



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

125/2024

DEBITORE:

Massimiliano PAB

GIUDICE:

Milena PALMISANO

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/05/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Reginaldo Fiorentino

CF:FRNRNL60S02G492D

con studio in CUPRA MARITTIMA (AP) C/so V. Emanuele II

telefono: 3397389771

email: fiorentinoreginaldo@libero.it

PEC: reginaldo.fiorentino@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 125/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SANT'ELPIDIO A MARE via Tanaro 10, della superficie commerciale di **89,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà **Massimiliano FABI**

L'appartamento è composto da: un'ingresso-soggiorno con annessa cucina e retrocucina, due camere, un w.c. ed un balcone che si sviluppa lungo tutto il lato nord ed est; il tutto in discrete condizioni.

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

- foglio 59 particella 490 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 89 mq, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: via Tanaro 12, piano: 2, **Massimiliano FABI**
Massimiliano nato a Sant'Elpidio a Mare (FM) il 20/01/1970
Coerenze: Altri appartamenti

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	89,00 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:	€. 89.000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.709,65
Data di conclusione della relazione:	27/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Genitori dell'esecutato senza alcun titolo

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** attiva, stipulata il 12/01/2024 a firma di Pubblico ufficiale **SCUDERANI DANIL O** ai nn. 14954/3385 di repertorio, iscritta il 04/12/2023 ai nn. Registro Particolare 1264 Registro Generale 11015, derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

La formalità è riferita solamente a Formalità di riferimento: Iscrizione n. 59 del 2004

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/08/2024 a firma di Pubblico ufficiale **UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERMO** ai nn. 1305 di repertorio, trascritta il 30/09/2024 ai nn. Registro Particolare 6571 Registro Generale 8781, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA, stipulata il 09/09/2009 a firma di Pubblico ufficiale **CAMPANA CARL O** ai nn. 39394/11393 di repertorio, trascritta il 17/09/2009 ai nn. Registro Particolare 1455 Registro Generale 7958, derivante da ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA.

La formalità è riferita solamente a Formalità di riferimento: Iscrizione n. 59 del 2004

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - ATTO MODIFICATIVO DELLE CONDIZIONI DEL CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO DI QUOTA FRAZIONATA, stipulata il 26/01/2012 a firma di Pubblico ufficiale **CALABRESE MARIANNA** ai nn. 7643/4876 di repertorio, trascritta il 15/02/2012 ai nn. Registro Particolare 170 Registro Generale 1146, derivante da ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - ATTO MODIFICATIVO DELLE CONDIZIONI DEL CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO DI QUOTA FRAZIONATA.

La formalità è riferita solamente a Formalità di riferimento: Iscrizione n. 59 del 2004

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: € 1.290,35

Ulteriori avvertenze:

INPONIBILITA' IVA: L'immobile oggetto di stima è intestato a persona fisica ed essendo trascorsi

oltre 5 anni dalla costruzione del fabbricato, la transazione non sarà soggetta ad imposizione IVA.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

FABI Massimiliano per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 09/09/2009), con atto stipulato il 09/09/2009 a firma di NOTAIO CARLO CAMPANA ai nn. 39396 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

SAN PIO X società cooperativa per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (fino al 09/09/2009), con atto stipulato il 09/09/2009 a firma di NOTAIO CARLO CAMPANA ai nn. 39396 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA di COSTRUZIONE N. 788, intestata a **PIERMARTIRI Luigi e SGARIGLIA Egle**, per lavori di COSTRUIRE CASA DI CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 26/08/1968 con il n. 788 di protocollo

Licenza di costruzione N. 3110 prot, intestata a **PIERMARTIRI Luigi e SGARIGLIA Egle**, per lavori di casa di civile abitazione, rilasciata il 26/04/1971 con il n. 3110 prot di protocollo

LICENZA DI COSTRUZIONE N. 4423 prot, intestata a **PIERMARTIRI Luigi e SGARIGLIA Egle**, per lavori di AMPLIARE CASA CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 19/04/1972 con il n. 4423 prot. di protocollo

LICENZA DI COSTRUZIONE N. III89 prot, intestata a **PIERMARTIRI Luigi e SGARIGLIA Egle**, per lavori di VARIARE PROGETTO DI SOPRAELEVAZIONE, rilasciata il 04/12/1972 con il n. III89 prot di protocollo

LICENZA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. 7134 prot, intestata a **PIERMARTIRI Luigi e SGARIGLIA Egle**, per lavori di MODIFICA PROSPETTI E DIVISORI INTERNI, rilasciata il 21/08/1974 con il n. 7134 prot di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 140-a/09, intestata a **Società cooperativa SAN PIO X**, per lavori di VARIANTE Permesso 140/03, rilasciata il 30/01/2009 con il n. 140-a/09 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2017/60, intestata a **Società cooperativa SAN PIO X**, per lavori di VARIANTE A SANATORIO PDC 140/2003, rilasciata il 20/12/2017 con il n. 2017/60 di protocollo

N. 16957 prot, intestata a **MARMORE DESIRIO**, agibilità del 08/07/2019 con il n. 16957 prot di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a INTERO FABBRICATO

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 33 - TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITÀ (ZTR1)

Tessuto esistente di recente formazione, con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzato prevalentemente da edifici pluripiano. a) Normativa funzionale: Usi previsti: U1/1 Abitazioni U4/1 Commercio al dettaglio U4/5 Pubblici esercizi U4/6 Uffici e studi professionali U4/9 Artigianato di servizio U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura U5/3 Sedi istituzionali e amministrative U5/4 Attrezzature d'interesse comune civili e religiose U5/6 Attrezzature per il verde U5/9 Attrezzature culturali, sociali e assistenziali U6/4 Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione U7/1 Attrezzature ricettive Usi regolati: U1/1 = min. 60% Su U4/1 - U4/5 - U4/6 = max 30% Su U4/9 = max 20% Su b) Parametri urbanistici ed edilizi: Uf: = Ufe In caso di ampliamento di edifici esistenti, di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero: Uf: 1.00 mq/mq - (= 3 mc/mq) H. max: 10.50 ml Dovrà comunque essere rispettata l'altezza del tessuto edificato preesistente in ossequio all'art. 8 del D.M. 1444/68. Solo in caso di nuova costruzione su lotto libero ed isolato potrà essere applicato il parametro di norma. c) Modalità di attuazione: E' previsto l'intervento edilizio diretto. d) Prescrizioni particolari: L'uso "U4/9 - Artigianato di servizio" è previsto con esclusione delle lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 2/3/1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art.216 del T.U.LL.SS." salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti. L'edificazione sull'area adiacente a Via Tevere, lato Sud, oggetto dell'osservazione n. 128, è ammessa a condizione che il fabbricato esistente venga preventivamente demolito; i nuovi manufatti debbono rispettare la distanza minima dalla strada pari a ml. 7.50.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIA TANARO 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANT'ELPIDIO A MARE via Tanaro 10, della superficie commerciale di **89,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (**Massimiliano FABR**)

L'appartamento è composto da: un'ingresso-soggiorno con annessa cucina e retrocucina, due camere, un w.c. ed un balcone che si sviluppa lungo tutto il lato nord ed est; il tutto in discrete condizioni.

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

- foglio 59 particella 490 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 89 mq, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: via Tanaro 12, piano: 2, **Massimiliano nato a Sant'Elpidio a Mare (FM) il 20/01/1970**
Coerenze: Altri appartamenti

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono FERMO, CIVITANOVA, PORTO SAN GIORGIO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico, mare Fermo..

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non risulta certificazione energetica APE ecc.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	89,00	x	100 %	=	89,00
Totale:	89,00				89,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

MERCATO LOCALE, IMPRESE ecc.

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.250,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto, tramite una ricerca di mercato locale e considerando sia le caratteristiche proprie degli immobili: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc., che altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi, ecc.

Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile, va detto che tutto rientra nella norma dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come più probabili valori di mercato i seguenti:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 89,00 x 1.000,00 = **89.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 89.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 89.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di SANT'ELPIDIO A MARE, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare LOCALI, ed inoltre: IMPRESE ecc.

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	89,00	0,00	89.000,00	89.000,00
				89.000,00 €	89.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Vista l'acconformazione dell'appartamento, la dimensione, l'impiantistica ecc, non lo si ritiene comodamente e convenientemente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 89.000,00**

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

€. 0,00

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: € 1.290,35

Arrotondamento del valore finale: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 87.709,65

data 27/05/2025

il tecnico incaricato
Reginaldo Fiorentino