



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 221/2014

PROCEDURA PROMOSSA DA:

LOCOMOTIVA S.p.A.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa MILENA PALMISANO

CUSTODE:

Marche Servizi Giudiziari

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/01/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Monia Ferroni**

CF:FRRMNO73C53G920V

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

telefono: 0734340101

fax: 0734671127

email: moniaferroni.arch@gmail.com

PEC: monia.ferroni@archiworldpec.it

---

tecnico incaricato: Monia Ferroni

Pagina 1 di 18

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 221/2014

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

**A** **appartamento** a PORTO SAN GIORGIO VIA ROSSINI 20, frazione PORTO SAN GIORGIO SUD, della superficie commerciale di **64,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento si trova al pino 1° di un grande complesso condominiale in seconda fila mare nella zona sud di Porto San Giorgio, vicino al porto turistico. La costruzione dell'immobile risale agli anni 80', gli appartamenti ai quali si accede da scala condominiale interna sono anche serviti da ascensore. L'intera costruzione si sviluppa per sei piani, più un piano sotottetto; al pian terreno insistono negozi e botteghe, invece nei piani alti sono collocati gli appartamenti, per lo più seconde case. L'appartamento sviluppa una superficie utile abitabile di 50 mq, più 28 mq di balconi. Lo stesso è composto da ingresso su zona giorno con angolo cottura ed uscita su balcone da 10 mq con vista mare, disimpegno notte, una camera da letto con uscita su balcone di 18 mq ed un ripostiglio di 7 mq, più un bagno con doccia piastrellato a 2 metri.

L'interno, come l'esterno del palazzo, sono in discrete condizioni di mantenimento, gli impianti tecnologici sono quelli risalenti agli anni di costruzione; la caldaia che assicura l'acqua calda sanitaria e l'alimentazione ai termosifoni in acciaio è collocata nel balcone adiacente la zona giorno. Inoltre nell'appartamento sono installati due split per l'aria condizionata, uno nella zona giorno e l'altro in camera da letto, con un unico motore, installato sempre nel balcone adiacente la zona giorno. Gli allacci di luce, acqua e metano sono tutti autonomi, il quadro elettrico è installato all'ingresso. Le finestre sono in alluminio con vetrotermico + zanzariere, le tapparelle in PVC. Il pavimento in parquet tranne che in bagno, le porte interne sono in legno, il portoncino d'ingresso anch'esso in legno, non è di tipo blindato. Il balcone adiacente la zona giorno è munito di tenda parasole.

Nella corte interna condominiale vi sono dei posti auto non esclusivi, ad utilizzo di tutti i condomini.

E' accessorio dell'appartamento un ripostiglio posto al piano sesto sottotetto raggiungibile sia con ascensore che con scala condominiale. L'accessorio di circa 20mq, ha un tetto in spiovenza che misura nella parte più alta 220 cm e in quella più bassa 60 cm. Lo stesso è pavimentato ed intonacato alle pareti e munito di una velux a tetto in legno, la porta d'ingresso con serratura è in PVC, la stessa insiste su corridoio condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, scala C, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1170 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 61 mq, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOACCHINO ROSSINI n. 20 Piano, piano: 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/10/2018 Pratica n. AP0078079 in atti dal 24/10/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 24852.1/2018)  
DALLA VISURA CATASTALE L'IMMOBILE RISULTA INTESTATO A .....  
....., BENCHE' QUESTA COMPRAVENDITA TRA ..... E  
.....E' INTERESSATA DA UNA ANNOTAZIONE DI "INEFFICACIA TOTALE" N. 407 DEL 29/04/2014
- foglio 11 particella 1170 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 16

mq, rendita 25,62 Euro, indirizzo catastale: via gioacchino rossini, piano: 6, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2018  
Pratica n. AP0079822 in atti dal 30/10/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO  
(n. 25553.1/2018)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.

#### **A.1 sottotetto non abitabile.**

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1170 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 25,62 Euro, indirizzo catastale: Via Gioacchino Rossini, piano: 6, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2018  
Pratica n. AP0079822 in atti dal 30/10/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO  
(n. 25553.1/2018)

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

|                                                                                                |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>64,00 m²</b>      |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | <b>1,10 m²</b>       |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 154.240,00</b> |
| Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 151.000,00</b> |
| Data della valutazione:                                                                        | <b>21/01/2025</b>    |

## **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

ALTRE FORMALITA'

- **TRASCRIZIONE** del 12/01/2006 - Registro Particolare 188 Registro Generale 286

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 24137/6219 del 10/01/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 407 del 29/04/2014 (INEFFICACIA TOTALE)
2. Annotazione n. 1357 del 18/10/2024 (INEFFICACIA TOTALE)

- **TRASCRIZIONE** del 08/05/2008 - Registro Particolare 3026 Registro Generale 4807

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 3443/2008 del 05/05/2008

DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI

Nota disponibile in formato elettronico

- **TRASCRIZIONE** del 08/05/2008 - Registro Particolare 3027 Registro Generale 4808

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 3443/2008 del 05/05/2008  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

- **ISCRIZIONE** del 29/11/2019 - Registro Particolare 1300 Registro Generale 9196

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1546/819 del 28/11/2019

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1664 del 29/11/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **ANNOTAZIONE** del 29/11/2024 - Registro Particolare 1664 Registro Generale 11158

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2357/824 del 19/11/2024

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1300 del 2019

#### **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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 18/11/2019 a FERMO ai nn. 8897/6511, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

TRASCRIZIONE, stipulata il 02/03/2007 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 473/2007 di repertorio, trascritta il 05/03/2007 a FERMO ai nn. 2615/1612, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

La formalità è riferita solamente a RIPOSTIGLIO POSTO AL SOTTOTETTO.

ANNOTAZIONE N.997 del 01/12/2014 (sentenza condanna esecutiva) ANNOTAZIONE N. 625 del 31/05/2022 (restrizione dei beni)

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

|                                                                       |             |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | €. 350,00   |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00     |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | €. 2.298,12 |
| Millesimi condominiali:                                               | 15,25       |
| Ulteriori avvertenze:                                                 |             |

**IL CONDOMINIO È PROVVISORIO DI DUE POSTEGGI ESTERNI DI LIBERO ACCESSO AI SOLI PROPRIETARI DEGLI APPARTAMENTI; I GARAGE SOTTOSTANTI SONO DI PROPRIETÀ PRIVATA COSÌ COME LE SOFFITTE;**

**GLI SPAZI ANTISTANTI AI NEGOZI SONO DI PROPRIETÀ PRIVATA DEI NEGOZI SALVO DIRITTO DI PASSAGGIO DEGLI ALTRI PER UNA LARGHEZZA DI 1,5 METRI**

CONDOMINIO ADRIATICA PICENA \_ SCALA "C"

L'amministratore di condominio è il Sig. [REDACTED]

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

RIGUARDO AL **RIPOSTIGLIO** posto al sesto piano, al signor ....., l'immobile è pervenuto in virtù di atto notarile (Danielli) in data 03/04/1990 rep. n. 39731/11951 registrato a Fermo 11/04/1990 ai nn. 2407/1816. **ATTO DI COMPRAVENDITA** dalla .....  
 . Tutt'ora risulta di proprietà del Sig.re .....

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di DISPOSIZIONE AUTORITA' GIUDIZIARIA (dal 23/07/2018).

Atto giudiziale DISPOSIZIONI DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA del 23/07/2018 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO Sede ANCONA (AN) Repertorio n. 1506 Sede TQJ Registrazione n. 9469 registrato in data 18/10/2024 - SENTENZA TRASLATIVA Voltura n. 825.1/2025 - Pratica n. AP0004066 in atti dal 20/01/2025

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMTRA VENDITA (dal 04/03/1990 fino al 21/01/1994).

Atto del 03/04/1990 Pubblico ufficiale DANIELLI MARIA Sede FERMO (FM) Repertorio n. 39731 Registrazione n. 721 registrato in data 20/04/1990 - Voltura n. 2764.1/1990 in atti dal 27/03/1992

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 21/01/1994 fino al 10/09/2002), con atto stipulato il 10/09/2002 a firma di DANIELLI MARIO ai nn. 73260 di repertorio, trascritto il 30/09/2002 a FERMO ai nn. 5155/7632.

IN REGIME DI SEPARAZIONE DI BENI. LA PORZIONE DI FABBRICATO E' STATA TRASFERITA COSÌ COME IL SUDETTO SCRITTO IMMOBILIARE, PERVENNE ALLA VENDITRICE MEDIANTE L'ATTO DEL NOT. MARIO DANIELLI DEL 21.1.1994 E QUINDI, IN PARTICOLARE, NEL RISPETTO DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO RICHIAMATO NELL'ATTO STESSO, NONCHE' DI TUTTE LE RISERVE, DESTINAZIONI ( IN

PARTICOLARE PER QUANTO RIGUARDA LE AREE SCOPERTE ANNESSE ALLO STABILE, ECC, IVI ENUNZiate

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 10/09/2002 fino al 10/01/2006), con atto stipulato il 10/01/2006 a firma di CIUCCARELLI FRANCESCO ai nn. 24137/6219 di repertorio, trascritto il 12/01/2006 a FERMO ai nn. 188/286. IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI Atto del 10/09/2002 Pubblico ufficiale DANIELLI MARIO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 73260 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 5155.1/2002 Reparto PI di FERMO in atti dal 01/10/2002

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 10/01/2006 fino al 23/07/2018), con atto stipulato il 10/01/2006 a firma di CIUCCARELLI FRANCESCO ai nn. 24137/6219 di repertorio, trascritto il 12/01/2006 a FERMO ai nn. 188/286. Annotazione n. 407/3016 del 29/04/2014 (INEFFICACIA TOTALE) Annotazione n. 1357 del 18/10/2024 (INEFFICACIA TOTALE)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

**TALI ZONE, CHE COMPRENDONO AMBITI URBANI CON CARATTERI SOSTANZIALMENTE DIVERSI PER TIPOLOGIA INSEDIATIVA, DIFFUSAMENTE PRESENTI NEL TERRITORIO, VENGONO COSÌ CLASSIFICATE: B 2 ZONE MISTE SATURE DELLA FASCIA LITORANEA AD ALTA INTENSITA'**

**COMPRENDONO SITUAZIONI DIVERSE DI TESSUTO URBANIZZATO, CHE COSTITUISCE L'ESPANSIONE EDILIZIA DI PORTO SAN GIORGIO IN EPOCA MODERNA E CONTEMPORANEA, CARATTERIZZATE IN LARGA MISURA DA UNA DISTRIBUZIONE INSEDIATIVA FRAMMENTATA, SPESSO CARENTI DI IDENTITÀ E DI SERVIZI IN PARTICOLARE NEGLI SPAZI PUBBLICI, SI RENDONO OGGI NECESSARIE AZIONI DI MANUTENZIONE URBANA, RIORDINO, COMPLETAMENTO E SOSTITUZIONE.**

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. **439** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO A NEGOZI ED APPARTAMENTI, presentata il 03/07/1978 con il n. PROT. N. 6817 di protocollo, rilasciata il 03/08/1978, agibilità del 21/02/1984 con il n. 29/83 di protocollo. CON PROT. 563 DEL 18/1/1980 E L'ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO ROSSETTI DEL 14/01/1980, LA CONCESSIONE EDILIZIA VIENE VOLTURATA A FAVORE .....

VARIANTE IN CORSO D'OPERA N. **706** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 19/04/1980 con il n. PROT. N 4256 di protocollo

VARIANTE IN CORSO D'OPERA N. **1134** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MODIFICHE ALLE PLANIMETRIE, presentata il 09/12/1981 con il n. 14285 di protocollo, rilasciata il 17/12/1981 con il n. 1259 di protocollo

VARIANTE N. **1467** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MODIFICHE PLANIMETRICHE DEL SOTTOTETTO, presentata il 09/06/1983 con il n. 7120 di protocollo, rilasciata il 07/07/1983 con il n. 7120 di protocollo.

La variante è stata esaminata ed approvata dalla Commissione Edilizia in data 07/07/1983. Con questa variante si ottiene la conformità edilizia riguardante il ripostiglio del sottotetto.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B 2.2 ZONE MISTE SATURE DELLA FASCIA LITORANEA (artt. 67 e 69 delle NTA del PRG). Norme tecniche di attuazione ed indici: Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza (RP - RA - RC - RCu); attività alberghiere e turistico-ricreative (SA); attività congressuali ed espositive (CON - ESP); attività commerciali al dettaglio (CD); attività artigianali di servizio (AS); usi terziari non commerciali compatibili con la residenza (TD - TDA - AS - FA - SS - ESP); attrezzature culturali e sociali (FB 2), strutture sanitarie (FC 1); strutture amministrative (FB 1). E' sempre consentita, nel rispetto dei parametri stabiliti dalle presenti Norme, la realizzazione di autorimesse interrate o fuori terra, nonché la realizzazione di posti auto esterni entro l'ambito di pertinenza. Il cambio di destinazione d'uso è consentito a condizione che sia assicurata la dotazione di posti auto ad uso privato e pubblico nella misura indicata dall'art. 62 del R.E.C. vigente. P.R.G. 1996 VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DAL DISEGNO DEPOSITATO IN COMUNE RISULTANO, RISPETTO ALLO STATO REALIZZATO, LIEVI DIFFORMITÀ DI PARTIZIONI INTERNE. (normativa di riferimento: TUE (Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01). La corrispondenza tra il progetto depositato al Comune da un tecnico abilitato e lo stato di fatto dimostra la regolarità urbanistica (detta anche regolarità edilizia).)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA TARDIVA art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01

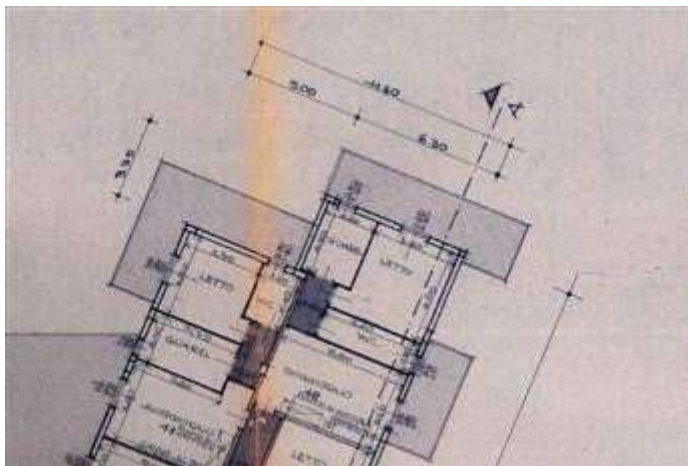
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- OBLAZIONE PER CILA TARDIVA: € 1.000,00
- COMPENSO PER IL PROFESSIONISTA : € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE

Questa situazione è riferita solamente a PARTIZIONI INTERNE



PLANIMETRIA LICENZIATA



PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a VISURA CATASTALE

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PORTO SAN GIORGIO VIA ROSSINI 20, FRAZIONE PORTO SAN GIORGIO  
SUD

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PORTO SAN GIORGIO VIA ROSSINI 20, frazione PORTO SAN GIORGIO SUD, della superficie commerciale di **64,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento si trova al pino 1° di un grande complesso condominiale in seconda fila mare nella zona sud di Porto San Giorgio, vicino al porto turistico. La costruzione dell'immobile risale agli anni 80', gli appartamenti ai quali si accede da scala condominiale interna sono anche serviti da ascensore. L'intera costruzione si sviluppa per sei piani, più un piano sototetto; al pian terreno insistono negozi

e botteghe, invece nei piani alti sono collocati gli appartamenti, per lo più seconde case. L'appartamento sviluppa una superficie utile abitabile di 50 mq, più 28 mq di balconi. Lo stesso è composto da ingresso su zona giorno con angolo cottura ed uscita su balcone da 10 mq con vista mare, disimpegno notte, una camera da letto con uscita su balcone di 18 mq ed un ripostiglio di 7 mq, più un bagno con doccia piastrellato a 2 metri.

L'interno, come l'esterno del palazzo, sono in discrete condizioni di mantenimento, gli impianti tecnologici sono quelli risalenti agli anni di costruzione; la caldaia che assicura l'acqua calda sanitaria e l'alimentazione ai termosifoni in acciaio è collocata nel balcone adiacente la zona giorno. Inoltre nell'appartamento sono installati due split per l'aria condizionata, uno nella zona giorno e l'altro in camera da letto, con un unico motore, installato sempre nel balcone adiacente la zona giorno. Gli allacci di luce, acqua e metano sono tutti autonomi, il quadro elettrico è installato all'ingresso. Le finestre sono in alluminio con vetrotermico + zanzariere, le tapparelle in PVC. Il pavimento in parquet tranne che in bagno, le porte interne sono in legno, il portoncino d'ingresso anch'esso in legno, non è di tipo blindato. Il balcone adiacente la zona giorno è munito di tenda parasole.

Nella corte interna condominiale vi sono dei posti auto non esclusivi, ad utilizzo di tutti i condomini.

E' accessorio dell'appartamento un ripostiglio posto al piano sesto sottotetto raggiungibile sia con ascensore che con scala condominiale. L'accessorio di circa 20mq, ha un tetto in spiovenza che misura nella parte più alta 220 cm e in quella più bassa 60 cm. Lo stesso è pavimentato ed intonacato alle pareti e munito di una velux a tetto in legno, la porta d'ingresso con serratura è in PVC, la stessa insiste su corridoio condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, scala C, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1170 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 61 mq, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOACCHINO ROSSINI n. 20 Piano, piano: 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/10/2018 Pratica n. AP0078079 in atti dal 24/10/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 24852.1/2018)  
DALLA VISURA CATASTALE L'IMMOBILE RISULTA INTESTATO A [REDACTED]  
[REDACTED] BENCHE' QUESTA COMPRAVENDITA TRA \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
E \*\*\* DATO OSCURATO \*\* E' INTERESSATA DA UNA ANNOTAZIONE DI "INEFFICACIA TOTALE" N. 407 DEL 29/04/2014
- foglio 11 particella 1170 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 25,62 Euro, indirizzo catastale: via gioacchino rossini, piano: 6, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2018 Pratica n. AP0079822 in atti dal 30/10/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 25553.1/2018)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.



localizzazione geografica



prospetto su corte condominiale

prospetto su via Rossini



balcone zona notte



ingresso soggiorno



camera da letto

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## SERVIZI

campo da calcio

nella media

## COLLEGAMENTI

porto distante 600 METRI

nella media

autostrada distante 1,5 KM

nella media

ferrovia distante 1,5 KM

nella media

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

al di sopra della media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

nella media

luminosità:

nella media

qualità degli impianti:

nella media

qualità dei servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'APPARTAMENTO NON E' MUNITO DI CERTIFICAZIONE 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  |
|--------------------------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Superficie Esterna Lorda             | 57,00        | x | 100 %  | = | 57,00        |
| BALCONI COMUNICANTI ALL'APPARTAMENTO | 28,00        | x | 25 %   | = | 7,00         |
| <b>Totale:</b>                       | <b>85,00</b> |   |        |   | <b>64,00</b> |



PLANIMETRIA STATO RILEVATO



LOCALIZZAZIONE IMMOBILE SU PRG



POSIZIONE SU APPARTAMENTO SU INTERO IMMOBILE



VALORI OMI SU FASCIA TERRITORIALE DI APPARTENENZA

ACCESSORI:

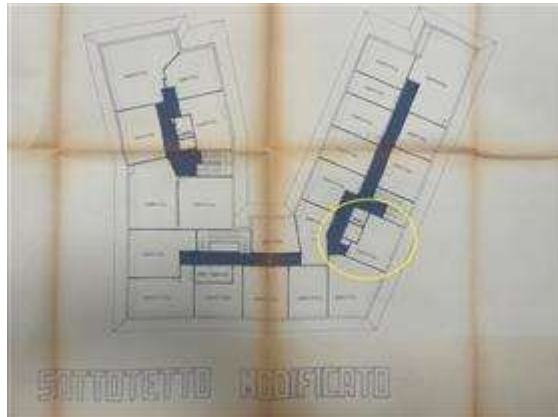
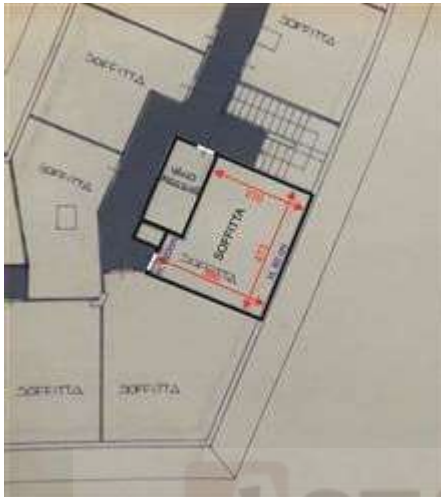
sottotetto non abitabile.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1170 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 25,62 Euro, indirizzo catastale: Via Gioacchino Rossini, piano: 6, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2018

Pratica n. AP0079822 in atti dal 30/10/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO  
(n. 25553.1/2018)

| descrizione                                                               | consistenza |   | indice |   | commerciale |  |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------|---|--------|---|-------------|--|
| SOFFITTA NON COLLEGATA AL<br>PIANO PRINCIPALE CON<br>ALTEZZA MINIMA 1,50M | 5,50        | x | 20 %   | = | 1,10        |  |
| <b>Totale:</b>                                                            | <b>5,50</b> |   |        |   | <b>1,10</b> |  |





#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/03/2024

Fonte di informazione: IDEALISTA

Descrizione: 100 m<sup>2</sup> commerciali 4 locali 2 bagni Terrazzo Buono stato / 2° piano Con ascensore

Indirizzo: TERZA FILA MARE via XX Settembre, 268 PORTO SAN GIORGIO SUD

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 280.000,00 pari a 2.800,00 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/03/2024

Fonte di informazione: Unika Immobiliare

Descrizione: L'Immobiliare Unika propone in esclusiva di vendita nel Comune di Porto San Giorgio (FM), in zona Sud, appartamento in prima fila mare di circa 59,00 mq posto al piano quarto servito da ascensore. L'immobile è inserito su palazzina residenziale e si

Indirizzo: PRIMA FILA MARE lungomare Antonio Gramsci s.n.c PORTO SAN GIORGIO SUD

Superfici principali e secondarie: 59

tecnico incaricato: Monia Ferroni

Pagina 13 di 18

Superfici accessorie:

Prezzo: 185.000,00 pari a 3.135,59 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/03/2024

Fonte di informazione: CASE E ASTE.IT

Descrizione: appartamento di 61 mq commercilai in zona ben servita e distante soli 120 metri dal lungomare di Porto San Giorgio. L' Appartamento si trova al quarto piano di un edificio residenziale di sei piani fuori terra. L'unità abitativa è composta da soggiorno

Indirizzo: STESSO PALAZZO DELL'IMMOBILE ESECUTATO

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie:

Prezzo: 87.000,00 pari a 1.426,23 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/03/2024

Fonte di informazione: TEMPOCASA PORTO SAN GIORGIO

Descrizione: LUNGOMARE SUD - Al piano 1° di una palazzina completamente ristrutturata, dotata di comodo ascensore e composta da 14 unità, appartamento di 65 mq con ingresso su ampia zona giorno con angolo cottura ed uscita sul balcone abitabile (11 mq) con affacc

Indirizzo: SECONDA FILA MARE Gioacchino Rossini 19, Porto San Giorgio SUD

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 270.000,00 pari a 4.153,85 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/03/2024

Fonte di informazione: POLOS

Descrizione: SECONDA FILA MARE 4 (2 camere da letto, 2 altri), 1 bagno, cucina angolo cottura / PIANO TERRA / TOTALI 4 PIANI / 1 BOX PRIVATO

Indirizzo: PRIMA FILA MARE viale Nazario Sauro, Porto San Giorgio

Superfici principali e secondarie: 113

Superfici accessorie:

Prezzo: 470.000,00 pari a 4.159,29 Euro/mq

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/03/2024

Fonte di informazione: TEMPOCASA

Descrizione: ZONA CANOSSIANE - Su piccola palazzina composta da sole 6 unità, appartamento di 85 mq al piano 2° composto da ingresso, ampio soggiorno con uscita su balcone lato ovest (4,5 mq), cucina abitabile con uscita su balcone lato sud (9 mq), disimpegno no

Indirizzo: via XX Settembre 206, Porto San Giorgio

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 180.000,00 pari a 2.117,65 Euro/mq

#### COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/03/2024

Fonte di informazione: FERMO CASA

Descrizione: in bifamiliare senza condominio, zona sud, con cantina e posto auto in cortile interno. L'Appartamento in vendita è al piano 2 e ultimo, di 73 mq + ampio balcone perimetrale ( 40 mq ) con: ingresso, cucina, sala pranzo, 2 camere, bagno.

Indirizzo: SECONDA FILA MARE fratelli kennedy, Porto San Giorgio SUD

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie:

Prezzo: 200.000,00 pari a 2.564,10 Euro/mq

#### COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/03/2024

Fonte di informazione: TEMPO CASA

Descrizione: posto al 2° piano, su palazzina situata in 2° fila mare e dotata di comodo ascensore, appartamento di circa 70 mq composto da zona giorno con angolo cottura ed uscita su balcone lato est (8 mq), studio con uscita sul medesimo balcone, disimpegno, ba

Indirizzo: SECONDA FILA MARE via Giovanni XXIII 20, Porto San Giorgio SUD

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 190.000,00 pari a 2.714,29 Euro/mq

#### COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/03/2024

Fonte di informazione: GABETTI

Descrizione: al primo piano di un palazzo dotato di ascensore. La casa è situata a meno di 500m dal mare in zona porto. 5 LOCALI + 1 BAGNO. SU EDIFICIO DI 4 PIANI

Indirizzo: SECONDA FILA MARE via Giovanni XXIII, 82, Porto San Giorgio

Superfici principali e secondarie: 73

Superfici accessorie:

Prezzo: 185.000,00 pari a 2.534,25 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

**PER IL CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO È STATO UTILIZZATO UN PROCEDIMENTO DI STIMA MONOPARAMETRICA IN BASE AL PREZZO MEDIO. LA STIMA VIENE EFFETTUATA SECONDO L'ASPETTO ECONOMICO DEL VALORE**



**DI MERCATO CON PROCEDIMENTO SINTETICO.**

SONO STATI ACQUISITI DATI DA OPERATORI DEL SETTORE IMMOBILIARE E SONO STATE CONSULTATE LE PUBBLICAZIONI IMMOBILIARI DELL' OMI (OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE) RIFERITI ALLA ZONA, I CUI VALORI VANNO DA UN MINIMO DI 1.900,00 €/MQ AU UN MASSIMO DI 2.550,00 €/MQ, PER STATO CONSERVATIVO NORMALE. I DATI OTTENUTI SONO STATI CONFRONTATI CON IL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE TENENDO CONTO DELLE SUE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE, CARATTERISTICHE QUALI L'UBICAZIONE, LA DESTINAZIONE D'USO, LA TIPOLOGIA COSTRUTTIVA, L'ANNO DI REALIZZAZIONE DEL FABBRICATO E LA PRESENZA DI SERVIZI VICINI.

LA CONSISTENZA COMMERCIALE DELL'IMMOBILE È STATA DEDOTTA DALLE MISURE LASER EFFETTUATE DALL' SCRIVENTE IL GIORNO DEL SOPRALLOGO.

**SUPERFICIE COMMERCIALE**

PER LA VALUTAZIONE DELLA CONSISTENZA SI UTILIZZERÀ LA "SUPERFICIE LORDA VENDIBILE", COMPRENSIVA CIOÈ DEI MURI INTERNI E PERIMETRALI PER INTERO (FINO A UN MASSIMO DI 50 CM) E DI QUELLI DI CONFINE CONTEGGIATI PER METÀ (FINO A UN MASSIMO DI 25 CM). PER IL CALCOLO COMMERCIALE DELLA SOFFITTÀ SI È TENUTO CONTO DELLA SUPERFICIE LORDA PAVIMENTATA MISURATA FINO ALTEZZA MINIMA DI 150 CM, PARI A 5.5MQ, LA STESSA POI È STATA MOLTIPLICATA PER IL SUO FATTORE CORRETTIVO DEL 20%, CHE LE IL BORSINO IMMOBILIARE OMI ASSEGNA PER LE SOFFITTE NON COLLEGATE AI VANI PRINCIPALI.

ORA IL CTU ESAMINATO IL BENE CHE COMPONE IL LOTTO NELLE SUE CARATTERISTICHE OGGETTIVE, TENUTO CONTO DELLA POSIZIONE GEOGRAFICA, DEL FATTO CHE L'APPARTAMENTO SI TROVA IN UN COMPLESSO CONDOMINIALE DI IMPORTANTI DIMENSIONI ED ELEVATO NUMERO DI CONDOMINI, VALUTATO IL TRAFFICO VIARIO CHE INTERESSA LA ZONA E LA POSSIBILITÀ DI PARCHEGGIO, STIMA CHE IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE È PARI A 2.400,00 €/MQ

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

|                               |       |   |          |   |                   |
|-------------------------------|-------|---|----------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 64,00 | x | 2.400,00 | = | <b>153.600,00</b> |
| Valore superficie accessori:  | 1,10  | x | 2.400,00 | = | <b>2.640,00</b>   |
|                               |       |   |          |   | <b>156.240,00</b> |

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

|                                                                                       |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€. 156.240,00</b> |
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 156.240,00</b> |

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

IL CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO PER LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE, E'

QUELLO COMPARATIVO MONOPARAMETRICO IN BASE AL PREZZO MEDIO. TALE METODO PRESUPPONE LA COMPARAZIONE DEL BENE DA STIMARE CON ALTRI CHE SIANO STATI VENDUTI O OFFERTI SUL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE IN TEMPI PIUTTOSTO RECENTI. CHE ABBIANO CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, URBANISTICHE E TIPOLOGICHE SIMILARI AL BENE OGGETTO DI STIMA. CHE RICADANO INOLTRE NELLO STESSO COMUNE DI APPARTENENZA O IN COMUNI LIMITROFI CON CARATTERISTICHE SOCIO-ECONOMICHE ED URBANISTICHE, TIPOLOGICHE SIMILARI A QUELLO OGGETTO DI STUDIO. SI TERRA' INOLTRE CONTO, NELLA COMPARAZIONE, DELLO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE E DELLA VALUTAZIONE ASSEGNATA DALLA "BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI" DELL'AGENZIE DELLE ENTRATE, OMI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FERMO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di PORTO SAN GIORGIO, agenzie: DEL FERMANO, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DEL TERRITORIO DI ASCOLI PICENO

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 | 64,00       | 1,10            | 156.240,00          | 156.240,00          |
|    |              |             |                 | <b>156.240,00 €</b> | <b>156.240,00 €</b> |

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 154.240,00**

**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: **€. 2.298,12**

Riduzione per arrotondamento: € 941,88  
**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 151.000,00

data 21/01/2025

il tecnico incaricato  
Monia Ferroni

