



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 47/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BCC NPLS 2021 S.R.L.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa Milena Palmisano

CUSTODE:  
Istituto Vendite Giudiziarie I.V.G. delle Marche

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/12/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Rosalia Michetti**

CF: MCHRSL62S60F501B  
con studio in MONTEFIORE DELL'ASO (AP) Via Giacomo Leopardi, 41  
telefono: 3289591512  
fax: 0734939214  
email: r.lia.michetti@gmail.com  
PEC: rosalia.michetti@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 47/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Appartamento** in GROTTAMMARE (AP) alla Via Ancona 42, della superficie commerciale di **103,05** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento ad uso abitativo su due livelli così costituito:

-intero piano primo con ingresso esclusivo indipendente da via Ancona, attraverso rampa pedonale con gradini e balcone antistante, costituito da soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, un bagno e balcone retrostante provvisto di scala metallica per accesso all'inferiore corte comune sottostrada;

-porzione di piano terra ad uso taverna con angolo cottura e camino, avente ingresso indipendente da corte comune sottostrada, provvista di gradini poiché parzialmente interrata; la suddetta porzione, suddivisa in due ambienti da tratto di parete e muretto basso, è accessibile da balcone retrostante dell'abitazione al piano primo tramite scala metallica esterna giungente sulla corte ed è collegata tramite porta interna su struttura divisoria in profilati di alluminio e vetro all'adiacente autorimessa di cui al successivo corpo B.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di m. 2,20 al p.T e m. 2,80 m al p.1. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 696 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 520,33 Euro, indirizzo catastale: Via Ancona n. 42 Scala 1, piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 28/05/1984 Pubblico ufficiale FAENZA TOMMASO Sede SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) Repertorio n. 47578 - UR Registrazione Volume 1 n. 1281 registrato in data 18/06/1984 - Voltura n. 3748/1984 in atti dal 27/07/1989  
Coerenze: Via Ancona, corte comune sottostrada, proprietà stessa ditta e proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (u.i.u. in C.F. al F. 21 part. 696 sub. 6), salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra con corte sottostrada e risulta costruito nell'anno 1984.

**B**

**Autorimessa** in GROTTAMMARE (AP) alla Via Ancona 50, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale ad uso autorimessa con ingresso carrabile da corte comune sottostrada accessibile da via Ancona tramite rampa in pendenza, con porta interna di collegamento con l'adiacente porzione di abitazione ad uso taverna con angolo cottura, da cui è separato da parete divisoria in profilati di alluminio e vetro. Il bene all'atto del sopralluogo risulta adibito a magazzino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di m. 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 696 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, rendita 76,13 Euro, indirizzo catastale: Via Ancona n. 50, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 28/05/1984 Pubblico ufficiale FAENZA TOMMASO Sede SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) Repertorio n. 47578 - UR Registrazione Volume 1 n. 1281 registrato in data 18/06/1984 - Voltura n. 3748/1984 in atti dal 27/07/1989  
Coerenze: Via Ancona, corte comune sottostrada, proprietà stessa ditta e proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (u.i.u. in C.F. al F. 21 part. 696 sub. 4), salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra con corte sottostrada e risulta costruito nell'anno 1984.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>128,05 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 172.075,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 172.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>05/12/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano occupati dai debitori esecutati.

Da accertamento effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno non risultano contratti di locazione registrati in essere per gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, come da attestazione rilasciata dall'Ente stesso e pervenuta a mezzo p.e.c. in data 09/09/2024 .

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

## **PROCEDURA:**

### *4.2.1. Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria** attiva, stipulata il 15/11/2013 a firma di Notaio Cristiana Castallo ai nn. 12807 / 5769 di repertorio, iscritta il 19/11/2013 a Fermo ai nn. 7867 R.G. e 1204 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 150.000 €.

Importo capitale: 100.000 €.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita a beni immobili in Comune di Grottammare (AP), distinti nel Catasto fabbricati al Foglio 21 con particella 696 sub. 1 e particella 696 sub. 5.

I soggetti eseguiti di cui sopra risultano terzi datori di ipoteca in favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , quale debitrice non datrice di ipoteca.

Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare gli oneri per la cancellazione totale ammonterebbero a €35,00.

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Pignoramento**, trascritto il 7/05/2024 a Fermo ai nn. 4158 R.G. e 3097 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili dell' 11/04/2024 di cui al n. rep. 598 UNEP.

La formalità è riferita a beni immobili in Comune di Grottammare (AP), distinti nel Catasto fabbricati al Foglio 21 con particella 696 sub. 1 e particella 696 sub. 5

Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare gli oneri per la cancellazione totale ammonterebbero a €294,00.

### *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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

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

per la quota di 1/2, in forza di compravendita (dal 28/05/1984), con atto stipulato il 28/05/1984 a firma di Notaio Tommaso Faenza, trascritto il 20/06/1984 a Fermo ai nn. 3462 R.G. e 2529 R.P.

Il titolo è riferito a beni immobili in Comune di Grottammare (AP) distinti nel Catasto fabbricati al Foglio 21 particella 696 subalterno 1 e al Foglio 21 particella 696 subalterno 5.

Le unità immobiliari oggetto di compravendita risultavano in data anteriore al 28/05/1984 di proprietà di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ; da visura storica catastale il soggetto di cui sopra risulta aver acquisito la proprietà dell'area e del sovrastante fabbricato su di essa costruito per atto di compravendita Notaio M. Leone del 2/07/1977 di cui al repertorio n. 85007.

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

per la quota di 1/2, in forza di compravendita (dal 28/05/1984), con atto stipulato il 28/05/1984 a firma di Notaio Tommaso Faenza, trascritto il 20/06/1984 a Fermo ai nn. 3462 R.G. e 2529 R.P.

Il titolo è riferito a beni immobili in Comune di Grottammare (AP) distinti nel Catasto fabbricati al Foglio 21 particella 696 subalterno 1 e al Foglio 21 particella 696 subalterno 5.

Le unità immobiliari oggetto di compravendita risultavano in data anteriore al 28/05/1984 di proprietà di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ; da visura storica catastale il soggetto di cui sopra risulta aver acquisito la proprietà dell'area e del sovrastante fabbricato su di essa costruito per atto di compravendita Notaio M. Leone del 2/07/1977 di cui al repertorio n. 85007.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**Concessione Edilizia N. 224/1977** e successiva variante, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato di civile abitazione, rilasciata il 14/01/1978 con il n. 224 / 4238 di protocollo.

Il titolo è riferito a costruzione del fabbricato di civile abitazione di cui ambedue i beni pignorati sono parte.

Il progetto approvato con rilascio della C.E. di cui sopra risulta provvisto di parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale di cui al verbale n. 224 del 21/06/1977.

**Concessione Edilizia N. 35/1978**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante a fabbricato di civile abitazione di cui alla C.E. n. 224/1977, rilasciata il 10/05/1978 al n. 35 / 721 di protocollo, con **certificato di abitabilità e agibilità** rilasciato in data 18/04/1984.

Il progetto approvato con rilascio della C.E. di cui sopra risulta provvisto di parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale di cui al verbale n. 35 del 04/04/1978. Nel certificato di abitabilità rilasciato è riportato espressamente che la costruzione è stata eseguita in conformità del progetto presentato e approvato "salvo lievi modifiche non rilevanti ai fini del rilascio dell'abitabilità del fabbricato".

**Concessione Edilizia in sanatoria** (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 278 / 1997**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di cambio di destinazione d'uso e aumento di superficie al piano terra di porzione originariamente destinata ad autorimessa, presentata il 21/03/1986 con il n. 3393 di protocollo, rilasciata il 30/07/1997 con il n. 278 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a locale ad uso taverna, parzialmente interrato e suddiviso in due ambienti comunicanti a mezzo di muretto basso, con ingresso da corte comune sotto-strada collegata all'appartamento del piano primo tramite scala metallica esterna.

Attualmente tale porzione di piano terra condonata risulta comunicante con l'adiacente locale ad uso autorimessa.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

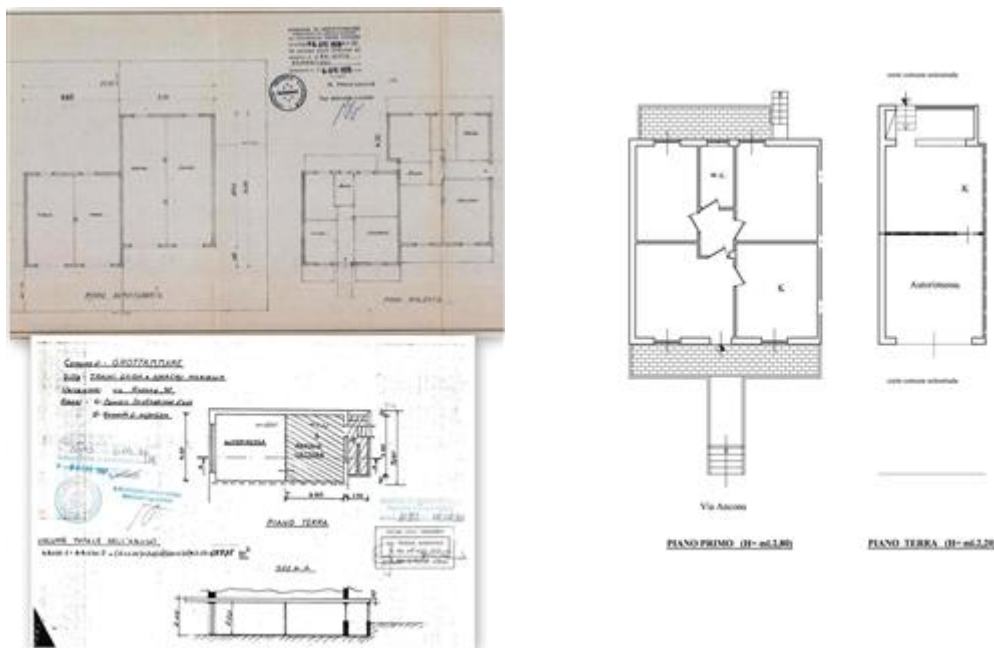
### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: D.P.R. n.380/2001, T.U. dell'edilizia, come successivamente integrato e modificato; L.R. 17/2015 della Regione Marche)

**Gli immobili risultano conformi**, con le precisazioni di cui in appresso.

L'appartamento del piano primo e il piano terra ad uso autorimessa risultano, da certificato di abitabilità e agibilità rilasciato nell'anno 1984, conformi al progetto approvato e alla normativa urbanistico-edilizia vigente all'epoca, con relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale la quale precisa che il fabbricato tutto risulta conforme a meno di lievi modifiche non rilevanti ai fini del rilascio della suddetta certificazione. Dal confronto fra la planimetria assentita e lo stato di fatto al piano primo, in effetti, si rileva per l'appartamento pignorato un incremento di superficie del balcone anteriore con relativo spostamento in avanti della rampa con gradini di accesso da Via Ancona; tale modifica risulta esistente almeno dall'anno 1979 di accatastamento dell'unità immobiliare, come visibile nella vecchia planimetria storica del bene, e pertanto le "lievi modifiche" di cui alla relazione dell'U.T.C. più sopra citata sono sicuramente riferibili al suddetto ampliamento della superficie non residenziale (Snr). Sulle tolleranze in fase di esecuzione dei lavori, del resto, l'art. 9 bis comma 2 della Legge Regionale n. 17/2015 recita quanto segue: "Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità, rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile". Per tutto quanto sopra, ottenuti i chiarimenti nel merito anche dall'Ufficio Edilizia privata del Comune di Grottammare, è possibile rilevare la rispondenza dei beni pignorati alla normativa urbanistico-edilizia vigente all'epoca di costruzione.

Quanto alla taverna del piano terra, invece, essa risulta rispondente a quanto autorizzato con Concessione Edilizia in sanatoria n. 278/1997 per confronto fra progetto assentito e stato di fatto rilevato.



*Piante assentite per i piani terra e primo di cui alla C.E. n.35/1978 (in alto) e pianta porzione piano terra condonata ad abitazione di cui alla C.E. in sanatoria n.278/1997 (in basso)*

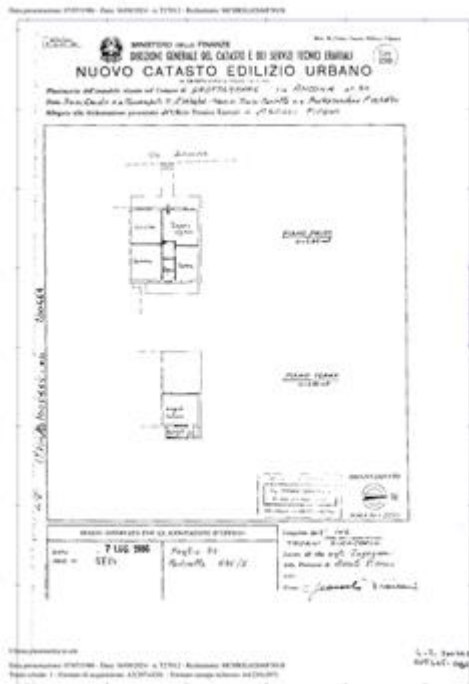
*Pianta di rilievo indicativa dello Stato di fatto*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

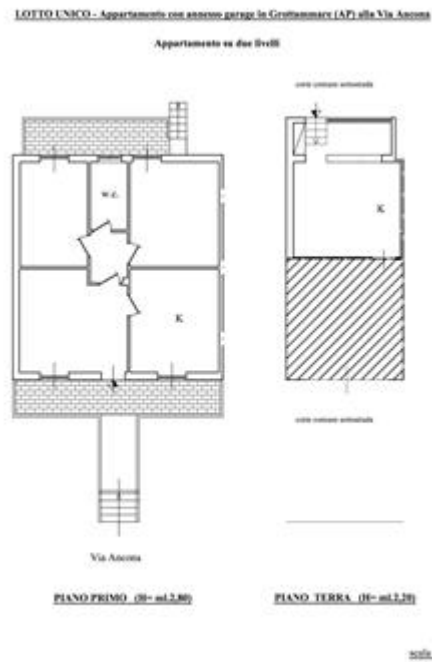
L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente ad appartamento su due livelli distinto nel Catasto fabbricati del Comune di Grottammare al Foglio 21 Particella 696 Subalterno 5.

Sebbene la planimetria catastale risulti rispondente allo stato di fatto rilevato, si precisa che l'altezza interna in essa indicata risulta errata.



*Planimetria catastale attuale*

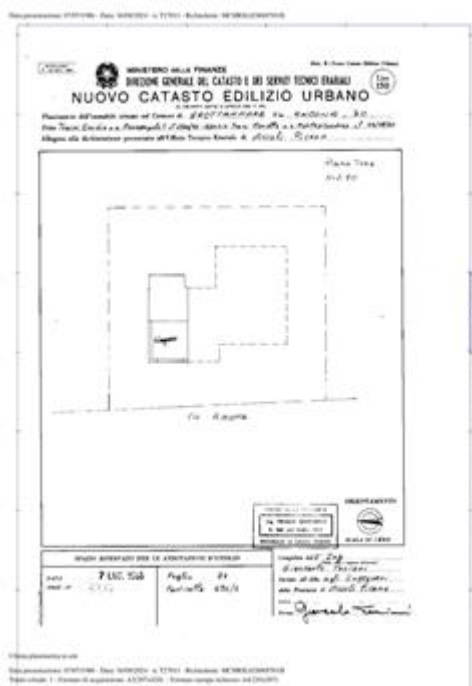


*Pianta di rilievo indicativa dello stato di fatto*

L'immobile risulta **conforme**.

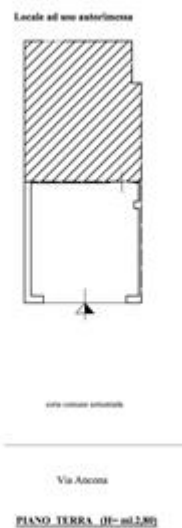
Questa situazione è riferita solamente a locale ad uso autorimessa distinto nel Catasto fabbricati del Comune di Grottammare al Foglio 21 Particella 696 Subalterno 1.

Sebbene la planimetria catastale risulti rispondente allo stato di fatto rilevato, si precisa che l'altezza interna in essa indicata risulta errata.



Planimetria catastale attuale

LOTTO UNICO - Appartamento su due livelli con garage in Grottammare alla Via Ancona



Pianta di rilievo indicativa dello stato di fatto

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GROTTAMMARE VIA ANCONA 42 - 50

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** in GROTTAMMARE (AP) alla Via Ancona 42, della superficie commerciale di **103,05** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento ad uso abitativo su due livelli così costituito:

-intero piano primo con ingresso esclusivo indipendente da via Ancona, attraverso rampa pedonale con gradini e balcone antistante, costituito da soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, un bagno e balcone retrostante provvisto di scala metallica per accesso all'inferiore corte comune sottostrada;

-porzione di piano terra ad uso taverna con angolo cottura e camino, avente ingresso indipendente da



corte comune sottostrada, provvista di gradini poiché parzialmente interrata; la suddetta porzione, suddivisa in due ambienti da tratto di parete e muretto basso, è accessibile da balcone retrostante dell'abitazione al piano primo tramite scala metallica esterna giungente sulla corte ed è collegata tramite porta interna su struttura divisoria in profilati di alluminio e vetro all'adiacente autorimessa di cui al successivo corpo B.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di m. 2,20 al p.T e m. 2,80 m al p.1. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 696 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 520,33 Euro, indirizzo catastale: Via Ancona n. 42 Scala 1, piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 28/05/1984 Pubblico ufficiale FAENZA TOMMASO Sede SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) Repertorio n. 47578 - UR Registrazione Volume 1 n. 1281 registrato in data 18/06/1984 - Voltura n. 3748/1984 in atti dal 27/07/1989  
Coerenze: Via Ancona, corte comune sottostrada, proprietà stessa ditta e proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (u.i.u. in C.F. al F. 21 part. 696 sub. 6), salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra con corte sottostrada e risulta costruito nell'anno 1984.



*Taverna al piano terra*



*Soggiorno al piano primo*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale di tipo residenziale, compresa fra la strada statale S.S. 16 e l'autostrada A-14, con zone limitrofe anch'esse in area residenziale. Il traffico è scorrevole con parcheggi in linea limitati dalla presenza dei passi carrabili. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*Vista del fabbricato da via Ancona*



*Accesso carrabile al locale ad uso rimessa da area comune*



Facciata del fabbricato su via Ancona, con ingresso all'abitazione del piano primo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ad uso abitativo su due livelli così costituito:

-intero piano primo con ingresso esclusivo indipendente da via Ancona, attraverso rampa pedonale con gradini e balcone antistante, costituito da soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, un bagno e balcone retrostante provvisto di scala metallica per accesso all'inferiore corte comune sottostrada;

-porzione di piano terra ad uso taverna con angolo cottura e camino, avente ingresso indipendente da corte comune sottostrada, provvista di gradini poiché parzialmente interrata; la suddetta porzione, suddivisa in due ambienti da tratto di parete e muretto basso, è accessibile da balcone retrostante dell'abitazione al piano primo tramite scala metallica esterna giungente sulla corte ed è collegata tramite porta interna su struttura divisoria in profilati di alluminio e vetro all'adiacente autorimessa di cui al successivo corpo B.

Il bene presenta finiture di media qualità ed è in normali condizioni di conservazione .

Delle Strutture:

<i>fondazioni:</i> a plinti in cemento armato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> in pilastri di cemento armato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> in cemento armato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> in latero-cemento armato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale esterne:</i> a rampa unica con gradini da Via Ancona ( facciata principale) e in struttura metallica con ringhiera di protezione su corte comune sottostrada (facciata posteriore)	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>balconi:</i> solai in latero-cemento armato a sbalzo, provvisti superiormente di pavimentazione in ceramica ovvero gres di tipo antigelivo e ringhiera di protezione in metallo.	nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Il balcone antistante via Ancona, che costituisce anche area esterna di ingresso all'abitazione del piano primo, risulta collegato alla suddetta strada

pubblica a mezzo di rampa in cemento armato con gradini provvista sia di ringhiera di protezione che di cancelletto.

*copertura:* a mezzo padiglione in latero-cemento armato a nervature incrociate con sovrastante impermeabilizzazione e manto in tegole in laterizio



Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* del tipo in muratura a cassetta di laterizi forati con materiale di coibentazione interno, esternamente intonacata e tinteggiata



*pavimentazione esterna:* in piastrelle di ceramica ovvero gres di tipo antigelivo



*portone di ingresso:* a due ante su cerniere, in legno massello a riquadri in rilievo



*infissi esterni:* ad ante su cerniere in legno (piano primo) e alluminio (piano terra). Le finestre in legno risultano provviste di avvolgibili in plastica.



*infissi interni:* porte ad anta unica su cerniere, in legno



*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica ( piano primo) e in piastrelle di graniglia (piano terra)



*rivestimento interno:* posto in bagno, cucina e angolo cottura realizzato in piastrelle di ceramica. Si rileva altresì la presenza di rivestimento a doghe di legno sulle pareti della taverna.



Degli Impianti:

*citofonico:* sottotraccia



*elettrico:* sottotraccia, di conformità non rilevabile



*fognatura:* a colonna, con pozzetto di raccolta collegato a rete di smaltimento comunale



*gas:* sottotraccia con alimentazione a metano, di conformità non rilevabile



*idrico:* sottotraccia



*termico:* sottotraccia con alimentazione a gas metano e caldaia murale interna (marca IMMERGAS modello DYL43 - 16 P); i diffusori di calore sono costituiti da termosifoni in ghisa verniciata



CONSISTENZA:

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

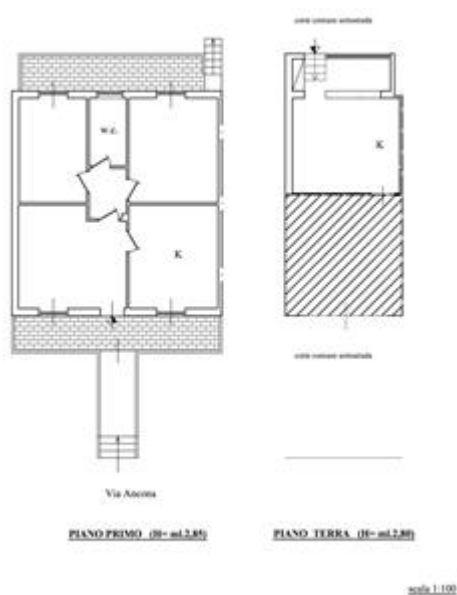
Criteriono di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al piano primo	82,00	x	100 %	=	82,00

Porzione di piano terra ad uso taverna con angolo cottura e camino, con ingresso indipendente da corte comune sottostrada provvisto di gradini poiché porzione parzialmente interrata, collegata a balcone del primo piano tramite scala esterna	28,00	x	50 %	=	14,00
Balconi	23,50	x	30 %	=	7,05
<b>Totale:</b>	<b>133,50</b>				<b>103,05</b>

LOTTO UNICO - Appartamento con annesso garage in Grottemare (AP) alla Via Ancona

Appartamento su due livelli



Pianta di rilievo indicativa dello stato di fatto

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima; tale valore deve intendersi comprensivo dei proporzionali corrispondenti diritti su area di insidenza e pertinenza del fabbricato di cui è parte.

Nella valutazione dell'appartamento su due livelli in specifico si è tenuto conto dell'ingresso indipendente dall'esterno del piano primo e dell'ubicazione nel tratto di via Ancona più vicino alla strada statale, che è in posizione prossima al confine col limitrofo Comune di San Benedetto del Tronto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 103,05 x 1.500,00 = **154.575,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 154.575,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 154.575,00**

BENI IN GROTTAMMARE VIA ANCONA 42 - 50

## AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO B

**Autorimessa** in GROTTAMMARE (AP) alla Via Ancona 50, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale ad uso autorimessa con ingresso carrabile da corte comune sottostrada accessibile da via Ancona tramite rampa in pendenza, con porta interna di collegamento con l'adiacente porzione di abitazione ad uso taverna con angolo cottura, da cui è separato da parete divisoria in profilati di alluminio e vetro. Il bene all'atto del sopralluogo risulta adibito a magazzino.

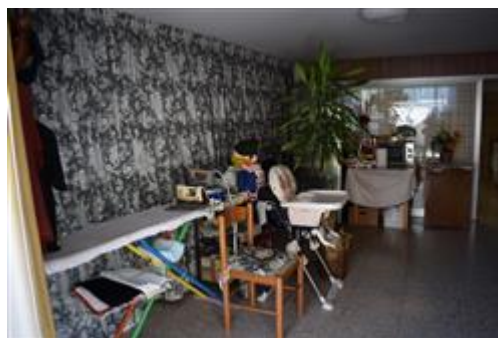
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di m. 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 696 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, rendita 76,13 Euro, indirizzo catastale: Via Ancona n. 50, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 28/05/1984 Pubblico ufficiale FAENZA TOMMASO Sede SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) Repertorio n. 47578 - UR Registrazione Volume 1 n. 1281 registrato in data 18/06/1984 - Voltura n. 3748/1984 in atti dal 27/07/1989  
Coerenze: Via Ancona, corte comune sottostrada, proprietà stessa ditta e proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (u.i.u. in C.F. al F. 21 part. 696 sub. 4), salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra con corte sottostrada e risulta costruito nell'anno 1984.



Locale ad uso rimessa, con vista sulla porta di collegamento con l'adiacente taverna di cui al corpo A



Interno locale ad uso rimessa

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale di tipo residenziale, compresa fra la strada statale S.S. 16 e l'autostrada A-14, con zone limitrofe anch'esse in area residenziale. Il traffico è scorrevole con parcheggi in linea limitati dalla presenza dei passi carrabili. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista del fabbricato da via Ancona



Accesso carrabile al locale ad uso rimessa da area comune



Facciata del fabbricato su via Ancona, con ingresso all'abitazione del piano primo

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre

panoramicità:

scarso

livello di piano:

mediocre

stato di manutenzione:

mediocre

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale ad uso autorimessa con ingresso carrabile da corte comune sottostrada accessibile da via

Ancona tramite rampa in pendenza, con porta interna di collegamento con l'adiacente porzione di abitazione ad uso taverna con angolo cottura, da cui è separato da parete divisoria in profilati di alluminio e vetro. Il bene all'atto del sopralluogo risulta adibito a magazzino.

Delle Strutture:

*fondazioni:* a plinti isolati in cemento armato



*strutture verticali:* pilastri in cemento armato



*travi:* in cemento armato



*solai:* in latero-cemento armato



Delle Componenti Edilizie:

*infissi interni:* parete divisoria in alluminio e vetro, con porta d'ingresso a locale adiacente

al di sotto della media



*infissi esterni:* serranda avvolgibile in metallo

al di sotto della media



*pavimentazione interna:* in piastrelle di graniglia

mediocre



Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia, di conformità non rilevabile



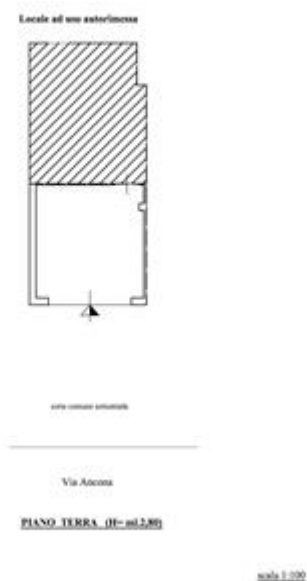
CONSISTENZA:

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
Locale ad uso autorimessa	25,00	x	100 %	=	25,00
<b>Totale:</b>	<b>25,00</b>				<b>25,00</b>

LOTTO UNICO - Appartamento su due livelli con garage in Grottemare alla Via Ancona



Pianta di rilievo indicativa dello stato di fatto

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima; tale valore deve intendersi comprensivo dei proporzionali corrispondenti diritti su area di insidenza e pertinenza del fabbricato di cui è parte.

Nella valutazione del locale ad uso autorimessa in specifico si è tenuto conto non solo dello stato di conservazione mediocre dello stesso ma soprattutto della scomoda posizione rispetto alla strada sovrastante per via della pendenza della rampa carrabile di accesso e dello spazio di manovra antistante.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 25,00 x 700,00 = **17.500,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 17.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 17.500,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: TECNOCASA Servizi Grottammare S.r.l. di Grottammare (AP), FENIXGROUP Real Estate di San Benedetto del Tronto (AP), TECNORETE - STUDIO SAN BENEDETTO S.R.L. di San Benedetto del Tronto (AP), osservatori del mercato immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate, Borsino di Plus Immobiliare S.a.s., Borsino di Immobiliare.it

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	103,05	0,00	154.575,00	154.575,00
B	autorimessa	25,00	0,00	17.500,00	17.500,00
				<b>172.075,00 €</b>	<b>172.075,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 172.075,00**

### 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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 75,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 172.000,00**

data 05/12/2024

il tecnico incaricato

Arch. Rosalia Michetti