



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

115/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Milena Palmisano

CUSTODE:

IVG Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/04/2026

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: 0734340101

email: moniaferroni.arch@gmail.com

PEC: monia.ferroni@archiworldpec.it

tecnico incaricato: Monia Ferroni

Pagina 1 di 20





TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 115/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PORTO SANT'ELPIDIO VIA MARINA 15, frazione FALERIENSE, della superficie commerciale di **59,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare si trova al piano terra di una palazzina di quattro piani in Via Marina 15 a Porto Sant'Elpidio. L'immobile si trova a circa 400 mt dalla spiaggia, in una posizione d'angolo tra Via Marina che porta direttamente al lungomare Faleria e Via Orvieto, una via che costeggia la linea ferroviaria, il tutto al di sotto della SS.16. L'immobile dista circa 2 km dalla stazione ferroviaria di Porto Sant'Elpidio. L'ubicazione è centrale, in zona servita dalle principali attività commerciali e vicina a tutti i servizi di primaria necessità. La palazzina costituisce un condominio di fatto, con più proprietari che condividono il corpo scala, lo stesso non è formalmente costituito.

L'appartamento ristrutturato nell'anno 2010 si compone da un ingresso, che ha accesso dall'androne condominiale che a sua volta si apre sulla via principale, un lungo corridoio dove si aprono una cucina con sala da pranzo, un bagno con doccia e due camere da letto. Tutte le pavimentazioni sono in ceramica, bagno e cucina piastrellati a due metri. Gli allacci presenti sono idrico, elettrico e metano. La caldaia si trova in cucina e assicura l'acqua calda sanitaria e il riscaldamento dei termosifoni in acciaio. Le finestre sono in legno con vetro termico e tapparelle in pvc, le porte interne in legno, il portoncino d'ingresso blindato, il quadro elettrico e il citofono analogico si trovano all'ingresso dell'appartamento. I prospetti dell'edificio sono stati risanati nell'anno 2018, rifatto l'intonachino e la ripresa dei cornicioni e dei balconi. Inoltre è stato eseguito un intervento di deumidificazione con apposito trattamento e posa in opera di zoccolatura ai piedi dell'edificio.

L'appartamento e tutta la palazzina sono in buono stato manutentivo, all'interno il CTU riscontra delle macchie di umidità formatesi in cucina, in corrispondenza della cassetta Geberit del bagno confinante (cassetta di scarico da incasso) e macchie di vecchie infiltrazioni, in bagno, provenienti dall'appartamento sovrastante, tutto di facile ripristino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 268 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 63 mq, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: Via Marina n. 15, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Coerenze: Confina a sinistra con Via Orvieto e con SUB 15 ***DATO OSCURATO *** .
- Sul retro confina con particella 599 di ***DATO OSCURATO*** . A destra confina con SUB 16 di ***DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***

tecnico incaricato: Monia Ferroni
Pagina 2 di 20





Frontalmente con SUB 8 che è il corpo scala condominiale
La SUB 8 rappresenta il corpo scale condominiale ed è un B.C.N.C.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1957 ristrutturato nel 2010.

A.1 appartamento.
A.2 appartamento.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	59,95 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:	€. 98.667,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.000,00
Data di conclusione della relazione:	10/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 22/09/2016 00:00:00 stabilita attraverso Contratto di Comodato .

Alla data del primo accesso, compiuta dal CTU, in data 09/01/2026 l'appartamento risulta occupato contratto di COMODATO D'USO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- TRASCRIZIONE del 02/03/2006 - Registro Particolare 1120 Registro Generale 1908

Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 204580/24605 del 11/02/2006
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

- TRASCRIZIONE del 18/01/2010 - Registro Particolare 213 Registro Generale 339

Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 219224/30747 del 13/01/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- TRASCRIZIONE del 01/08/1957 Repertorio nn.2893/2372

Pubblico Ufficiale CARRIOLI GIUSEPPE del 18/06/1957

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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 13/01/2010 a firma di Notaio ROSSI ALFONSO ai nn. 219225/30748 di repertorio, iscritta il 18/01/2010 a FERMO ai nn. 61/340, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 170.000,00 euro.

Importo capitale: 85.000,00 euro.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/04/2021 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 302 di repertorio, iscritta il 09/04/2021 a FERMO ai nn. 327/2854, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 70.000 €.

Importo capitale: 44.970,63 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 29/09/2025 a firma di UNEP TRI. DI FERMO ai nn. 1145 di repertorio, trascritta il 09/10/2025 a FERMO ai nn. 9540/6683, 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: **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**

Ulteriori avvertenze:

Trattasi di un fabbricato a quattro piani, diviso verticalmente, facente capo a diversi proprietari con il corpo scala interno (SUB 8) condiviso, trattasi di un condominio di fatto non costituito (Artt. 1117 ss.c.c.). Il SUB 8 (corpo scala) è un Bene Comune Non Censibile a tutti i SUB, tranne che al sub 9 e 10 (vedere dimostrazione grafica dei sub altern1)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 339/213 in data 18 gennaio 2010, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Rossi Alfonso di Porto Sant'Elpidio (AP) del 13 gennaio 2010, numero di repertorio 219224/30747, a favore di ***DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, contro ***DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di bene personale, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

DIVISIONE, trascritta ai nn. 1908/1120 in data 02 marzo 2006, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Rossi Alfonso di Porto Sant'Elpidio (AP) del 11 febbraio 2006, numero di repertorio 204580/24605, a favore di ***DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di bene personale, contro ***DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 del diritto di proprietà, ***DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 del diritto di proprietà, ***DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 2893/2372 in data 1° agosto 1957, a seguito di atto per Notaio Carrioli Giuseppe di Sant'Elpidio a Mare del 18 giugno 1957, a favore di ***DATO OSCURATO *** contro ***DATO OSCURATO *** avente ad oggetto il suolo su cui è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'immobile di relazione.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 13/01/2010), con atto stipulato il 13/01/2010 a firma di ALFONSO ROSSI ai nn. 219224/30747 di repertorio, trascritto il 18/01/2010 a FERMO ai nn. 339/213

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (fino al 18/06/1957), con atto stipulato il 18/06/1957 a firma di CARRIOLI GIUSEPPE, trascritto il 01/08/1957 a FERMO ai nn. 2893/2372.

Il titolo è riferito solamente a avente ad oggetto il suolo su cui è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'immobile di relazione.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DIVISIONE (dal 18/06/1956 fino al 11/02/2006), con atto stipulato il 11/02/2006 a firma di ROSSI ALFONSO ai nn. 204580/24605 di repertorio, trascritto il 02/03/2006 a FERMO ai nn. 1908/1120

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DIVISIONE (dal 11/02/2006 fino al 13/01/2010)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA N. 2411, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UNA CASA DI CIVILE ABITAZIONE, presentata il 26/06/1956 con il n. 2411 di protocollo,

tecnico incaricato: Monia Ferroni
Pagina 5 di 20

rilasciata il 02/07/1957, agibilità del 25/06/1959 con il n. 3350 di protocollo

NULLA OSTA N. **643/1961**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN LOCALE AD USO NEGOZIO , presentata il 21/01/1961 con il n. 565 di protocollo

LICENZA EDILIZIA N. **643/1963**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SOPRAELEVAZIONE EDIFICIO, presentata il 07/10/1963 con il n. 8759 di protocollo

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **7114/1963**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI AUTORIMESSA PRIVATA, presentata il 16/08/1963 con il n. 7114 di protocollo, rilasciata il 09/10/1964

LICENZA EDILIZIA N. **643/1976**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SOPRAELEVAZIONE DI CASA , presentata il 16/08/1963 con il n. 7114 di protocollo, agibilità del 29/11/1976 con il n. 11035 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **4324/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICHE EDIFICIO, presentata il 30/11/1995, rilasciata il 01/06/1996.

Il titolo è riferito solamente a Allungamento balcone lato est piano terzo - Creazione nuovo balcone lato ovest piano terzo - Modifica delle due finestre site lato est delle stesse in porte finestre

DIA N. **643/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE INTERNE DI SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI CHE NON COMPORTANO MODIFICHE DELLA SAGOMA E DEI PROSPETTI, presentata il 30/07/2005 con il n. 18341 di protocollo, rilasciata il 24/08/2005

DIA N. **11923/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICA INTERNA ALLOGGIO PIANO TERRA , presentata il 08/04/2010 con il n. 11923 di protocollo, agibilità del 15/06/2010 con il n. 19431 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato l'immobile ricade in zona ZTR1-Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità. Norme tecniche di attuazione ed indici:

ZTR1-Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 36 N.d.A)

AZZ_TESS_URB-Delimitazione "Azzonamento tessuti urbani"

Rispetto_Ferroviario

CITTA' DI PORTO SANT'ELPIDIO VARIANTE TECNICA PIANO REGOLATORE GENERALE

TITOLO III CAPO III ART. 36 PAG. 63

Art. 36 – Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (ZTR1)

Tessuto esistente di recente formazione, con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzata 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

U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati

U7/1 Attrezzature ricettive.



Usi regolati: U1/1 = min. 60% Su;
U4/1, U4/5, U4/6, U4/9 = max. 40% Su

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

1) In caso di nuova costruzione su lotto non edificato:

Uf= 1,00 mq/mq

H= max 13 ml

2) – In caso di ristrutturazione di edifici con Superficie utile lorda eccedente la massima consentita, è ammessa la ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione, mantenendo inalterata la volumetria esistente ($V=V_e$), purché rimangano inalterate la sagoma, l'area di sedime e le caratteristiche dei materiali, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- REDAZIONE CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: €.250,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA MARINA 15, FRAZIONE FALERIENSE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



tecnico incaricato: Monia Ferroni

Pagina 7 di 20





appartamento a PORTO SANT'ELPIDIO VIA MARINA 15, frazione FALERIENSE, della superficie commerciale di **59,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare si trova al piano terra di una palazzina di quattro piani in Via Marina 15 a Porto Sant'Elpidio. L'immobile si trova a circa 400 mt dalla spiaggia, in una posizione d'angolo tra Via Marina che porta direttamente al lungomare Faleria e Via Orvieto, una via che costeggia la linea ferroviaria, il tutto al di sotto della SS.16. L'immobile dista circa 2 km dalla stazione ferroviaria di Porto Sant'Elpidio. L'ubicazione è centrale, in zona servita dalle principali attività commerciali e vicina a tutti i servizi di primaria necessità. La palazzina costituisce un condominio di fatto, con più proprietari che condividono il corpo scala, lo stesso non è formalmente costituito.

L'appartamento ristrutturato nell'anno 2010 si compone da un ingresso, che ha accesso dall'androne condominiale che a sua volta si apre sulla via principale, un lungo corridoio dove si aprono una cucina con sala da pranzo, un bagno con doccia e due camere da letto. Tutte le pavimentazioni sono in ceramica, bagno e cucina piastrellati a due metri. Gli allacci presenti sono idrico, elettrico e metano. La caldaia si trova in cucina e assicura l'acqua calda sanitaria e il riscaldamento dei termosifoni in acciaio. Le finestre sono in legno con vetro termico e tapparelle in pvc, le porte interne in legno, il portoncino d'ingresso blindato, il quadro elettrico e il citofono analogico si trovano all'ingresso dell'appartamento. I prospetti dell'edificio sono stati risanati nell'anno 2018, rifatto l'intonachino e la ripresa dei cornicioni e dei balconi. Inoltre è stato eseguito un intervento di deumidificazione con apposito trattamento e posa in opera di zoccolatura ai piedi dell'edificio.

L'appartamento e tutta la palazzina sono in buono stato manutentivo, all'interno il CTU riscontra delle macchie di umidità formatesi in cucina, in corrispondenza della cassetta Geberit del bagno confinante (cassetta di scarico da incasso) e macchie di vecchie infiltrazioni, in bagno, provenienti dall'appartamento sovrastante, tutto di facile ripristino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 268 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 63 mq, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: Via Marina n. 15, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Confina a sinistra con Via Orvieto e con SUB 15 di ***DATO OSCURATO ***

Sul retro confina con particella 599 di ***DATO OSCURATO ***. A destra confina con SUB 16 di ***DATO OSCURATO *** e ***DATO OSCURATO ***.

Frontalmente con SUB 8 che è il corpo scala condominiale.

La SUB 8 rappresenta il corpo scala condominiale ed è un B.C.N.C.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1957 ristrutturato nel 2010.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ingresso all'androne condominiale

ASTE
GIUDIZIARIE®



porzione di appartamento su Via Orvieto

ASTE
GIUDIZIARIE®



porzione di appartamento su via orvieto

ASTE
GIUDIZIARIE®



corridoio ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®



cucina / pranzo

ASTE
GIUDIZIARIE®



camera da letto

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Monia Ferroni
Pagina 9 di 20

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: LUNGOMARE FALERIA .



LUNGOMARE FALERIA



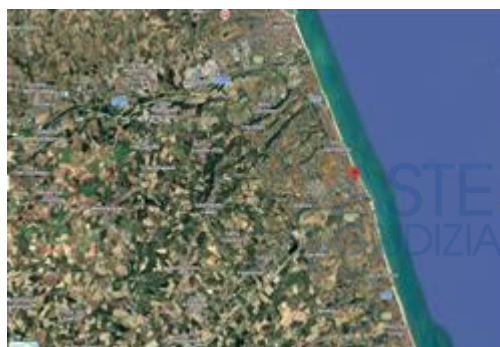
POSIZIONE VICINO AL MARE



VIA MARINA 15



VIA MARINA 15



SERVIZI

stadio
farmacie
negozi al dettaglio
spazi verde



nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

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

tecnico incaricato: Monia Ferroni

Pagina 10 di 20





qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non è stato reperito il certificato do prestazione energetica



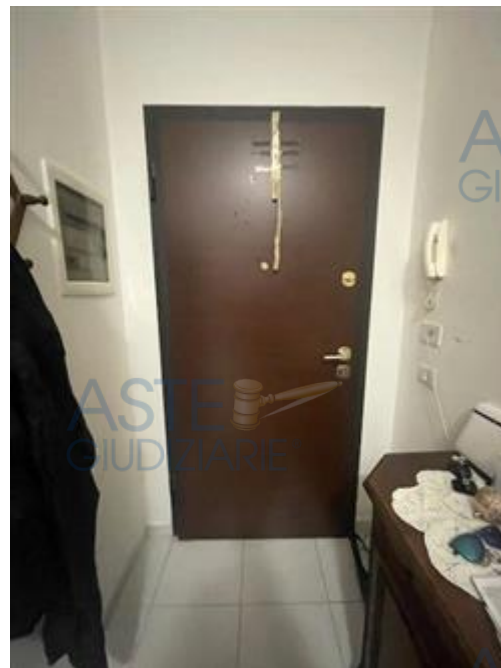
ingresso da androne condominiale



finestre



ingresso condominiale



portoncino ingresso



tecnico incaricato: Monia Ferroni

Pagina 11 di 20



ASTE
GIUDIZIARIE®

quadro elettrico

ASTE
GIUDIZIARIE®

macchie su soffitto bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie interna netta appartamento	54,50	x	110 %	=	59,95
Totale:	54,50				59,95

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ACCESSORI:

appartamento.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Monia Ferroni

Pagina 12 di 20

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®



bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®



camera 2

ASTE
GIUDIZIARIE®



camera 2

ASTE
GIUDIZIARIE®



camera 1

ASTE
GIUDIZIARIE®



camera 1

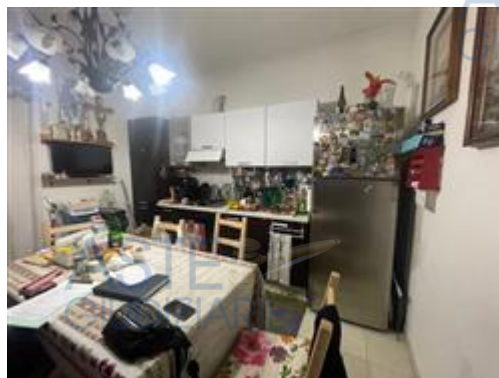
appartamento.

ASTE
GIUDIZIARIE®



cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®



cucina

tecnico incaricato: Monia Ferroni

Pagina 13 di 20

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



macchia di umidità in cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®



cucina

VALUTAZIONE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/05/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 94/2011

Descrizione: Diritti di piena ed esclusiva proprietà su porzione del fabbricato sito in Comune di Porto Sant'Elpidio, Via Milano n.32, e precisamente: unità immobiliare al piano terra di un immobile di tre piani con destinazione a civile abitazione.,

Indirizzo: via Milano n.32 CAP 63018 Porto Sant'Elpidio, FM _ PIANO TERRA

Superfici principali e secondarie: 114

Superfici accessorie:

Prezzo: 73.850,00 pari a 647,81 Euro/mq

Valore Ctu: 73.850,00 pari a: 647,81 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 55.388,00 pari a: 485,86 Euro/mq

Distanza: 83.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

tecnico incaricato: Monia Ferroni

Pagina 14 di 20

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Data contratto/rilevazione: 21/10/2025

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 4/2012

Descrizione: Quota di 1/1 di piena proprietà di Appartamento in Porto Sant'elpidio alla Via Pergolesi n. 43, della superficie commerciale di 227,00 mq, nonché di Box singolo sito al piano terra del medesimo fabbricato, della superficie commerciale di 21 mq. IDENTIFICAZIONE CATASTALE:- Foglio 21 particella 158 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 227 mq, rendita 650,74 Euro;-Foglio 21 particella 158 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq., 2

Indirizzo: Via PERGOLESI, 43 Porto Sant'Elpidio, FM

Superfici principali e secondarie: 227

Superfici accessorie:

Prezzo: 225.300,00 pari a 992,51 Euro/mq

Valore Ctu: 225.300,00 pari a: 992,51 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 126.618,75 pari a: 557,79 Euro/mq

Distanza: 116.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/04/2025

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 4/2012

Descrizione: Quota di 25/100 di piena proprietà, 25/100 di nuda proprietà, 25/100 di usufrutto, 25/100 di usufrutto, 25/100 di nuda proprietà, 25/100 di piena proprietà, e dunque, complessivamente la quota 1/1 di piena proprietà di appartamento sito in Porto Sant'elpidio alla via Siena n. 39, della superficie commerciale di 137,00 mq. IDENTIFICAZIONE CATASTALE:-Appartamento, Foglio 24 particella 912 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 137 Mq. , 4

Indirizzo: Via SIENA, 39 Porto Sant'Elpidio, FM

Superfici principali e secondarie: 137

Superfici accessorie:

Prezzo: 136.135,00 pari a 993,69 Euro/mq

Valore Ctu: 136.135,00 pari a: 993,69 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 101.951,25 pari a: 744,17 Euro/mq

Distanza: 116.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/10/2025

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 4/2012

Descrizione: Quota di 1/1 di piena proprietà di appartamento sito in Porto Sant'Elpidio alla via Adige n. 50, della superficie commerciale di 119,00 mq. IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Foglio 14 particella 407 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 114 Mq. , 1

Indirizzo: Via ADIGE, 50 Porto Sant'Elpidio, FM

Superfici principali e secondarie: 114

Superfici accessorie:

tecnico incaricato: Monia Ferroni

Pagina 15 di 20



Prezzo: 154.207,00 pari a 1.352,69 Euro/mq
Valore Ctu: 154.207,00 pari a: 1.352,69 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 86.628,94 pari a: 759,90 Euro/mq
Distanza: 116.00 m
Numero Tentativi: 3



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 14/06/2022
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 134/2013

Descrizione: Appartamento al piano primo della superficie di mq. 114,72, composto da una zona giorno costituita da un ampio salone con balcone, una cucina con balcone, un retrocucina e da una zona notte costituita da due camere, entrambe con balcone, e un bagno., 1

Indirizzo: Localita' Faleriense, Via MILANO, 32 Porto Sant'Elpidio, FM _ PIANO PRIMO

Superfici principali e secondarie: 114

Superfici accessorie:

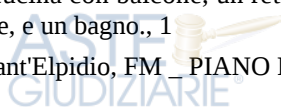
Prezzo: 130.000,00 pari a 1.140,35 Euro/mq

Valore Ctu: 130.000,00 pari a: 1.140,35 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 97.500,00 pari a: 855,26 Euro/mq

Distanza: 117.00 m

Numero Tentativi: 2



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: inserzionista privato

Descrizione: **COMPLETAMENTE DA RISTRUTTURARE!!!! LAVORI INIZIATI!!!!!!**
Appartamento al piano terra, ingresso indipendente, senza condominio in palazzina di sole 3 unità. 50 mt dal mare e nel raggio di 300 mt troviamo attività commerciali: supermercati, banche, r

Indirizzo: via Ancona 18, Porto Sant'Elpidio _ PIANO TERRA_ DA RISTRUTTURARE

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.266,67 Euro/mq



COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/04/2026
Fonte di informazione: TECNOCASA IMMOBILIARE

Descrizione: Porto Sant'Elpidio: Faleriense, appartamento bilocale al piano terra con corte. Da ristrutturare. Zero spese condominiali. Contattaci per maggiori informazioni! A Porto Sant'Elpidio, a pochi metri dalla spiaggia, proponiamo in vendita una soluzione b

Indirizzo: via Milano 22, Porto Sant'Elpidio _ DA RISTRUTTURARE_ STESSO ANNO DI COSTRUZIONE_ PIANO TERRA

Superfici principali e secondarie: 36

Superfici accessorie:





Prezzo: 45.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq



COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/04/2026

Fonte di informazione: TEMPOCASA IMMOBILIARE

Descrizione: Proponiamo in vendita un appartamento ristrutturato al primo piano in palazzina di sole quattro unità abitative e con bassissime spese di condominio. Al suo interno è composto da ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura, due camere matrimoniali,

Indirizzo: via Giuseppe Mazzini, Porto Sant'Elpidio _ PIANO PRIMO con BALCONI _ STESSI ANNI DI COSTRUZIONE

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.340,21 Euro/mq



COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/04/2026

Fonte di informazione: TECNOCASA Porto San Giorgio

Descrizione: In zona Faleriense, a pochi passi dal mare e comoda ai servizi, proponiamo in vendita un appartamento quadrilocale situato al primo piano, di una piccola palazzina senza condominio. L'immobile si apre sul soggiorno con angolo cottura. Tramite il corr

Indirizzo: via Milano 66, Porto Sant'Elpidio _ DA RISTRUTTURARE_STESSO ANNO DI COSTRUZIONE

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 815,22 Euro/mq



COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/04/2026

Fonte di informazione: TEMPOCASA Porto Sant'Elpidio

Descrizione: Internamente l'appartamento si compone di un ingresso che introduce a una funzionale cucina con retrocucina, una spaziosa zona giorno, un pratico disimpegno, un ripostiglio adibito a lavanderia, due luminose camere matrimoniali e un bagno. Completano

Indirizzo: via Giuseppe Verdi, Porto Sant'Elpidio_ PIANO PRIMO CON BALCONI_ STESSI ANNI DI COSTRUZIONE_ DA RISTRUTTURARE

Superfici principali e secondarie: 99

Superfici accessorie:

Prezzo: 97.000,00 pari a 979,80 Euro/mq



COMPARATIVO 11

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: TECNOCASA Immobiliare Porto San Giorgio

Descrizione: A Porto Sant'Elpidio, a pochi passi dalla piazza, proponiamo in vendita soluzione





bilocale sita al piano terra di una piccola palazzina, senza condominio. La soluzione, attualmente locale commerciale, è composta da due ambienti entrambi con ingressi

Indirizzo: via Principe Umberto 87, Porto Sant'Elpidio _ PIANO TERRA DA TRASFORMARE _ STESSO ANNO DI COSTRUZIONE

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.454,55 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il CTU ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del LOTTO, ha adottato il METODO DI STIMA COMPARATIVO, ritenuto il più idoneo in relazione alla natura del bene e alla buona disponibilità di dati attendibili riferiti a compravendite di immobili simili a quello oggetto di valutazione.

Tale metodo si fonda sul principio secondo cui il valore di un bene immobiliare è determinato dal confronto con beni analoghi, oggetto di recenti transazioni, individuando sul mercato locale di riferimento immobili aventi caratteristiche analoghe al lotto di riferimento.

In termini di :

- Ubicazione territoriale, zona semicentrale vicina al mare
- Destinazione d'uso, residenziale
- Tipologia edilizia e morfologia del lotto, piccola palazzina plurifamiliare
- Superficie commerciale, circa 60mq
- Piano, terra senza ascensore ne corti esclusive
- Stato manutentivo complessivo, buono, ristrutturato, pronto da abitare
- Dotazioni e pertinenze, nulle
- Anno di Costruzione, 1957
- Anno di Ristrutturazione, 2010
- Prospetti Risanati nel 2018

I prezzi unitari rilevati da questa indagine, che vanno da un minimo di 647,00 €/mq ad un massimo di 1.350,00 €/mq, sono stati poi elaborati per ottenere il più probabile valore medio di mercato rispetto alle differenze riscontrate tra i beni comparati e l'immobile oggetto di stima, esempio stato manutentivo, anno di costruzione e ristrutturazione, presenza di pertinenze, altezza del piano, possibilità di parcheggio, ecc.

Il CTU ha inoltre integrato l'analisi di studio tenendo in considerazione il valore OMI dell'Agenzia delle Entrate che per questa zona omogenea D1 (fascia di territorio attorno al capoluogo) di appartenenza del lotto, stima per abitazione di tipo civile in stato "normale" un valore minimo pari a 1.100,00 €/mq a un massimo di 1.500,00€/mq.

Considerato inoltre che le quotazioni immobiliari medie nel Comune di Porto Sant'Elpidio, nel mese di Marzo 2026 per immobili residenziali in vendita, sono stati richiesti in media € 1.671 al metro quadro, con un aumento del 4,24% rispetto a Marzo 2025 (1.603 €/m²), secondo le stime effettuate da Immobiliare.it.

Fatte tutte le considerazioni su descritte il CTU stima che il più probabile valore di mercato per il LOTTO 1 sia pari a 1.600,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

tecnico incaricato: Monia Ferroni

Pagina 18 di 20





Valore superficie principale:	59,95	x	1.650,00	=	98.917,50
Valore superficie accessori:	0,00	x	1.650,00	=	0,00
					98.917,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 98.917,50****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 98.917,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FERMO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di PORTO SANT'ELPIDIO, 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	59,95	0,00	98.917,50	98.917,50
				98.917,50 €	98.917,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 250,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 98.667,50**

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**

tecnico incaricato: Monia Ferroni

Pagina 19 di 20



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:

€. 667,50

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

€. 98.000,00

data 10/04/2026



il tecnico incaricato
Monia Ferroni



tecnico incaricato: Monia Ferroni

Pagina 20 di 20

