TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

208/2012

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/10/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Massimo Rocchi

CF:RCCMSM61P30G920A
con studio in PORTO SANT'ELPIDIO (AP) VIA DELLA MONTAGNOLA 98
telefono: 0734901913
email: massimo.rocchi@tiscali.it
PEC: massimo.rocchi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 208/2012

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito artigianale** a PORTO SANT'ELPIDIO VIA CRISTOFORO COLOMBO 131, quartiere FALERIENSE, della superficie commerciale di **57,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare in esame è costituita da un unico locale costruita sulla corte comune posizionata sul lato sud-ovest del lotto. Essa ha una forma rettangolare ed ha una struttura del tipo prefabbricato in c.a. con accesso da via C.Colombo a sud del lotto, percorrendo la corte comune si arriva all'immobile in oggetto. L'immobile si presenta con una copertura piana con manto di copertura in eternit, non sono presenti nè infissi e nè impianti di sorta. La pavimentazione è in cemento. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un altezza interna media di 3,90 ml.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3,90 ML.Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 650 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 48 mq, rendita 158,66 Euro, indirizzo catastale: VIA COLOMBO N 131, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Cessione dei Diritti Reali a Titolo Oneroso Not. A. Rossi 11/08/2006 rep. 209104
  Coerenze: CORTE COMUNE, STESSA PROPRIETA' ED ALTRI

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

B **deposito artigianale** a PORTO SANT'ELPIDIO VIA CRISTOFORO COLOMBO 131, quartiere FALERIENSE, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare in esame è costituita da un unico locale costruita sulla corte comune posizionata sul lato ovest del lotto. Essa ha una forma rettangolare ed ha una struttura del tipo prefabbricato in c.a. con accesso da via C.Colombo a sud del lotto, percorrendo la corte comune si arriva all'immobile in oggetto. L'immobile si presenta con una copertura piana con manto di copertura in eternit, non sono presenti nè infissi e nè impianti di sorta. La pavimentazione è in cemento. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un altezza interna media di 3,90 ml. .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,90.Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 650 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 27 mq, rendita 89,24 Euro, indirizzo catastale: via colombo n 131, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Cessione dei Diritti Reali a Titolo Oneroso Not. A. Rossi 11/08/2006 rep. 209104
  Coerenze: corte comune, pror[redacted] ed altri

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**89,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 20.404,50**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 20.404,50**
Data di conclusione della relazione:	**19/10/2025**

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: Nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 31/07/2012 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. REP. 1593 di repertorio, iscritta il 03/08/2012 ai nn. 6041/931, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 31/07/2012 rep. 1593 tribunale di Macerata .
Importo ipoteca: € 320.000,00.
Importo capitale: € 311.254,93.
Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 1593 del 31/07/2012

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/01/2008 a firma di 1100 R.G. ai nn. 188 R.P. di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € 1.400.000,00.
Importo capitale: € 700.000,00.
Annotazione n 426 del 25/03/2010 (modifica contratto di mutuo)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 29/06/2015 a firma di tribunale di fermo ai nn. rep.1609 di repertorio, trascritta il 10/07/2015 a FERMO ai nn. 4574/3325, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili del 29/06/2015 rep. 1609 tribunale di fermo

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 23/09/2022 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. REP.3290 di repertorio, trascritta il 17/10/2022 a FERMO ai nn. 8933/6729, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale di divisione giudiziale del 23/09/2022 rep.n 3290 tribunale di fermo

4.2.3 Altre trascrizioni:

oneri reali, stipulata il 29/06/2007 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. REP.1966 di repertorio, trascritta il 02/07/2007 a FERMO ai nn. 7186/4184, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da revoca atto soggetto a trascrizione del 29/06/2007 rep.1966 tribunale di fermo

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:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 11/08/2006 notaio Rossi Alfonso (dal 11/08/2006), con atto stipulato il 11/08/2006 a firma di notaio Rossi Alfonso ai nn. rep. 209104/25801 di repertorio, trascritto il 12/08/2006 a fermo ai nn. 8835/5565.
A margine si segnala annotamento nn. 2739/353 del 06/04/2018 derivante da inefficacia parziale del 02/02/2018 rep. n 815 tribunale di fermo. Nel quadro d si precisa : il giudice unico del tribunale di fermo, accogliendo la domanda ex art. 2901 c.c., dichiara inefficace nei confronti dell'attore [redacted] nato a Sant'Elpidio a mare il 23/12/1965, e limitatamente alla quota ceduta dall'alienante [redacted], l'atto notarile del Notaio del notaio Rossi Alfonso stipulato in data 11/08/2006, reg. a Fermo in pari data al n 2966, serie 1T e trascritto in data 12/08/2006 presso la conservatoria rrii di fermo ai nn. 8834/8835 e n 5564/5565.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA **N. 526 DEL 17/05/1994**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento locale ad uso di laboratorio - Realizzazione di locali ad uso di deposito e magazzino a servizio del laboratorio, presentata il 29/09/1986 con il n. prot. 16027 di protocollo, rilasciata il 17/05/1994

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR1 (tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 36 Nta

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: variazione della destinazione da C/6 a C/2 (normativa di riferimento: Variazione Catastale (Docfa))
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione documentazione docfa all'ufficio provinciale -territorio Catasto Fabbricati di Ascoli Piceno per variazione della destinazione da C/6 a C/2(sub 22 e 23)
L'immobile risulta **conforme**.
Costi di regolarizzazione:

- tributi catastali+ costi per pratica di variazione docfa : €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg
Questa situazione è riferita solamente a sub 22 e sub 23

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA CRISTOFORO COLOMBO 131, QUARTIERE FALERIENSE

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a PORTO SANT'ELPIDIO VIA CRISTOFORO COLOMBO 131, quartiere FALERIENSE, della superficie commerciale di **57,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare in esame è costituita da un unico locale costruita sulla corte comune posizionata sul lato sud-ovest del lotto. Essa ha una forma rettangolare ed ha una struttura del tipo prefabbricato

in c.a. con accesso da via C.Colombo a sud del lotto, percorrendo la corte comune si arriva all'immobile in oggetto. L'immobile si presenta con una copertura piana con manto di copertura in eternit, non sono presenti nè infissi e nè impianti di sorta. La pavimentazione è in cemento. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un altezza interna media di 3,90 ml.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3,90 ML.Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 650 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 48 mq, rendita 158,66 Euro, indirizzo catastale: VIA COLOMBO N 131, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Cessione dei Diritti Reali a Titolo Oneroso Not. A. Rossi 11/08/2006 rep. 209104
  Coerenze: CORTE COMUNE, STESSA PROPRIETA' ED ALTRI

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.



deposito

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

luminosità: ★★★
qualità degli impianti: ★
qualità dei servizi: ★★

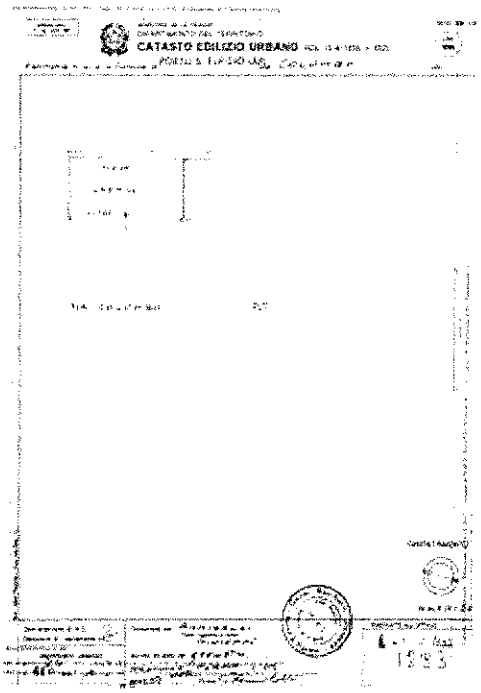
DESCRIZIONE DELL'AREA

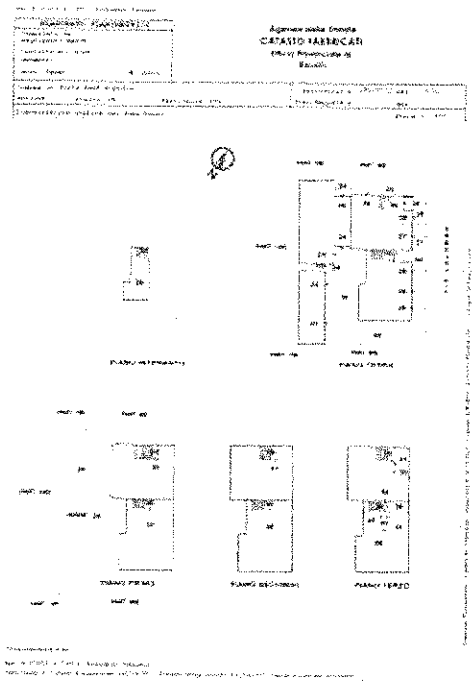
CONSISTENZA

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
DEPOSITO	57,00	x	100 %	=	57,00
Totale:	**57,00**				**57,00**





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE

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

SVILUPPO VALUTAZIONE

Quotazioni OMI 1° semestre 2025 - MAGAZZINI riferito al Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) valore medio **€ 740,00/mq**

Coefficiente di riduzione **K= 0,65**

valore al mq = € 740,00 x 0,65= **€ 481,00**

Valore Immobile = mq 57 x € 481,00 = **€ 27400,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale:	57,00	x	481,00	=	**27.417,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 27.417,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 13.708,50**

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA CRISTOFORO COLOMBO 131, QUARTIERE FALERIENSE

DEPOSITO ARTIGIANALE

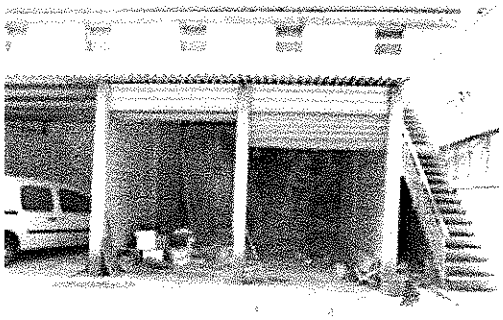
DI CUI AL PUNTO B

deposito artigianale a PORTO SANT'ELPIDIO VIA CRISTOFORO COLOMBO 131, quartiere FALERIENSE, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare in esame è costituita da un unico locale costruita sulla corte comune posizionata sul lato ovest del lotto. Essa ha una forma rettangolare ed ha una struttura del tipo prefabbricato in c.a. con accesso da via C.Colombo a sud del lotto, percorrendo la corte comune si arriva all'immobile in oggetto. L'immobile si presenta con una copertura piana con manto di copertura in eternit, non sono presenti nè infissi e nè impianti di sorta. La pavimentazione è in cemento. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un altezza interna media di 3,90 ml. .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,90.Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 650 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 27 mq, rendita 89,24 Euro, indirizzo catastale: via colombo n 131, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Cessione dei Diritti Reali a Titolo Oneroso Not. A. Rossi 11/08/2006 rep. 209104
  Coerenze: corte comune, pror.[redacted]

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.



magazzino

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

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

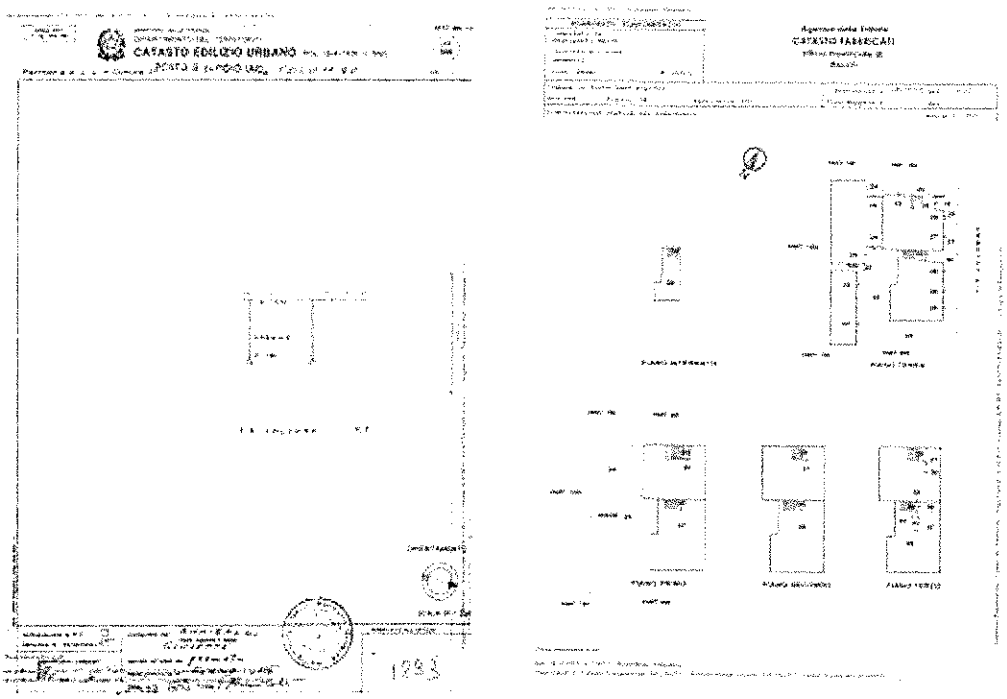
DESCRIZIONE DELLA UNITÀ

CONSISTENZA

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino	32,00	x	100 %	=	32,00
Totale:	**32,00**				**32,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE

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

SVILUPPO VALUTAZIONE

Quotazioni OMI 1° semestre 2025 - **MAGAZZINI** riferito al Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) valore medio **€ 740,00/mq**

Coefficiente di riduzione **K= 0,65**

valore al mq = € 740,00 x 0,65= **€ 481,00**

Valore Immobile = mq 32 x € 481,00 = **€ 15400,00**

CALCOLO DELLA VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	32,00	x	481,00	=	**15.392,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.392,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.696,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

IL PROCEDIMENTO DI STIMA CHE LO SCRIVENTE ADOTTA E' QUELLO DELLA STIMA SINTETICA CONSISTENTE NEL DETERMINARE IL VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA ATTRAVERSO LA COMPARAZIONE CON IMMOBILI AVENTI

ANALOGHE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE VISTO L'ANDAMENTO DI MERCATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI , E VISTI I PREZZI DI
MERCATO O.M.I. DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DELLA PROVINCIA DI FERMO DEL COMUNE DI PORTO SANT'ELPIDIO (FM) RIFERITE AL 1° SEMESTRE 2025 ZONA PERIFERICA/FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO - CODICE DI ZONA D1 - MICROZONA CATASTALE N 1 -TIPOLOGIA PREVALENTE: ABITAZIONI CIVILI DESTINAZIONE RESIDENZIALE.
ALL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA SI PUO' ATTRIBUIRE IL SEGUENTE VALORE:
COMMERCIALE DI MERCATO = € 42.809,00 (diconsi quarantaduemilaottocentonove/00)
KTOTALE DI RIDUZIONE = 0,65 - VALORE DI MERCATO = € 740,00 X 0,65= € 481,00/MQ.
SOMMANO €481,00xmq 89=€ 42.809,00

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 SANT'ELPIDIO, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

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	deposito artigianale	57,00	0,00	27.417,00	13.708,50
B	deposito artigianale	32,00	0,00	15.392,00	7.696,00
				42.809,00 €	**21.404,50 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.404,50**

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:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 20.404,50**

data 19/10/2025

il tecnico incaricato
Massimo Rocchi