi Luigia, usufruttuaria , è deceduta in data 30/09/2022. Le visure catastali non sono aggiornate con la cancellazione del diritto di usufrutto generale.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - residenziale di completamento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piccole modifiche alla suddivisione interna (normativa di riferimento: NTA del PRG)

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per SCIA in sanatoria e variazioni catastale: € 800,00
- sanzione amministrativa: € 1.032,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a abitazione P1

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: aggiornamento della ditta con correzione luogo di nascita e cancellazione usufrutto di Muzi Luigia

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per istanza di rettifica luogo di nascita : € 200,00
- Cancellazione diritto di usufrutto : € 300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a intestazione dell'immobile

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PORTO SAN GIORGIO VIALE DELLA VITTORIA 169

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PORTO SAN GIORGIO Viale della Vittoria 169, della superficie commerciale di **85,75** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, fa parte di un fabbricato costruito negli anni 1965-67, con struttura in cemento

armato e tamponamento in parte con muratura a faccia a vista e in parte con intonaco. Il fabbricato si eleva per sei piani fuori terra, compreso l'attico, ed è suddiviso in due blocchi, con due scale. Il blocco Ovest, dove rimane l'unità oggetto di stima, è costituito da n. 3 appartamenti per ogni piano. Il blocco Est da n. 2 abitazioni per ogni piano. L'immobile è costituito prevalentemente da abitazioni, con esclusione di alcune unità site al piano terra, adibite ad uso garage e locali commerciali, quelli ubicati fronte strada. Ogni vano scala è dotato di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è sita al piano primo e viene individuata con il Sub 3. Si affaccia con il lato Ovest verso la ferrovia, e con i lato Nord su distacco con altro fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, scala lato Ovest, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 245 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Viale della Vittoria civ 169, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto
Coerenze: Abitazione sita al piano primo , confina con vano scala condominiale, abitazione sub e, abitazione sub 4, e due lati liberi, pareti esterne ad Ovest e Nord.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Civitanova Marche , Fermo, Porto Sant'Elpidio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro turistico balneare.



SERVIZI

centro commerciale
centro sportivo
municipio
scuola elementare
verde attrezzato



COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km
ferrovia distante 1,5 km
porto distante 3 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione è costituita da cucina, soggiorno, due camere, un bagno, disimpegno notte, ingresso con un ripostiglio. Il tutto per una superficie lorda pari a circa mq 80,00 . L'appartamento è dotato di due balconi, uno con accesso dal soggiorno e uno dalla camera matrimoniale. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, con avvolgibili in plastica e secondo infisso in alluminio. I pavimenti sono con piastrelle di ceramica e scaglie di marmo. Le finiture sono tipiche dell'epoca di costruzione del fabbricato. L'impianto di riscaldamento è centralizzato, alimentato con gas-metano, con termosifoni sono in ghisa. Gli impianti elettrici ed idrico sono autonomi.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato



solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in



opera con nervature parallele

scale interne: a rampe parallele realizzate in soletta di cemento con rivestimento in marmo al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre con vetro singolo realizzati in legno nella media ★★☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nella media ★★☆☆☆☆☆☆



CLASSE ENERGETICA:

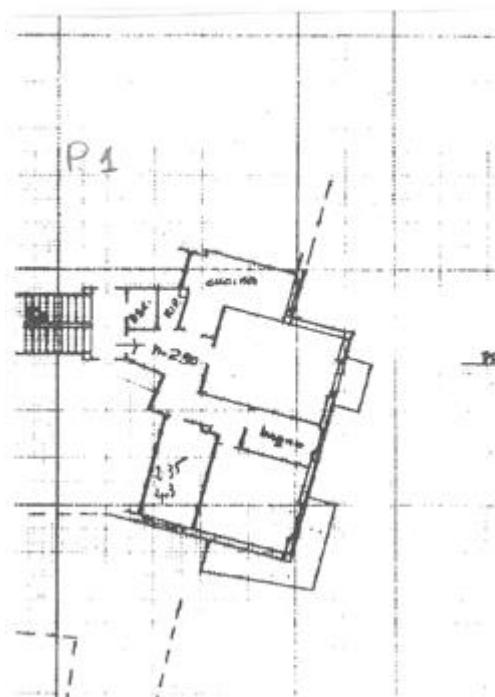


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	80,00	x	100 %	=	80,00
balconi	11,50	x	50 %	=	5,75
Totale:	91,50				85,75



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 09/12/2022

Fonte di informazione: Portale di raccolta dati immobiliari delle Province di Ascoli Piceno e Fermo

Descrizione: appartamento

Indirizzo: via Rovereto

Superfici principali e secondarie: 37

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 2.972,97 Euro/mq

Distanza: 50.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/01/2021

Fonte di informazione: Portale di raccolta dati immobiliari delle Province di Ascoli Piceno e Fermo.

Descrizione: appartamento

Indirizzo: via Coldilana

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 200.000,00 pari a 1.538,46 Euro/mq

Distanza: 200.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 16/06/2023

Fonte di informazione: Portale di raccolta dati immobiliari delle Province di Ascoli Piceno e Fermo

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Viale Della Vittoria

Superfici principali e secondarie: 39

Superfici accessorie:

Prezzo: 91.000,00 pari a 2.333,33 Euro/mq

Distanza: 350.00 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 07/10/2022

Fonte di informazione: Portale di raccolta dati immobiliari delle Province di Ascoli Piceno e Fermo

Descrizione: appartamento

Indirizzo: via Dalmazia

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 227.000,00 pari a 3.242,86 Euro/mq

Distanza: 600.00 m

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 07/06/2022

Fonte di informazione: Portale di raccolta dati immobiliari delle Province di Ascoli Piceno e Fermo

Descrizione: appartamento

Indirizzo: viale Della Vittoria

Superfici principali e secondarie: 94

Superfici accessorie:

Prezzo: 265.000,00 pari a 2.819,15 Euro/mq

Distanza: 700.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia di zona (10/12/2024)

Domanda: Numerose richieste di appartamenti, di taglio medio piccolo, per uso vacanze estive.

Offerta: Scarsa presenza di abitazioni sul mercato

Tempo di rivendita o di assorbimento: 4 mesi

Valore minimo: 1.800,00

Valore massimo: 2.500,00

Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate- Primo sem. 2024 (28/06/2024)

Valore minimo: 1.800,00

Valore massimo: 2.400,00

Note: abitazione di tipo civile con stato conservativo normale

Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate- Primo sem. 2024 (28/06/2024)

Valore minimo: 1.550,00

Valore massimo: 2.050,00

Note: Abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale .

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- abitazione totale sup. lorda = mq 80,00 x 1 = mq 80,00

- balconi = mq 11,50 x 0,50 = mq 5,75

Totale superficie commerciale = mq 85,75

prezzo unitario medio = €/mq 2.100,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	85,75	x	2.100,00	=	180.075,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 180.075,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 180.075,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Porto San Giorgio, agenzie: Porto San Giorgio, osservatori del mercato immobiliare provincia di Fermo e Ascoli Piceno, ed inoltre: Portale di raccolta dati immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	85,75	0,00	180.075,00	180.075,00
				180.075,00 €	180.075,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 177.743,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 2.200,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 43,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 175.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 137/2021

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a PORTO SAN GIORGIO Via Pian Della Noce snc, quartiere localita di espansione, sviluppatasi negli anni 90., della superficie commerciale di **119,16** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, fa parte di un fabbricato costruito negli anni 1997-98, con struttura in cemento

armato e tamponamento con muratura a faccia a vista L'immobile è costituito complessivamente da n. 14 unità abitative , di cui sette al P. Terra e sette al P. Primo. Ogni unità immobiliare ha ingresso autonomo. Al piano primo si accede da scale esterne. Le unità del piano terra accedono direttamente dalla corte esclusiva. Il fabbricato si eleva per tre piani fuori terra, compreso il sottotetto, oltre ad un piano interrato, dove sono ubicati dei locali di servizio quali pertinenze dell'abitazioni. L'unità immobiliare oggetto di stima, è ubicata nella parte Ovest dell'immobile, e precisamente è la seconda unità del piano terra a partire da Ovest.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è sita al piano terra con una cantina al Piano S1, e viene individuata con il Sub 4. Confina ad Ovest e ad Est con altre abitazione, sub 3 e 5, con lati liberi a Nord e a Sud, dai quali si accede alle corti esclusive.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 379 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Pian Della Noce snc, piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 17/11/1998 n. 1409.1/98
Coerenze: Abitazione sita al Piano Terra con Cantina al PS1, confina con al tre due abitazioni individuate con i sub 3 e 5. I due lati liberi hanno esposizione Nord e Sud.
Il diritto di abitazione della sig.ra Paniccia Stefania costituito a seguito di separazione consensuale del 07/11/2007 della durata di 15 anni , è terminato in data 06/11/2022 .

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	119,16 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 214.088,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 214.000,00

trova:

Data di conclusione della relazione:

08/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 4 + 2 anni di proroga, stipulato il 30/04/2020, con scadenza il 30/04/2024 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 500,00.

Canone di locazione versato regolarmente alla procedura a partire dal mese di Giugno del 2023.

Il contratto con la proroga di due anni è scaduto il 30/04/2026.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 19/01/2000 a firma di Notaio Alessandro Rocchetti ai nn. 1916 di repertorio, iscritta il 28/01/2000 a Fermo ai nn. 699/136, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 480.000,00.

Importo capitale: 240.000,00.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato sito in via L. Einaudi descritto in Catasto al F.1 part. 379 sub 4.

Ipoteca cancellata totalmente in data 06/08/2011 estinzione dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2006.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/07/2006 a firma di Notaio Alessandro Rocchetti ai nn. 7330/1435 di repertorio, iscritta il 13/07/2006 a Fermo ai nn. 7411/1637, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 432.000,00.

Importo capitale: 216.000,00.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a abitazione Foglio 1 part. 379 sub 4

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 03/09/2009 ai nn. 902 di repertorio, iscritta il 04/09/2009 a Fermo ai nn. 7576/1669, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO - TRIBUNALE DI FERMO.

Importo ipoteca: 65.000,00.

Importo capitale: 51.012,68

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 23/02/2010 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 121/2010 di repertorio, iscritta il 10/03/2010 a Fermo ai nn. 1700/405, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO - TRIBUNALE DI FERMO.

Importo ipoteca: 40.000,00.

Importo capitale: 24.818,44

ipoteca **giudiziale** cancellata, stipulata il 07/04/2010 ai nn. 44896 di repertorio, iscritta il 14/04/2010 a Fermo ai nn. 2848/686, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA LEGALE A MEZZO RUOLO EX ART. 77 DPR 602/73.

Importo ipoteca: 24.356,00.

Importo capitale: 12.178,00.

Cancellazione totale in data 28/10/2010 trascritta ai n. 8529/1560 .

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 28/09/2012 ai nn. 1549/2012 di repertorio, iscritta il 19/10/2012 a Fermo ai nn. 7915/1178, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO - TRIBUNALE DI FERMO.

Importo ipoteca: 70.000,00.

Importo capitale: 54.368,25

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 29/10/2021 ai nn. 1460 di repertorio, trascritta il 26/11/2021 a Fermo ai nn. 9885/7672, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO - TRIBUNALE DI FERMO

pignoramento, stipulata il 26/06/2025 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 807 di repertorio, trascritta il 08/07/2025 a Fermo ai nn. 6609/4635, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario .

La formalità è riferita solamente a unità immobiliare descritta in catasto al foglio 1 particella 379 sub 4

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Verbale di separazioni consensuale (dal 07/11/2007), con atto stipulato il 07/11/2007 a firma di Presidente Tribunale di Fermo ai nn. 2272 di repertorio, trascritto il 21/12/2007 a Fermo ai nn. 13654/7891.

Il titolo è riferito solamente a Immobile descritto in Catasto al foglio 1 part. 379 sub 4

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Verbale di separazione consensuale (dal 07/11/2007), con atto stipulato il 07/11/2007 a firma di Presidente Tribunale di Fermo ai nn. 2272 di repertorio, trascritto il 21/12/2007 a Fermo ai nn. 13654/7891.

Il titolo è riferito solamente a Immobile descritto in Catasto al foglio 1 part. 379 sub 4.

La sig.ra Paniccià Stefania è titolare del diritto di abitazione per la durata di anni 15 a decorrere dalla data del 07/11/2007.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di costituzione per nuova costruzione (dal 17/11/1998 fino al 19/01/2000)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di acquisto (dal 19/01/2000 fino al 07/11/2007), con atto stipulato il 19/01/2000 a firma di Notaio Alessandro Rochhetti ai nn. 1915 di repertorio, trascritto il 28/01/2000 a Fermo ai nn. 698/428

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **3748**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione edificio, rilasciata il 21/03/1996 con il n. 4239 di protocollo

Concessione Edilizia N. **3930**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera, rilasciata il 02/12/1997 con il n. 18089 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona RESIDENZIALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA DEL PRG

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata indicazione della quota di proprietà

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per istanza di rettifica catastale e diritti catastali: €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Immobile individuato al foglio 1 part. 379 sub 4

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PORTO SAN GIORGIO VIA PIAN DELLA NOCE SNC, QUARTIERE
LOCALITÀ DI ESPANSIONE, SVILUPPATESI NEGLI ANNI 90.

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PORTO SAN GIORGIO Via Pian Della Noce snc, quartiere località di espansione, sviluppatosi negli anni 90., della superficie commerciale di **119,16** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, fa parte di un fabbricato costruito negli anni 1997-98, con struttura in cemento

armato e tamponamento con muratura a faccia a vista L'immobile è costituito complessivamente da n. 14 unità abitativa , di cui sette al P. Terra e sette al P. Primo. Ogni unità immobiliare ha ingresso autonomo. Al piano primo si accede da scale esterne. Le unità del piano terra accedono direttamente dalla corte esclusiva. Il fabbricato si eleva per tre piani fuori terra, compreso il sottotetto, oltre ad un piano interrato, dove sono ubicati dei locali di servizio quali pertinenze dell'abitazioni. L'unità immobiliare oggetto di stima, è ubicata nella parte Ovest dell'immobile, e precisamente è la seconda unità del piano terra a partire da Ovest.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è sita al piano terra con una cantina al Piano S1, e viene individuata con il Sub 4. Confina ad Ovest e ad Est con altre abitazione, sub 3 e 5, con lati liberi a Nord e a Sud, dai quali si accede alle corti esclusive.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 379 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Pian Della Noce snc, piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 17/11/1998 n. 1409.1/98

Coerenze: Abitazione sita al Piano Terra con Cantina al PS1, confina con le tre due abitazioni individuate con i sub 3 e 5. I due lati liberi hanno esposizione Nord e Sud.

Il diritto di abitazione della sig.ra Panicia Stefania costituito a seguito di separazione consensuale del 07/11/2007 della durata di 15 anni , è terminato in data 06/11/2022 .

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Civitanova Marche , Fermo, Porto Sant'Elpidio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro turistico balneare.



SERVIZI

centro commerciale
verde attrezzato
scuola elementare

nella media ★★★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3,5 km
ferrovia distante 2,5 km
porto distante 3 km
autobus distante fermata linee nazionali a 1500 metri

buono ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione è costituita da un ampio locale ad uso cucina-soggiorno, due camere, due bagni e disimpegno notte. Con una scala interna si accede alla cantina sita al PS1. Sui lati Sud e Nord sono ubicate due corti esclusive. Gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio, con persiane in legno. I pavimenti sono con piastrelle di ceramica. Le finiture sono tipiche dell'epoca di costruzione del fabbricato. L'impianto di riscaldamento di tipo tradizionale è autonomo, con caldaia alimentata a gas-metano. Le corti esterne sono delimitate da siepi.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele
copertura: a falde costruita in latero cemento con manto di copertura in tegole

buono ★★☆☆☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆☆☆

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno

nella media ★★☆☆☆☆☆☆



CLASSE ENERGETICA:

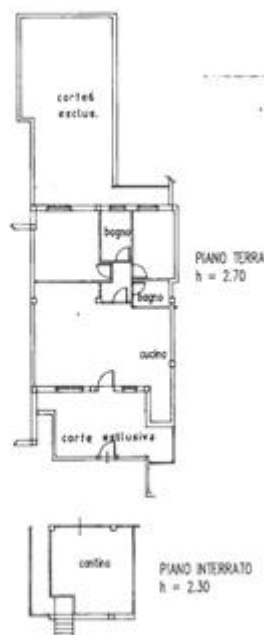


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione PT	90,75	x	100 %	=	90,75
cantina al P.S1	24,10	x	50 %	=	12,05
corte esterna lato Sud	22,80	x	20 %	=	4,56
corte esterna lato Nord	59,00	x	20 %	=	11,80
Totale:	196,65				119,16



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/09/2018

Fonte di informazione: Portale di raccolta dei dati immobiliari delle Provincie di Ascoli Piceno e Fermo

Descrizione: appartamento con box

Indirizzo: via Pian della Noce

Superfici accessorie:

Prezzo: 183.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Distanza: 80.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 05/10/2023

Fonte di informazione: Portale di raccolta dei dati immobiliari delle Provincie di Ascoli Piceno e Fermo

Descrizione: appartamento con box

Indirizzo: via Pian della Noce
Superfici principali e secondarie: 140
Superfici accessorie:
Prezzo: 265.000,00 pari a 1.892,86 Euro/mq
Distanza: 150.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 19/09/2022
Fonte di informazione: Portale di raccolta dei dati immobiliari delle Province di Ascoli Piceno e Fermo
Descrizione: appartamento
Indirizzo: via Aldo Moro
Superfici principali e secondarie: 94
Superfici accessorie:
Prezzo: 160.000,00 pari a 1.702,13 Euro/mq
Distanza: 200.00 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 06/07/2021
Fonte di informazione: Portale di raccolta dei dati immobiliari delle Province di Ascoli Piceno e Fermo
Descrizione: appartamento
Indirizzo: via Marche
Superfici principali e secondarie: 58
Superfici accessorie:
Prezzo: 76.000,00 pari a 1.310,34 Euro/mq
Distanza: 300.00 m

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 13/11/2020
Fonte di informazione: Portale di raccolta dei dati immobiliari delle Province di Ascoli Piceno e Fermo
Descrizione: appartamento con box
Indirizzo: via Delle Regioni
Superfici principali e secondarie: 137
Superfici accessorie:
Prezzo: 165.000,00 pari a 1.204,38 Euro/mq
Distanza: 450.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate (30/06/2024)

Valore minimo: 1.800,00

Valore massimo: 2.400,00

Note: Rilevazione primo semestre 2024 Zona C1 territorio intorno al capoluogo - Abitazioni Civili stato conservativo normale.

Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate (30/06/2024)

Valore minimo: 1.550,00

Valore massimo: 2.050,00

Note: Rilevazione primo semestre 2024 Zona C1 territorio intorno al capoluogo - Abitazioni di tipo economico stato conservativo normale.

esperto del settore (12/12/2024)

Domanda: Ci sono diverse richieste per abitazioni, anche se la zona sopra la statale rimane solo residenziale.

Offerta: Ci sono diverse richieste per uso abitazione

Tempo di rivendita o di assorbimento: 4-6 mesi

Valore minimo: 1.750,00

Valore massimo: 2.300,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 119,16 x 2.000,00 = **238.320,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 238.320,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 238.320,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Porto San Giorgio, agenzie: Porto San Giorgio, osservatori del mercato immobiliare provincia di Fermo e Ascoli Piceno, ed inoltre: Portale di raccolta dati immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	appartamento	119,16	0,00	238.320,00	238.320,00
				238.320,00 €	238.320,00 €

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 23.832,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 214.088,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 88,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 214.000,00**

data 08/06/2026

il tecnico incaricato
Tiziano Cataldi