



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

154/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/12/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Daniela Scarpone

daniela.scarpone@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 154/2024

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

A appartamento a GROTTAMMARE via Umbria 26, della superficie commerciale di 101,50 mq per la quota di:

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

L'appartamento, posizionato al piano secondo, è porzione di un piccolo condominio sito in un quartiere residenziale a metà strada tra Grottammare e San Benedetto del Tronto, ubicato a poche centinaia di metri dal mare.

Dalla scala condominiale esterna si accede a un pianerottolo con veranda di ingresso non autorizzata; non è presente l'ascensore.

Dal portone di ingresso si accede direttamente al soggiorno con angolo cottura, ad un corridoio che distribuisce due camere un bagno e un ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo., ha un'altezza interna di ml 2,71. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 481 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 91 mq, rendita 400,25 Euro, indirizzo catastale: via Umbria 26 ., piano: secondo., intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confini: a nord part. 481 sub 1 corte comune, a est sub 13, a sud sub 25 bene comune non censibile scala e corte, a ovest sub 15 e part 684.

Appartamento. Le parti comuni a tutte le unità immobiliari sono individuate catastalmente nell'elaborato planimetrico del 03/04/2014 con il subalterno 25, bene comune non censibile, costituite da corte, vano scala, rampa e spazi di accesso ai garage interrati.

Immobile costruito nel 1986.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	101,50 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:	€. 197.068,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 191.273,57
Data di conclusione della relazione:	15/12/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

E' stato effettuato il sopralluogo con il custode in data 24/01/2025, senza poter fare l'accesso in quanto gli esecutati non erano presenti.

E' stato effettuato un secondo sopralluogo con il custode in data 07-03-2025 alla presenza dell'esecutato.

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 **giudiziale**, registrata il 13/04/2016 a Fermo , iscritta il 21/04/2016 a Fermo ai nn. 2342/454, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 22.000,00.

Importo capitale: 11.237,94

ipoteca **volontaria**, stipulata il 04/12/2013 a firma di notaio Farina Albino ai nn. rep.113650/18855 di repertorio, iscritta il 05/12/2013 a Fermo ai nn. 8183/1272, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 180.000,00.

Importo capitale: 120.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 04/11/2005 a firma di notaio Farina ai nn. rep.92246/10010 di repertorio, iscritta il 07/11/2005 a Fermo ai nn. 9789/2377, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 230.000,00.

Importo capitale: 115.000,00.

La formalità è riferita solamente a al Foglio 17 p.lla 481 sub. 12 graffato con il Foglio17 p.lla 481 sub. 19 e l'immobile al catasto Fabbricati Fl.17 p.lla 481 sub. 6..

Individua il piano secondo e il piano terzo sottotetto (sub 12 graffato con 19) e il piano seminterrato (sub 6)

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, trascritta il 20/11/2024 a Fermo ai nn. 10730/7945, a favore di *** DATO



OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Foglio 17 part. 481 sub 31 piano secondo e sub 6 piano seminterrato.

Sub 31 deriva dal sub. 23 che a sua volta deriva dal precedente sub 12 (graffato con sub 19).

pignoramento, trascritta il 17/09/2018 a Fermo ai nn. 7196/5282, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Foglio17 p.lla 481 sub. 23 e l'immobile Foglio17 p.lla 481 sub. 6.

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:	€. 410,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.794,43
Millesimi condominiali:	100,936
Ulteriori avvertenze:	

BILANCIO CONSUNTIVO 2024-2025	debito	6929.88
	millesimi	ripartizione
appartamento sub 31	100.936	5794.43
garage sub 6	19.779	1135.45
totale	120.715	6929.88

BILANCIO PREVENTIVO 2025-2026	debito	7519.67
TOTALE	millesimi	ripartizione
appartamento sub 31	100.936	6287.58
garage sub 6	19.779	1232.09
totale	120.715	7519.67

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 03/04/1987 a firma di notaio Marconi ai nn. rep 25160/4235 di repertorio, trascritto il 21/04/1987 a Fermo ai nn. 2480/1838.

Il titolo è riferito solamente a foglio 17 part. 481 sub 12 e sub 19 graffiati e sub 6

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sub 31 del foglio 17 deriva dai seguenti subalterni catastali.

Il sub 12 (graffato con 19) risale dall'impianto meccanografico del 1988,

tale sub viene trasformato con divisione nei sub 23 (al piano secondo) e 24 (al piano terzo) in data 11/04/2011 pratica n. AP0088869 in atti dal 11/04/2011 (divisione-diversa distribuzione di spazi interni- ristrutturazione).

Il sub 23 viene trasformato nel sub 31 in data 03/04/2014 (frazionamento per trasferimento di diritti n. 3714.1 del 2014).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 132, per lavori di costruzione nuovo fabbricato, rilasciata il 28/07/1984 con il n. 132 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 17 part. 481.

Pratica 132/1983

Concessione edilizia N. 52, per lavori di varianti interne ed esterne al fabbricato, rilasciata il 12/05/1986 con il n. 52 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 17 part. 481.

Pratica 52/86

Autorizzazione di abitabilità e agibilità N. 132-52, rilasciata il 25/09/1986 con il n. prat.132/83-52/86 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intera palazzina, compresa agibilità del sub 12 (graffato con 19) relativa al piano secondo e piano terzo, compresa agibilità del sub 6 garage..

All'interno viene indicata attestazione dell' ufficio Genio Civile relativa al deposito L. 1086 del 05/11/1976, del certificato di collaudo con relazione del collaudatore n. 554/16964 del 02/07/1986 e la fine lavori il 20-06-1986.

Autorizzazione N. 37, per lavori di vetrata mobile a soffietto precaria sul porticato, rilasciata il 18/05/1988 con il n. prot. 2330 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F 17 mappale 481 prat. 37/87.

Relativa ad un immobile al piano terra non oggetto di esecuzione.

Permesso a costruire con accertamento di conformità art. 36 DPR 380/2001 in sanatoria N. 56, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio uso sottotetto a civile abitazione e contestuale frazionamento P2-P3, già realizzato, rilasciata il 10/06/2011 con il n. 56 prat. n. 29-2011 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 17 part. 481 sub. 23 (ora sub 31) piano secondo e sub. 24 (ora sub 26) piano terzo sottotetto .

Frazionamento del piano secondo con il piano terzo del sottotetto (originariamente entrambi i piani erano individuati con il sub. 12 (graffato con il sub. 19) (successivamente a tale pratica di



frazionamento è necessario presentare una nuova domanda di agibilità, attualmente mancante per il sub 31 del p.2 staggito).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Tessuto Prevalentemente residenziale ad alta densità

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione di verifica conformità urbanistico-edilizia
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione appartamento sub. 31: €5.032,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione di conformità urbanistico-edilizia
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione conformità urbanistica-edilizia
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Separazione impianto elettrico , installazione salvavita, certificazioni impianti elettrico, riscaldamento, idrosanitario. : €900,00

BENI IN GROTTAMMARE VIA UMBRIA 26

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GROTTAMMARE via Umbria 26, della superficie commerciale di **101,50** mq per



la quota di:

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

L'appartamento, posizionato al piano secondo, è porzione di un piccolo condominio sito in un quartiere residenziale a metà strada tra Grottammare e San Benedetto del Tronto, ubicato a poche centinaia di metri dal mare.

Dalla scala condominiale esterna si accede a un pianerottolo con veranda di ingresso non autorizzata; non è presente l'ascensore.

Dal portone di ingresso si accede direttamente al soggiorno con angolo cottura, ad un corridoio che distribuisce due camere un bagno e un ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo., ha un'altezza interna di ml 2,71. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 481 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 91 mq, rendita 400,25 Euro, indirizzo catastale: via Umbria 26 ., piano: secondo., intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confini: a nord part. 481 sub 1 corte comune, a est sub 13, a sud sub 25 bene comune non censibile scala e corte, a ovest sub 15 e part 684.

Appartamento. Le parti comuni a tutte le unità immobiliari sono individuate catastalmente nell'elaborato planimetrico del 03/04/2014 con il subalterno 25, bene comune non censibile, costituite da corte, vano scala, rampa e spazi di accesso ai garage interrati.

Immobile costruito nel 1986.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono San Benedetto del Tronto). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento, posizionato al piano secondo, è porzione di un piccolo condominio sito in un quartiere residenziale a metà strada tra Grottammare e San Benedetto del Tronto, ubicato a poche centinaia di metri dal mare.

Dalla scala condominiale esterna si accede a un pianerottolo con veranda di ingresso non autorizzata; non è presente l'ascensore.



Dal portone di ingresso si accede direttamente al soggiorno con angolo cottura, ad un corridoio che distribuisce due camere un bagno e un ripostiglio.

Sono presenti numerosi balconi.

I pavimenti sono in piastrelle in ceramica e in legno nella zona notte.

Il bagno presenta lavabo, wc, bidet e doccia con pavimento e rivestimento in ceramica.

Le finestre sono in legno con doppio vetro, le persiane e le porte interne sono in legno.

Sono presenti gli impianti elettrici, idrosanitari e di riscaldamento con caldaia autonoma a gas e termosifoni in ghisa.

le parti comuni a tutte le unità immobiliari sono individuate catastalmente nell'elaborato planimetrico del 03/04/2014 con il subalterno 25, bene comune non censibile, corte, vano scala, e sono costituite anche dalla rampa e dagli spazi di accesso ai garage interrati.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	81,00	x	100 %	=	81,00
balconi	41,00	x	50 %	=	20,50
Totale:	122,00				101,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nella zona, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di espropriazione, constatato lo stato di manutenzione e la posizione dell'immobile si ritiene equo applicare un prezzo medio di mercato pari a € 2000,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 101,50 x 2.000,00 = 203.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 203.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 203.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Monoparametrico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Grottammare, osservatori del mercato immobiliare O.M.I, ed inoltre: amministratore condominiale



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	101,50	0,00	203.000,00	203.000,00
				203.000,00 €	203.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.932,00****Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 197.068,00****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 insolte 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 insolte ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 5.794,43**Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00****Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 191.273,57**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 154/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a GROTTAMMARE via Umbria 26, della superficie commerciale di 37,00 mq per la quota di:

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

Garage all'interno di un piccolo condominio sito in un quartiere residenziale a metà strada tra Grottammare e San Benedetto del Tronto, a poche centinaia di metri dal mare, posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di H=2.67. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 481 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 31 mq, rendita 91,26 Euro, indirizzo catastale: via Umbria 26, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confini: a nord part. 481 sub. 5, a est part. 684 , a sud sub.22, a ovest sub.25 (bene comune non censibile).

Garage. Le parti comuni a tutte le unità immobiliari sono individuate catastalmente nell'elaborato planimetrico del 03/04/2014 con il subalterno 25, bene comune non censibile, costituite da corte, vano scala, rampa e spazi di accesso ai garage interrati.

Immobile costruito nel 1986.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	37,00 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:	€. 32.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.664,55
Data di conclusione della relazione:	15/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



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

E' stato effettuato il sopralluogo con il custode in data 24/01/2025, senza poter fare l'accesso in quanto gli esecutati non erano presenti.

E' stato effettuato un secondo sopralluogo con il custode in data 07-03-2025 alla presenza dell'esecutato.

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 **giudiziale**, registrata il 13/04/2016 a Fermo , iscritta il 21/04/2016 a Fermo ai nn. 2342/454, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 22.000,00.

Importo capitale: 11.237,94

ipoteca **volontaria**, stipulata il 04/12/2013 a firma di notaio Farina Albino ai nn. rep.113650/18855 di repertorio, iscritta il 05/12/2013 a Fermo ai nn. 8183/1272, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 180.000,00.

Importo capitale: 120.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 04/11/2005 a firma di notaio Farina ai nn. rep.92246/10010 di repertorio, iscritta il 07/11/2005 a Fermo ai nn. 9789/2377, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 230.000,00.

Importo capitale: 115.000,00.

La formalità è riferita solamente a al Foglio 17 p.lla 481 sub. 12 graffato con il Foglio17 p.lla 481 sub. 19 e l'immobile al catasto Fabbricati Fl.17 p.lla 481 sub. 6..

Individua il piano secondo e il piano terzo sottotetto (sub 12 graffato con 19) e il piano seminterrato (sub 6)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 20/11/2024 a Fermo ai nn. 10730/7945, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Foglio 17 part. 481 sub 31 piano secondo e sub 6 piano seminterrato.



Sub 31 deriva dal sub. 23 che a sua volta deriva dal precedente sub 12 (graffato con sub 19).

pignoramento, trascritta il 17/09/2018 a Fermo ai nn. 7196/5282, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Foglio17 p.lla 481 sub. 23 e l'immobile Foglio17 p.lla 481 sub. 6.

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:	€. 72,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.135,45
Millesimi condominiali:	19,779
Ulteriori avvertenze:	

BILANCIO CONSUNTIVO 2024-2025	debito	6929.88
	millesimi	ripartizione
appartamento sub 31	100.936	5794.43
garage sub 6	19.779	1135.45
totale	120.715	6929.88

BILANCIO PREVENTIVO 2025-2026	debito	7519.67
TOTALE	millesimi	ripartizione
appartamento sub 31	100.936	6287.58
garage sub 6	19.779	1232.09
totale	120.715	7519.67

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 03/04/1987 a firma di notaio Marconi ai nn. rep 25160/4235 di repertorio, trascritto il 21/04/1987 a Fermo ai nn. 2480/1838.



Il titolo è riferito solamente a foglio 17 part. 481 sub 12 e sub 19 graffiati e sub 6

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 132, per lavori di costruzione nuovo fabbricato, rilasciata il 28/07/1984 con il n. 132 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 17 part. 481.

Pratica 132/1983

Concessione edilizia N. 52, per lavori di varianti interne ed esterne al fabbricato, rilasciata il 12/05/1986 con il n. 52 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 17 part. 481.

Pratica 52/86

Autorizzazione di abitabilità e agibilità N. 132-52, rilasciata il 25/09/1986 con il n. prat.132/83-52/86 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intera palazzina, compreso il garage al sub 6..

All'interno viene indicata attestazione dell' ufficio Genio Civile relativa al deposito L. 1086 del 05/11/1976, del certificato di collaudo con relazione del collaudatore n. 554/16964 del 02/07/1986 e la fine lavori il 20-06-1986.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Tessuto Prevalentemente residenziale ad alta densità

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione di verifica conformità urbanistico edilizia.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri regolarizzazione garage sub. 6: €3.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedi relazione verifica conformità urbanistico edilizia.

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione di verifica conformità urbanistico edilizia.

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

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:



L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione di conformità urbanistico edilizia.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri per la separazione dell'impianto elettrico dall'appartamento, installazione di un interruttore salvavita, contatore e certificazione impianto elettrico.: €.1.200,00

BENI IN GROTTAMMARE VIA UMBRIA 26

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a GROTTAMMARE via Umbria 26, della superficie commerciale di **37,00** mq per la quota di:

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

Garage all'interno di un piccolo condominio sito in un quartiere residenziale a metà strada tra Grottammare e San Benedetto del Tronto, a poche centinaia di metri dal mare, posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di H=2.67. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 481 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 31 mq, rendita 91,26 Euro, indirizzo catastale: via Umbria 26, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confini: a nord part. 481 sub. 5, a est part. 684, a sud sub.22, a ovest sub.25 (bene comune non censibile).

Garage. Le parti comuni a tutte le unità immobiliari sono individuate catastalmente nell'elaborato planimetrico del 03/04/2014 con il subalterno 25, bene comune non censibile, costituite da corte, vano scala, rampa e spazi di accesso ai garage interrati.

Immobile costruito nel 1986.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono San Benedetto del Tronto). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Garage porzione di un piccolo condominio sito in un quartiere residenziale a metà strada tra Grottammare e San Benedetto del Tronto, a poche centinaia di metri dal mare, posto al piano



interrato.

E' costituito da due locali, un box auto e un ripostiglio.

Il pavimento è in ceramica.

Le parti comuni a tutte le unità immobiliari sono individuate catastalmente nell'elaborato planimetrico del 03/04/2014 con il subalterno 25, bene comune non censibile, corte, vano scala, e sono costituite anche dalla rampa e dagli spazi di accesso ai garage interrati.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
GARAGE	37,00	x	100 %	=	37,00
Totale:	37,00				37,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nella zona, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di espropriazione, constatato lo stato di manutenzione e la posizione dell'immobile si ritiene equo applicare un prezzo medio di mercato pari a € 1000,00 al mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 37,00 x 1.000,00 = 37.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 37.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 37.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Monoparametrico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Grottammare, osservatori del mercato immobiliare O.M.I, ed inoltre: amministratore condominiale

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	box singolo	37,00	0,00	37.000,00	37.000,00
				37.000,00 €	37.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 32.800,00**

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: **€. 1.135,45**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 31.664,55**

data 15/12/2025

il tecnico incaricato
Daniela Scarpone

