

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO
ASTE
GIUDIZIARIE®

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

57/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa Palmisano Milena

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/10/2025

creata con Tribu Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

ASTE
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

Massimiliano Rocchi

CF:RCCMSM72M28G920J

con studio in ALTIDONA (AP) VIA MICHELANGELO 32

telefono: 0734937185

email: ms.rocchi@gmail.com

PEC: massimiliano.rocchi@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Massimiliano Rocchi

Pagina 1 di 10

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 57/2024

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

A appartamento a PORTO SANTELPIDIO Via Cristoforo Colombo 176, della superficie commerciale di **108,88** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 3/4 di piena proprietà ([REDACTED])

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Appartamento al Piano Secondo di una palazzina a destinazione prevalentemente residenziale, sita in zona periferica a sud del centro di Porto Sant'Elpidio nel versante ovest della SS16, ma nelle immediate vicinanze alle principali linee di trasporto pubblico urbano che consentono di raggiungere agevolmente qualsiasi zona della città, scuole, negozi, uffici pubblici e strutture sanitarie. L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, costruito ante 1967 e di recente ristrutturazione, si sviluppa su 6 piani fuori terra e precisamente al piano terra due unità commerciali/artigianali e nei piani dal primo al quinto n. 11 appartamenti, con parti comuni condominiali quali ingresso unico su via, scale, ascensore e ex locale caldaia. L'edificio ha una struttura portante di pilastri e travi in cemento armato e solai in latero-cemento, copertura piana e terrazzo al quinto piano; i parapetti dei balconi sono in cls intonacati e balaustra; i muri perimetrali sono in laterizio con finitura esterna in intonaco colorato. L'unità immobiliare in oggetto, ha due prospetti che si affacciano sia sulla via principale (a ovest) che su altra palazzina (a sud), internamente è strutturato in zona ingresso-soggiorno con angolo cottura, n. 3 camere, disimpegno e un bagno. I pavimenti sia zona giorno che notte sono in travertino, il rivestimento del bagno è in ceramica, le finestre sono in alluminio con tapparelle in pvc; gli impianti sono autonomi e dell'epoca di costruzione. Complessivamente l'immobile è in discreto stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 461 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 36.152,00 Euro, indirizzo catastale: Via Cristoforo Colombo n. 178, piano: 2, intestato a [REDACTED]

Coerenze: L'appartamento confina: Nord scala condominiale Est fabbricato in aderenza altra proprietà Ovest prospetto su pubblica via Sud prospetto su corte e altro fabbricato

Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 2024.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	108,88 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 102.562,40

tecnico incaricato: Massimiliano Rocchi
Pagina 2 di 10

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 100.500,00

Data di conclusione della relazione: 15/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'immobile è occupato solo [REDACTED] (si allega stato di famiglia e residenza)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

si annota: -ATTO CAUSA MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE del 06/03/2018, Repertorio 655/9990/17 del 14/06/2017 trascritto il 06/03/2018, R.P. 1350 / R.G. 1799;

-ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DELLA QUALITA' DI EREDE del 26/05/2025, Repertorio 274/2025 del 15/05/2025 trascritto il 26/05/2025, R.P. 3457 / R.G. 4933;

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 16/10/2008 a firma di Sanangelantoni Sergio ai nn. 16739/6542 di repertorio, a favore di BANCA 24-7 S.P.A., contro [REDACTED] derivante da Ipoteca Volontaria CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO.

Importo ipoteca: 195000,00€.

Importo capitale: 130000,00€.

Durata ipoteca: 29 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 03/05/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario - UNEP ai nn. 632/2024 di repertorio, trascritta il 08/05/2024 a Fermo ai nn. R.G. 4230 - R.P. 3160, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], derivante da

Verbale Atto di Pignoramento Immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

tecnico incaricato: Massimiliano Rocchi

Pagina 3 di 10



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 791,38

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 510.063,20

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 197,84

Millesimi condominiali: Tab. gen. 76,228/

Ulteriori avvertenze: tab scale asc.

Il Condominio, per eseguire i lavori di manutenzione straordinaria, ha contratto un finanziamento di anni 11 (dal 2023 al 2034) per un importo totale di € 510.063,20 suddiviso in quota millesimali tra le proprietà, con scadenza delle rate mensile, nello specifico per l'immobile in oggetto l'importo totale è pari a 44.491,60 ed è stato versato, alla data della presente relazione, la somma di € 6.673,00. Pertanto chi acquista avrà in acollo il finanziamento per la cifra mancante.

Si allegano tutti i prospetti rilasciati dall'amministratore condominiale Domus Aurea srl con studio in via Giosuè Carducci a Civitanova Marche.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

██████████ in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE, con atto stipulato il 14/06/2017 ai nn. Numero repertorio 655/9990/17 di repertorio, registrato il 06/03/2018 a Fermo ai nn. R.G. 1799 / R.P. 1350.

Già proprietaria della quota di 1/2 con atto di compravendita, numero repertorio 16738/6541 del 16/10/2008 trascritto 21/10/2008, R.P. 6233 / R.G. 9966. (vedi allegato)

██████████ in forza di CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, con atto stipulato il 14/06/2017 ai nn. Numero repertorio 655/9990/17 di repertorio, registrato il 06/03/2018 a Fermo ai nn. R.P. 1799 / R.G. 1350

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza di Costruzione N. 2152, intestata a Fratelli Romano, per lavori di Licenza per sopraelevazione fabbricato costruito ante 01/09/1967, rilasciata il 22/10/1969 con il n. prot. 2152 di protocollo

Licenza Edilizia N. 4199, intestata a Fratelli Romano, per lavori di Variante, rilasciata il 13/11/1976 con il n. prot. 4199 di protocollo, agibilità del 05/03/1977

Comunicazione attività libera ai sensi L.662/02 art. 7 lett. a N. 22837, intestata a Condominio Romano, per lavori di Lavori Straordinaria Manutenzione parti comuni, presentata il 07/09/2002 con il n. prot. 22837 di protocollo



Comunicazione attività edilizia libera N. **0008632**, intestata a Condominio Romano, per lavori di Lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, presentata il 03/04/2012 con il n. prot. 0008632 di protocollo

CILA N. **Prot.N.0003833/2024**, intestata a Condominio Romano, per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 16/01/2024

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 N.d.A.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione della zona giorno (unico locale)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione pecuniaria per presentazione CILA in Sanatoria art. 6 bis dpr 380/2001 e diritti segreteria comune: € 1.070,00
- Compenso per professionista per redazione pratica: € 1.500,00
- Sanzione ai sensi D.G.R. 976/2025 art. 20.1 (€ 500) + compenso professionista ingegnere per la redazione e presentazione al Genio Civile (€ 500): € 1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione zona giorno (unico locale)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- diritti presentazione denuncia di variazione: € 70,00
- Compenso professionista per redazione e presentazione pratica DOCFA: € 500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA CRISTOFORO COLOMBO 176

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PORTO SANT'ELPIDIO Via Cristoforo Colombo 176, della superficie

tecnico incaricato: Massimiliano Rocchi

Pagina 5 di 10



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®commerciale di **108,88** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 3/4 di piena proprietà ([REDACTED])

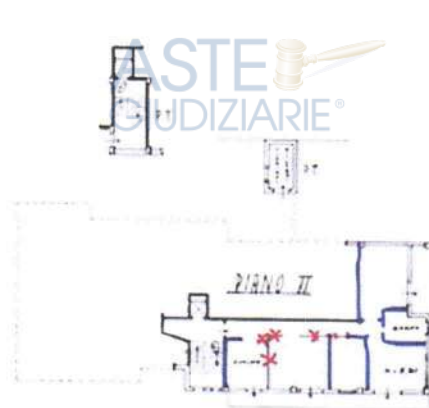
Appartamento al Piano Secondo di una palazzina a destinazione prevalentemente residenziale, sita in zona periferica a sud del centro di Porto Sant'Elpidio nel versante ovest della SS16, ma nelle immediate vicinanze alle principali linee di trasporto pubblico urbano che consentono di raggiungere agevolmente qualsiasi zona della città, scuole, negozi, uffici pubblici e strutture sanitarie. L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, costruito ante 1967 e di recente ristrutturazione, si sviluppa su 6 piani fuori terra e precisamente al piano terra due unità commerciali/artigianali e nei piani dal primo al quinto n. 11 appartamenti, con parti comuni condominiali quali ingresso unico su via, scale, ascensore e ex locale caldaia. L'edificio ha una struttura portante di pilastri e travi in cemento armato e solai in latero-cemento, copertura piana e terrazzo al quinto piano; i parapetti dei balconi sono in cls intonacati e balaustra; i muri perimetrali sono in laterizio con finitura esterna in intonaco colorato. L'unità immobiliare in oggetto, ha due prospetti che si affacciano sia sulla via principale (a ovest) che su altra palazzina (a sud), internamente è strutturato in zona ingresso-soggiorno con angolo cottura, n. 3 camere, disimpegno e un bagno. I pavimenti sia zona giorno che notte sono in travertino, il rivestimento del bagno è in ceramica, le finestre sono in alluminio con tapparelle in pvc; gli impianti sono autonomi e dell'epoca di costruzione. Complessivamente l'immobile è in discreto stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 461 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 36.152,00 Euro, indirizzo catastale: Via Cristoforo Colombo n. 178, piano: 2, intestato a [REDACTED] e [REDACTED]

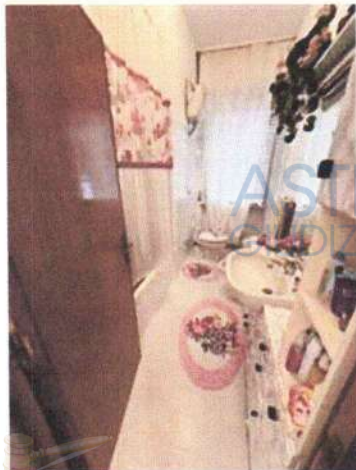
Coerenze: L'appartamento confina: Nord scala condominiale Est fabbricato in aderenza altra proprietà Ovest prospetto su pubblica via Sud prospetto su corte e altro fabbricato

Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 2024.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, 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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

ferrovia distante stazione ferroviaria 1,4 km
autostrada distante casello a 2,9 km

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Appartamento	101,45	x	100 %	=	101,45
Balcone prospetto Ovest	15,54	x	30 %	=	4,66
Loggia prospetto Sud	7,90	x	35 %	=	2,77
Totale:	124,89				108,88

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sull'indagine dei prezzi di mercato medi praticati della zona, per la determinazione del prezzo da porre a base d'asta, si è tenuto conto dell'ubicazione generale dell'immobile, della tipologia, delle caratteristiche e stato di vetustà.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 108,88 x 1.000,00 = 108.880,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 108.880,00

tecnico incaricato: Massimiliano Rocchi
Pagina 8 di 10

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 108.880,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, il sottoscritto CTU, ha tenuto opportuno adottare come metodo di stima il sistema comparativo a confronto sintetico. Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati, dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, si è potuto risalire al più probabile prezzo di mercato confrontando dati tecnici di agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona, dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, oltre al Borsino Immobiliare. Relativamente al bene pignorato, per giungere ad un valore il più preciso possibile, si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica e dello stato di fatto.

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, agenzie: Borsino Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	108,88	0,00	108.880,00	108.880,00
				108.880,00 €	108.880,00 €

Riduzione del 2% per lo stato di occupazione:

€. 2.177,60

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 4.140,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 102.562,40****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 2% 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:

€. 2.051,25

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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:	€ 11,15
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 100.500,00

data 15/10/2025

il tecnico incaricato
Massimiliano Rocchi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®