



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 39/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dott.ssa MILENA PALMISANO

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/03/2026

creata con Tribù Office 6



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



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 39/2025

# LOTTO 1

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

**A** **Locale artigianale** a GROTAMMARE Via Piane di Tesino 39, della superficie commerciale di **351,15** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale artigianale ad uso officina posto al piano terra di un edificio a destinazione artigianale-ufficio e residenziale, attualmente distribuito internamente in zona operativa per le lavorazioni e zona di stoccaggio/magazzino di ricambi, comunicante con i locali spogliatoi e bagni per il personale. All'interno dell'officina, è presente un montacarichi a servizio del laboratorio al piano primo per il trasporto dei materiali dal piano terra. L'intero fabbricato di tre piani fuori terra e precisamente Piano Terra (officina) - Piano Primo (uffici-laboratorio e abitazione) - Piano Sottotetto (abitazione), ha una struttura portante in cemento armato, e solaio di copertura latero-cemento con tegole in cotto, con finitura dei prospetti intonacati e parapetti dei balconi in c.a.. La corte che circonda il fabbricato, (BCNC sub.1) è delimitata con muretto in cls, è interamente pavimentata con cls a quarzo. Le rifiniture sono: internamente al locale officina è rifinito con pavimenti a quarzo, il controsoffitto modulare, gli infissi in alluminio, serrande carrabili motorizzate; i locali accessori con rivestimento in gress e porte in pvc. E' presente impianto di allarme. Al fine della vendita dell'immobile, come da integrazioni successive al primo deposito dell'elaborato peritale ( perizia depositata il 15/10/2025 e integrazioni 01/12/2025 e 20/01/2026), al Piano Terra si dovrà predisporre un'area condominiale delimitata da divisori, per consentire l'accesso del montacarichi anche per il piano secondo (non oggetto di pignoramento) come attualmente ne usufruisce

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4,00 ml - 3,50 ml controsoffitto. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.746,00 Euro, indirizzo catastale: Via Piane di Tesino 39, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: L'intera particella confina con: A est terreno di altra proprietà (part.807) a Nord e Ovest strada di lottizzazione (part.766) a Sud terreno altra proprietà (part. 491)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1985.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>351,15 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>€. 182.457,20</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 178.000,00</b>



Data di conclusione della relazione:

19/03/2026

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Officina al PT operativa dal debitore

### 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**, stipulata il 31/01/2007 a firma di notaio Lenhardy Sergio ai nn. 22439/5882 di repertorio, iscritta il 02/02/2007 a Conservatoria Fermo ai nn. R.G. 1392- R.P. 285, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 460.000,00.

Importo capitale: 230.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni 6 mesi .

La formalità è riferita solamente a ex sub. 2

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 05/03/2015 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 508 di repertorio, iscritta il 10/03/2015 a Conservatoria Fermo ai nn. R.P. 219- R.G. 1666, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca giudiziale - Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: 269.000,00 €.

Importo capitale: 177.844,69 €.

La formalità è riferita solamente a ai sub. 3-4-5-6-7

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 11/11/2015 a firma di Tribunale di Teramo ai nn. 2554 di repertorio, iscritta il 22/12/2015 ai nn. R.G. 8620- R.P. 1449, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca giudiziale da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: 315.000,00.

Importo capitale: 274.493,14.

La formalità è riferita solamente a ai sub 5-6-7

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:



pignoramento, stipulata il 18/03/2025 a firma di Uff. Giud. Trib. Fermo ai nn. 285 di repertorio, trascritta il 03/09/2025 ai nn. R.G. 3017- R.P. 2071, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a sub. 5-6-7

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto compravendita (dal 11/06/1984), con atto stipulato il 11/06/1984 a firma di notaio dott. Antonelli Vincenzo ai nn. 27524 di repertorio, trascritto il 29/06/1984 a Conservatoria Fermo ai nn. R.G. 3667- R.P. 2709.

Il titolo è riferito solamente a acquisto del lotto Ente urbano F. 9 part. 490

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non sono state riportate quelle relative agli immobili non oggetto di pignoramento ma si allegano alla presente perizia.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **89/85** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione fabbricato artigianale con annessi al laboratorio e uffici, rilasciata il 29/10/1985 con il n. prot. 4736 di protocollo

Concessione Edilizia N. **17/88** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla pratica edilizia 89/85, rilasciata il 19/08/1988 con il n. prot. 1070 di protocollo

Concessione Edilizia N. **236/90** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante al fabbricato con cambio destinazione d'uso di parte del piano 1°, rilasciata il 13/02/1990 con il n. prot.11550 di protocollo



## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Il Piano regolatore di Grottammare è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 19.06.1997, seguita dalla delibera della Giunta Provinciale di Ascoli Piceno n. 537 del 09.11.1998, definitivamente pubblicata sul B.U.R. della Regione , l'immobile ricade in zona TESSUTO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO-.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Zonizzazione TESSUTO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO (Art.70 N.T.)

Sottozone LIMITE SOTTOZONE (Art.55 N.T.)

Rispetti Stradali NUOVA VIABILITA' E FASCE DI RISPETTO STRADALI (Art.52)

Corsi d'acqua AMBITI DI TUTELA INTEGRALE DEI CORSI D'ACQUA (Art.31 N.T.)

Legge\_431-85\_Fiumi LEGGE 431/85 - FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA

Grottammare\_PAI\_Esondazioni\_2016\_1

R4

Aer 2000 Linee

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**Da segnalare che all'interno della corte c'è un accessorio in struttura leggera (pannelli sandwich e ferro) che dovrà essere smantellato con addebito delle spese a tutti e tre i lotti.**

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna e modifiche prospettiche.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per la regolarizzazione della diversa distribuzione interna e variazioni prospettiche, è necessario: -presentazione della CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis DPR 380/2001 e successive; - presentazione richiesta di autorizzazione paesaggistica postuma - deposito al Genio Civile ai sensi D.G.R. 976/2025 e successivamente dato che non è stata richiesta l'agibilità si dovrà presentare l'agibilità tardiva per gli immobili oggetto di pignoramento.

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA in sanatoria ai sensi art. 6 bis (sanzione 1032,00 € + 100,00 € diritti) per la quota 1/3 ( spesa suddivisa per i tre lotti): €377,00
- Richiesta Autorizzazione Paesaggistica tardiva ( € 1500,00 + € 100,00 diritti) per la quota 1/3 ( spesa suddivisa per i tre lotti): €530,00
- Presentazione Agibilità tardiva ( 154,00 €+ 100 € diritti) per la quota 1/3 ( spesa suddivisa per i tre lotti): €85,00
- Deposito al Genio Civile per la quota 1/3 ( spesa suddivisa per i tre lotti): €167,00
- Compenso al professionisti per la presentazione delle pratiche per la regolarizzazione per la quota 1/3 ( spesa suddivisa per i tre lotti): €833,00





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GROTTAMMARE VIA PIANE DI TESINO 39

## LOCALE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**Locale artigianale** a GROTTAMMARE Via Piane di Tesino 39, della superficie commerciale di **351,15** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale artigianale ad uso officina posto al piano terra di un edificio a destinazione artigianale-ufficio e residenziale, attualmente distribuito internamente in zona operativa per le lavorazioni e zona di stoccaggio/magazzino di ricambi, comunicante con i locali spogliatoi e bagni per il personale. All'interno dell'officina, è presente un montacarichi a servizio del laboratorio al piano primo per il trasporto dei materiali dal piano terra. L'intero fabbricato di tre piani fuori terra e precisamente Piano Terra (officina) - Piano Primo (uffici-laboratorio e abitazione) - Piano Sottotetto (abitazione), ha una



struttura portante in cemento armato, e solaio di copertura latero-cemento con tegole in cotto, con finitura dei prospetti intonacati e parapetti dei balconi in c.a.. La corte che circonda il fabbricato, (BCNC sub.1) è delimitata con muretto in cls, è interamente pavimentata con cls a quarzo. Le rifiniture sono: internamente al locale officina è rifinito con pavimenti a quarzo, il controsoffitto modulare, gli infissi in alluminio, serrande carrabili motorizzate; i locali accessori con rivestimento in gress e porte in pvc. E' presente impianto di allarme. Al fine della vendita dell'immobile, come da integrazioni successive al primo deposito dell'elaborato peritale ( perizia depositata il 15/10/2025 e integrazioni 01/12/2025 e 20/01/2026), al Piano Terra si dovrà predisporre un'area condominiale, delimitata da divisori, per consentire l'accesso del montacarichi anche per il piano secondo (non oggetto di pignoramento) come attualmente ne usufruisce

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4,00 ml - 3,50 ml controsoffitto. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.746,00 Euro, indirizzo catastale: Via Piane di Tesino 39, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: L'intera particella confina con: A est terreno di altra proprietà (part.807) a Nord e Ovest strada di lottizzazione (part.766) a Sud terreno altra proprietà (part. 491)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1985.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



COLLEGAMENTI

autostrada distante a 2 minuti dal casello autostradale  
 ferrovia distante a 5 minuti dalla stazione ferroviaria



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
Locale artigianali con locali annessi	351,15	x	100 %	=	351,15



<b>Totale:</b>	<b>351,15</b>	<b>351,15</b>
----------------	---------------	---------------



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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: 351,15 x 600,00 = **210.690,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Dalla sup. originale lorda del PT (mq 351,15) viene decurtata la sup. lorda destinata ad ingresso per accesso al montacarichi, pari a 35,25 mq come bene comune non censibile ai P.1°lotto 3 sub 6 pignorato e P.2° sub 4 non pignorato.	-21.150,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 189.540,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 189.540,00**

## 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 beni 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 interpellando altri tecnici agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, oltre al Borsino Immobiliare. Relativamente al bene pignorato si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, dello stato di fatto tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile.

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 OMI, ed inoltre: Borsino Immobiliare

## 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	Locale artigianale	351,15	0,00	189.540,00	189.540,00
				<b>189.540,00 €</b>	<b>189.540,00 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Demolizione accessorio esterno a servizio mediante smaltimento e trasporto in discarica per la quota 1/3 ( spesa suddivisa per i tre lotti)	-1.300,00
	<b>1.300,00 €</b>

Riduzione del **2%** per lo stato di occupazione: **€. 3.790,80**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.992,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 182.457,20**

**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: **€. 3.649,14**

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: **€. 808,06**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 178.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 39/2025

## LOTTO 2

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

**B ufficio** a GROTTAMMARE Via Piane di Tesino 39, della superficie commerciale di **122,03** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locali ad uso reception e ufficio direzionale a servizio dell'attività, sito al Piano Primo del fabbricato a destinazione artigianale/uffici e residenziale. Nello specifico, internamente è suddiviso in ingresso e sala attesa, ufficio direzionale, ripostiglio e wc; con accesso diretto al laboratorio e sala uffici tramite un disimpegno (LOTTO 3 sub. 6). Le rifiniture della porzione di immobile sono: pavimenti in gress, infissi in alluminio, porte interne in pvc; scale di accesso rivestimento in cotto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,75 ml. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 1.174,94 Euro, indirizzo catastale: Via Piane di Tesino 39, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: L'intera particella confina con: A est terreno di altra proprietà (part.807) a Nord e Ovest strada di lottizzazione (part.766) a Sud terreno altra proprietà (part. 491)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1985.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>122,03 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>€. 92.079,52</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 90.200,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>19/03/2026</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Attualmente a disposizione del debitore



## 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**, stipulata il 31/01/2007 a firma di notaio Lenhardy Sergio ai nn. 22439/5882 di repertorio, iscritta il 02/02/2007 a Conservatoria Fermo ai nn. R.G. 1392- R.P. 285, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 460.000,00.

Importo capitale: 230.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni 6 mesi .

La formalità è riferita solamente a ex sub. 2

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 05/03/2015 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 508 di repertorio, iscritta il 10/03/2015 a Conservatoria Fermo ai nn. R.P. 219- R.G. 1666, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca giudiziale - Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 269.000,00 €.

Importo capitale: 177.844,69 €.

La formalità è riferita solamente a ai sub. 3-4-5-6-7

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 11/11/2015 a firma di Tribunale di Teramo ai nn. 2554 di repertorio, iscritta il 22/12/2015 ai nn. R.G. 8620- R.P. 1449, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca giudiziale da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 315.000,00.

Importo capitale: 274.493,14.

La formalità è riferita solamente a ai sub 5-6-7

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 18/03/2025 a firma di Uff. Giud. Trib. Fermo ai nn. 285 di repertorio, trascritta il 03/09/2025 ai nn. R.G. 3017- R.P. 2071, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a sub. 5-6-7

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 1000/1000, in forza di Atto compravendita (dal 11/06/1984), con atto stipulato il 11/06/1984 a firma di notaio dott. Antonelli Vincenzo ai nn. 27524 di repertorio, trascritto il 29/06/1984 a Conservatoria Fermo ai nn. R.G. 3667- R.P. 2709.  
Il titolo è riferito solamente a acquisto del lotto Ente urbano F. 9 part. 490

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Non sono state riportate quelle relative agli immobili non oggetto di pignoramento ma si allegano alla presente perizia.

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. **89/85** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione fabbricato artigianale con annessi al laboratorio e uffici, rilasciata il 29/10/1985 con il n. prot. 4736 di protocollo

Concessione Edilizia N. **17/88** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla pratica edilizia 89/85, rilasciata il 19/08/1988 con il n. prot. 1070 di protocollo

Concessione Edilizia N. **236/90** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante al fabbricato con cambio destinazione d'uso di parte del piano 1°, rilasciata il 13/02/1990 con il n. prot.11550 di protocollo

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Il Piano regolatore di Grottammare è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 19.06.1997, seguita dalla delibera della Giunta Provinciale di Ascoli Piceno n. 537 del 09.11.1998, definitivamente pubblicata sul B.U.R. della Regione , l'immobile ricade in zona TESSUTO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO-  
Norme tecniche di attuazione ed indici:

Zonizzazione TESSUTO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO (Art.70 N.T.)

Sottozone LIMITE SOTTOZONE (Art.55 N.T.)

Rispetti Stradali NUOVA VIABILITA' E FASCE DI RISPETTO STRADALI (Art.52)



Corsi d'acqua AMBITI DI TUTELA INTEGRALE DEI CORSI D'ACQUA (Art.31 N.T.)

Legge\_431-85\_Fiumi LEGGE 431/85 - FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA

Grottammare\_PAI\_Esondazioni\_2016\_1

R4

Aer 2000 Linee

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**Da segnalare che all'interno della corte c'è un accessorio in struttura leggera (pannelli sandwich e ferro) che dovrà essere smantellato con addebito delle spese a tutti e tre i lotti.**

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

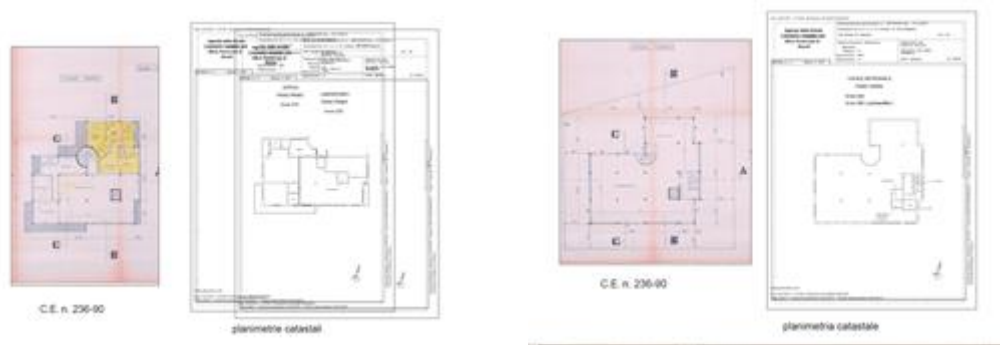
Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna e modifiche prospettiche.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per la regolarizzazione della diversa distribuzione interna e variazioni prospettiche, è necessario: -presentazione della CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis DPR 380/2001 e successive; - presentazione richiesta di autorizzazione paesaggistica postuma - deposito al Genio Civile ai sensi D.G.R. 976/2025 e successivamente dato che non è stata richiesta l'agibilità si dovrà presentare l'agibilità tardiva per gli immobili oggetto di pignoramento.

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA in sanatoria ai sensi art. 6 bis (sanzione 1032,00 € + 100,00 € diritti) per la quota 1/3 ( spesa suddivisa per i tre lotti): €.377,00
- Richiesta Autorizzazione Paesaggistica tardiva ( € 1500,00 + € 100,00 diritti) per la quota 1/3 ( spesa suddivisa per i tre lotti): €.530,00
- Presentazione Agibilità tardiva ( 154,00 €+ 100 € diritti) per la quota 1/3 ( spesa suddivisa per i tre lotti): €.85,00
- Deposito al Genio Civile per la quota 1/3 ( spesa suddivisa per i tre lotti): €.167,00
- Compenso al professionisti per la presentazione delle pratiche per la regolarizzazione per la quota 1/3 ( spesa suddivisa per i tre lotti): €.833,00





**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

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

BENI IN GROTTAMMARE VIA PIANE DI TESINO 39

## UFFICIO

DI CUI AL PUNTO B

**ufficio** a GROTTAMMARE Via Piane di Tesino 39, della superficie commerciale di **122,03** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locali ad uso reception e ufficio direzionale a servizio dell'attività, sito al Piano Primo del fabbricato a destinazione artigianale/uffici e residenziale. Nello specifico, internamente è suddiviso in ingresso e sala attesa, ufficio direzionale, ripostiglio e wc; con accesso diretto al laboratorio e sala uffici tramite un disimpegno (LOTTO 3 sub. 6). Le rifiniture della porzione di immobile sono: pavimenti in gress, infissi in alluminio, porte interne in pvc; scale di accesso rivestimento in cotto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,75 ml. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 1.174,94 Euro, indirizzo catastale: Via Piane di Tesino 39, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: L'intera particella confina con: A est terreno di altra proprietà (part.807) a Nord e Ovest strada di lottizzazione (part.766) a Sud terreno altra proprietà (part. 491)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1985.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

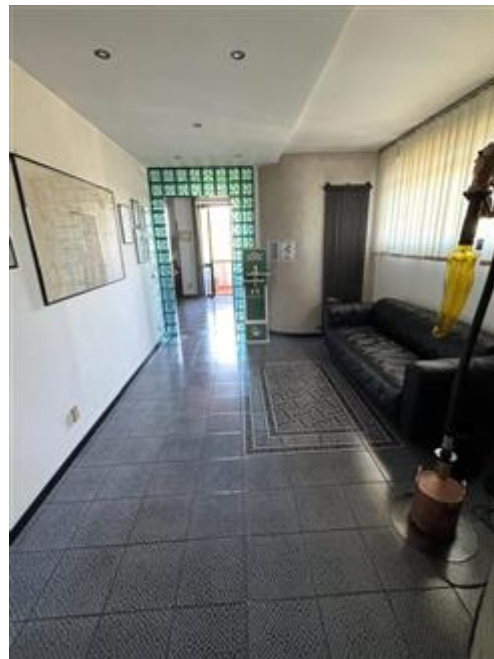


COLLEGAMENTI

autostrada distante a 2 minuti dal casello autostradale  
ferrovia distante a 5 minuti dalla stazione ferroviaria



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
Uffici	112,30	x	100 %	=	112,30
balcone a sud	26,30	x	30 %	=	7,89
loggia a ovest	5,25	x	35 %	=	1,84
<b>Totale:</b>	<b>143,85</b>				<b>122,03</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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: 122,03 x 800,00 = **97.624,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 97.624,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 97.624,00**

## 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 beni 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 interpellando altri tecnici agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, oltre al Borsino Immobiliare. Relativamente al bene pignorato si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, dello stato di fatto tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile.

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 OMI, ed inoltre: Borsino Immobiliare

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
B	ufficio	122,03	0,00	97.624,00	97.624,00
				<b>97.624,00 €</b>	<b>97.624,00 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Demolizione accessorio esterno a servizio mediante smaltimento e trasporto in discarica per la quota 1/3 ( spesa suddivisa per i tre lotti)	-1.300,00
Lavori di chiusura della porta comunicante con il sub. 6 nel locale disimpegno (quota 1/2 spesa da condividere con il Lotto 3)	-300,00
	<b>1.600,00 €</b>

Riduzione del <b>2%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 1.952,48</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 1.992,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 92.079,52</b>



**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>2%</b> 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:	<b>€. 1.841,59</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 37,93</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 90.200,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 39/2025

## LOTTO 3

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

**C** **laboratorio artigianale** a GROTTAMMARE Via Piane di Tesino 39, della superficie commerciale di **138,20** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione di immobile ad uso laboratorio e uffici amministrativi posto al piano primo del fabbricato ad uso artigianale-uffici e residenziale. Internamente l'unità immobiliare è suddivisa in zona operativa e zona uffici amministrativi comunicante con l'altra unità (LOTTO 2 sub. 7) destinata sempre ad ufficio. Le rifiniture della porzione di immobile sono: pavimenti in gress, infissi in alluminio, porte interne in pvc; scale di accesso rivestimento in cotto. l'accesso ad esso avviene tramite scale interne comuni e tramite montacarichi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,75 ml. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 124 mq, rendita 416,26 Euro, indirizzo catastale: Via Piane di Tesino, 39, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: L'intera particella confina con: A est terreno di altra proprietà (part.807) a Nord e Ovest strada di lottizzazione (part.766) a Sud terreno altra proprietà (part. 491)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1985.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>138,20 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>€. 91.213,20</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 89.300,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>19/03/2026</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Officina al PT operativa dal debitore



## 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**, stipulata il 31/01/2007 a firma di notaio Lenhardy Sergio ai nn. 22439/5882 di repertorio, iscritta il 02/02/2007 a Conservatoria Fermo ai nn. R.G. 1392- R.P. 285, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 460.000,00.

Importo capitale: 230.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni 6 mesi .

La formalità è riferita solamente a ex sub. 2

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 05/03/2015 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 508 di repertorio, iscritta il 10/03/2015 a Conservatoria Fermo ai nn. R.P. 219- R.G. 1666, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca giudiziale - Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 269.000,00 €.

Importo capitale: 177.844,69 €.

La formalità è riferita solamente a ai sub. 3-4-5-6-7

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 11/11/2015 a firma di Tribunale di Teramo ai nn. 2554 di repertorio, iscritta il 22/12/2015 ai nn. R.G. 8620- R.P. 1449, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca giudiziale da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 315.000,00.

Importo capitale: 274.493,14.

La formalità è riferita solamente a ai sub 5-6-7

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 18/03/2025 a firma di Uff. Giud. Trib. Fermo ai nn. 285 di repertorio, trascritta il 03/09/2025 ai nn. R.G. 3017- R.P. 2071, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a sub. 5-6-7

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 1000/1000, in forza di Atto compravendita (dal 11/06/1984), con atto stipulato il 11/06/1984 a firma di notaio dott. Antonelli Vincenzo ai nn. 27524 di repertorio, trascritto il 29/06/1984 a Conservatoria Fermo ai nn. R.G. 3667- R.P. 2709.  
Il titolo è riferito solamente a acquisto del lotto Ente urbano F. 9 part. 490

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Non sono state riportate quelle relative agli immobili non oggetto di pignoramento ma si allegano alla presente perizia.

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. **89/85** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione fabbricato artigianale con annessi al laboratorio e uffici, rilasciata il 29/10/1985 con il n. prot. 4736 di protocollo

Concessione Edilizia N. **17/88** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla pratica edilizia 89/85, rilasciata il 19/08/1988 con il n. prot. 1070 di protocollo

Concessione Edilizia N. **236/90** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante al fabbricato con cambio destinazione d'uso di parte del piano 1°, rilasciata il 13/02/1990 con il n. prot.11550 di protocollo

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Il Piano regolatore di Grottammare è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 19.06.1997, seguita dalla delibera della Giunta Provinciale di Ascoli Piceno n. 537 del 09.11.1998, definitivamente pubblicata sul B.U.R. della Regione , l'immobile ricade in zona TESSUTO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO-  
Norme tecniche di attuazione ed indici:

Zonizzazione TESSUTO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO (Art.70 N.T.)

Sottozone LIMITE SOTTOZONE (Art.55 N.T.)

Rispetti Stradali NUOVA VIABILITA' E FASCE DI RISPETTO STRADALI (Art.52)



Corsi d'acqua AMBITI DI TUTELA INTEGRALE DEI CORSI D'ACQUA (Art.31 N.T.)

Legge\_431-85\_Fiumi LEGGE 431/85 - FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA

Grottammare\_PAI\_Esondazioni\_2016\_1

R4

Aer 2000 Linee

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**Da segnalare che all'interno della corte c'è un accessorio in struttura leggera (pannelli sandwich e ferro) che dovrà essere smantellato con addebito delle spese a tutti e tre i lotti.**

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

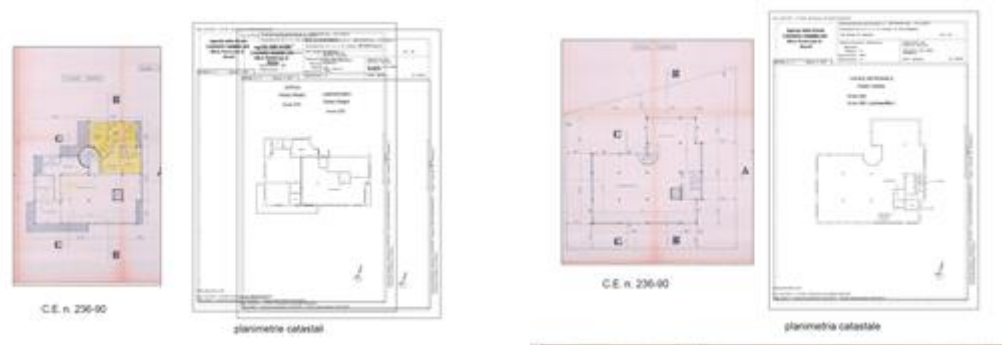
**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna e modifiche prospettiche. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per la regolarizzazione della diversa distribuzione interna e variazioni prospettiche, è necessario: -presentazione della CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis DPR 380/2001 e successive; - presentazione richiesta di autorizzazione paesaggistica postuma - deposito al Genio Civile ai sensi D.G.R. 976/2025 e successivamente dato che non è stata richiesta l'agibilità si dovrà presentare l'agibilità tardiva per gli immobili oggetto di pignoramento.

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA in sanatoria ai sensi art. 6 bis (sanzione 1032,00 € + 100,00 € diritti) per la quota 1/3 ( spesa suddivisa per i tre lotti): €.377,00
- Richiesta Autorizzazione Paesaggistica tardiva ( € 1500,00 + € 100,00 diritti) per la quota 1/3 ( spesa suddivisa per i tre lotti): €.530,00
- Presentazione Agibilità tardiva ( 154,00 €+ 100 € diritti) per la quota 1/3 ( spesa suddivisa per i tre lotti): €.85,00
- Deposito al Genio Civile per la quota 1/3 ( spesa suddivisa per i tre lotti): €.167,00
- Compenso al professionisti per la presentazione delle pratiche per la regolarizzazione per la quota 1/3 ( spesa suddivisa per i tre lotti): €.833,00





**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

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

BENI IN GROTTAMMARE VIA PIANE DI TESINO 39

## LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO C

**laboratorio artigianale** a GROTTAMMARE Via Piane di Tesino 39, della superficie commerciale di **138,20** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione di immobile ad uso laboratorio e uffici amministrativi posto al piano primo del fabbricato ad uso artigianale-uffici e residenziale. Internamente l'unità immobiliare è suddivisa in zona operativa e zona uffici amministrativi comunicante con l'altra unità (LOTTO 2 sub. 7) destinata sempre ad ufficio. Le rifiniture della porzione di immobile sono: pavimenti in gress, infissi in alluminio, porte interne in pvc; scale di accesso rivestimento in cotto. l'accesso ad esso avviene tramite scale interne comuni e tramite montacarichi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,75 ml. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 124 mq, rendita 416,26 Euro, indirizzo catastale: Via Piane di Tesino, 39, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: L'intera particella confina con: A est terreno di altra proprietà (part.807) a Nord e Ovest strada di lottizzazione (part.766) a Sud terreno altra proprietà (part. 491)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1985.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



COLLEGAMENTI

autostrada distante a 2 minuti dal casello autostradale  
ferrovia distante a 5 minuti dalla stazione ferroviaria



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
Laboratorio	136,70	x	100 %	=	136,70
loggia	4,30	x	35 %	=	1,51
<b>Totale:</b>	<b>141,00</b>				<b>138,20</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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: 138,20 x 700,00 = **96.740,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 96.740,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 96.740,00**

## 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 beni 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 interpellando altri tecnici agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, oltre al Borsino Immobiliare. Relativamente al bene pignorato si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, dello stato di fatto tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile.

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 OMI, ed inoltre: Borsino Immobiliare

### 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
C	laboratorio artigianale	138,20	0,00	96.740,00	96.740,00
				<b>96.740,00 €</b>	<b>96.740,00 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Demolizione accessorio esterno mediante smaltimento e trasporto in discarica per la quota 1/3 ( spesa suddivisa per i tre lotti)	-1.300,00
Lavori di chiusura della porta comunicante con il sub. 7 nel locale disimpegno (quota 1/2 spesa da condividere con il Lotto 2)	-300,00
	<b>1.600,00 €</b>

Riduzione del <b>2%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 1.934,80</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 1.992,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 91.213,20</b>

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>2%</b> 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:	<b>€. 1.824,26</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 88,94</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 89.300,00</b>



data 19/03/2026

il tecnico incaricato  
Massimiliano Rocchi

