



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 79/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.sa Milena Palmisano

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie Marche

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/02/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Monia Ferroni**

CF:FRRMNO73C53G920V

con studio in PORTO SAN GIORGIO (AP) Corso G. Garibaldi, 211

telefono: 0734340101

fax: 0734340101

email: moniaferroni.arch@gmail.com

PEC: monia.ferroni@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2025

# LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a PORTO SAN GIORGIO Via Gaetano Properzi 210, quartiere Borgo Marinaro, della superficie commerciale di **28,59** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento in questione, insiste in un fabbricato del Borgo Marinaro di Porto San Giorgio, edificato tra Via Properzi e Tombolini, in pieno centro cittadino. La costruzione risale al 1965, trattasi di un palazzo a quattro piani a destinazione residenziale, l'appartamento facente parte del LOTTO 1 si trova al terzo piano senza ascensore. L'accesso all'appartamento avviene da vano scala condominiale che si apre su Via Tombolini. Esternamente il palazzo si presenta in parte intonacato in parte con mattoncini facciavista.

L'appartamento nello specifico è composto da una cucina e sala da pranzo, una camera ed un piccolo bagno con doccia, lo stesso sviluppa una superficie utile abitabile di circa 35 mq, a corredo dello stesso vi sono due piccoli balconi che affacciano sulle vie perimetrali il palazzo, uno di 5mq l'altro di 6mq.

La ristrutturazione dell'appartamento risale a circa 10 anni fa', dove sono stati rifatti gli impianti e le pavimentazioni interne, nonchè il bagno e la cucina, piastrellati entrambi a 2 metri. Invece nel 2018 sono stati conclusi i lavori di ristrutturazione che hanno interessato i frontalini dei balconi ed il loro estradosso, la sostituzione della vecchia pavimentazione e delle ringhiere.

Le finestre interne sono in pvc con vetro termico, gli infissi esterni sono delle tapparelle in pvc; il portoncino d'ingresso è di tipo blindato. La caldaia è posta nella zona pranzo, la stessa alimenta l'acqua calda sanitaria e i termosifoni in alluminio per il riscaldamento invernale. Inoltre vi è la presenza di una macchina con uno split ed un motore posto su un balcone esterno per garantire il raffrescamento estivo.

Sono accessori dell'appartamento due piccoli balconi, uno si affaccia sul lato est e l'altro ad ovest.

Presenti gli allacci di luce, acqua e metano. Tutto si presenta in buono stato di conservazione.

Gli spazi condominiali consistono nella scala che collega tutti i piani, con accesso in via Properzi e in una piccola centrale termica con accesso su Via Tombolini, come riportato nella planimetria catastale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 287 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 49 mq, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: VIA GAETANO PROPERZI, piano: T-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: L'immobile su cui è collocato l'appartamento oggetto di stima confina con la



particella 286 sub 3,4,5,6 e con la particella 289 sub 1 e 2. Confina inoltre con via Gaetano Properzi e Via Raffaele Tombolini

Riserve : Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>28,59 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>€. 60.651,25</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 60.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>19/02/2026</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

TRASCRIZIONI SULL'IMMOBILE :

- TRASCRIZIONE del 25/09/1992 - Registro Particolare 4398 Registro Generale 6248 - Pubblico ufficiale ROSSETTI VITTORIO Repertorio 122821 del 17/09/1992 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO
- TRASCRIZIONE del 25/09/1992 - Registro Particolare 4399 Registro Generale 6249  
Pubblico ufficiale ROSSETTI VITTORIO Repertorio 122822 del 17/09/1992  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO
- TRASCRIZIONE del 19/01/1993 - Registro Particolare 343 Registro Generale 400  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 33/159 del 06/11/1992  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- TRASCRIZIONE del 29/01/2024 - Registro Particolare 756 Registro



Generale 1004

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 45711/21711 del 25/01/2024

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

- TRASCRIZIONE del 19/03/2024 - Registro Particolare 1941 Registro Generale 2642

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 45711/21711 del 25/01/2024

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

#### **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 27/08/2018 a firma di DE BERARDINIS ALESSANDRA ai nn. 845/636 di repertorio, iscritta il 29/08/2018 a FERMO ai nn. 979/6841, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 480.000,00 euro.

Importo capitale: 240.000,00 euro.

Durata ipoteca: 15 anni.

GANDELLI ROMINA Nata il 25/10/1977 a OFFIDA (AP) Codice fiscale GNDRMN77R65G005Y quale debitore non datore di ipoteca

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 28/05/2025 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 604 di repertorio, trascritta il 26/06/2025 a FERMO ai nn. RP4303/RG6125, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Trattasi di un fabbricato diviso verticalmente facente capo a tre diversi proprietari con il corpo scala condiviso, trattasi di un **condominio di fatto non costituito** (Artt. 1117 ss. c.c.)

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il sig. Gironacci Simone, si è attribuito la piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Porto San Giorgio Foglio 6 Particella 287 Sub. 6 con atto di divisione del 25/01/2024 Numero di repertorio 45711/21711 Notaio CIUCCARELLI FRANCESCO Sede FERMO trascritto il 29/01/2024 nn. 1004/756 da comproprietà con GIRONACCI FILIPPO Nato il 06/01/1966 a FERMO Codice fiscale GRNFPP66A06D542H  
 \* A Gironacci Simone, e Gironacci la quota pari ad 1/2 ciascuno in piena proprietà del predetto immobile era pervenuta per successione, in morte di ALESI MAFALDA Nata il 28/05/1913 a CASTIGNANO (AP) Codice fiscale LSAMLD13E68C321M registrata il 06/11/1992 al Numero di repertorio 33/159 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 19/01/1993 ai NN. 400/343 devoluta testamento del 17/09/1992 Numero di repertorio 122821 Notaio ROSSETTI VITTORIO trascritto il 25/09/1992 nn. 6248/4398 e per pubblicazione testamento del 17/09/1992 Numero di repertorio 122822 Notaio ROSSETTI VITTORIO trascritto il 25/09/1992 nn. 6249/4399 da potere di ALESI MAFALDA Nata il 28/05/1913 a CASTIGNANO (AP) Codice fiscale LSAMLD13E68C321M  
 \* Risulta trascritta in data 19/03/2024 ai nn. 2642/1941 accettazione tacita dell'eredità in morte di ALESI MAFALDA Nata il 28/05/1913 a CASTIGNANO (AP) Codice fiscale LSAMLD13E68C321M, da parte degli eredi sigg.ri Gironacci Simone, Gironacci Filippo nascente da atto Notaio Ciuccarelli Francesco Sede FERMO del 25/01/2024  
 \* A Alesi Mafalda, la piena proprietà dell'immobile in oggetto , già identificato foglio 6 Particella 287 Subalterni 1-2 è pervenuta per atto di compravendita del 27/07/1983 Notaio MARCHETTI trascritto il 03/08/1983 nn. 4155/3004

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DIVISIONE (dal 25/01/2024), con atto stipulato il 25/01/2024 a firma di CIUCCARELLI FRANCESCO ai nn. 45711/21711 di repertorio, trascritto il 29/01/2024 a FERMO ai nn. RP756/1004

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 23/06/1977 fino al 27/07/1983)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 27/07/1983 fino al 17/09/1992), con atto stipulato il 27/07/1983 a firma di Notaio MARCHETTI, trascritto il 03/08/1983 a FERMO ai nn. 4155/3004



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE (dal 17/09/1992 fino al 25/01/2024), con atto stipulato il 17/09/1992 a firma di ROSSETTI VITTORIO ai nn. 122821 di repertorio, trascritto il 25/09/1992 a FERMO ai nn. RP4398/6248

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **1282**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO, presentata il 07/09/1963 con il n. 7656 PROT. di protocollo, rilasciata il 26/09/1964 con il n. 7656 PROT. di protocollo, agibilità del 05/06/1965 con il n. 4274 di protocollo

CILA N. **455/2017**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere di manutenzione straordinaria inerenti il rifacimento dei balconi al piano terzo dell'edificio residenziale. , presentata il 07/12/2017 con il n. 33667 di protocollo.

Fine Lavori 23/03/2018 Con Comunicazione Prot. N 8239 del 26/03/2018

Concessione Per Esecuzione Lavori N. **363**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifica di Prospetto, presentata il 21/06/1977 con il n. 6107 di protocollo, rilasciata il 14/07/1977 con il n. 6107 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Prospetto su Via Tombolini a Piano Terra

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'ambiente dove è stata realizzata la zona giorno (cucina \_ pranzo) , attualmente chiusa con delle vetrate, in realtà era una loggia dichiarata aperta su un lato, quello frontale. Quindi quello che era uno spazio accessorio è stato trasformato in superficie abitabile (normativa di riferimento: SCIA in sanatoria con ripristino dello stato dei luoghi \_ ' art. 37 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia), modificato dal Decreto Salva Casa 2024, PIU' MODIFICA DEI PROSPETTI .)

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

Costi di regolarizzazione:

- SANZIONE PECUNIARIA PER MODIFICA DEI PROSPETTI : €.1.000,00
- PRATICA DI SCIA IN SANATORIA: €2.000,00
- RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI, smontaggio infissi e cucina: €3.000,00
- REGOLARIZZAZIONE DOCFA PER AGGIORNAMENTO CATASTALE A SEGUITO DELLA SCIA IN SANATORIA: €1.000,00
- CERTIFICATP APE Attestazione di Prestazione Energetica: €250,00

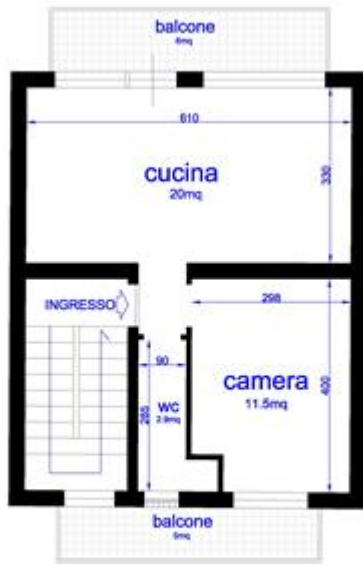
Questa situazione è riferita solamente a zona giorno dell'appartamento.

Dagli accessi agli atti edilizi, non si è potuto verificare per carenza di documentazione dell' originaria pratica risalente al 1963, se la volumetria riguardante la loggia (ora trasformata in cucina/pranzo)



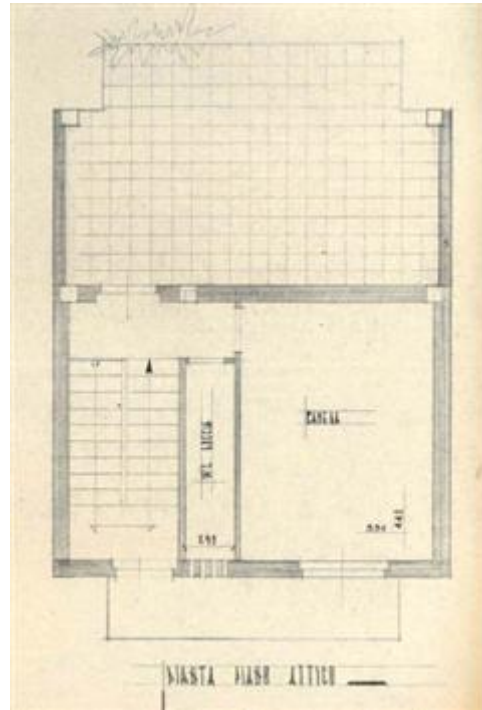
fosse acquisita con la concessione madre o meno. La documentazione riguardante tal pratica è carente di Relazione Tecnica e prospetto del calcolo dei volumi, come dichiarazione emessa dal tecnico comunale (allegata). La loggia prevista nel progetto approvato nel 1963 è conformemente realizzata secondo il titolo edilizio, accatastata però a seguito di un frazionamento (non licenziato da alcuna pratica comunale) risalente al 23/06/1977, coerente allo stato attuale dei luoghi. Dalla visura storica, si evince che in quella data avviene il frazionamento di quella che era la sub 1, costituita da 8,5 vani posti al Piano Terra, 1°, 2° e 3°, la soppressione di questa ha generato le successive sub 2, 3, 4, 5 e 6. A seguito di un confronto avuto con il tecnico comunale dell'UTC del Comune di Porto San Giorgio, avendo appurato che non vi è mai stata una pratica di condono riguardante l'immobile in oggetto, né altra pratica che licenziasse tale trasformazione, la stessa si annovera come un abuso edilizio. Ad oggi il cambio di destinazione d'uso da loggia (accessorio) a cucina (locale abitabile) non sarebbe consentito, per due motivi : 1. Il RET della Regione Marche, definisce la LOGGIA un Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni. L'Art 19 delle NTA del PRG del Comune di Porto San Giorgio definisce così il calcolo del VOLUME : ai sensi dell'art.13 del R.E.C. (Legge Regionale Marche n. 8 del 2018) è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano per l'altezza dello stesso piano, misurata tra le quote di calpestio del piano stesso e del piano superiore. L'Art 10 delle NTA del PRG del Comune di Porto San Giorgio definisce la SUL (Superficie Utile Lorda) ai sensi dell'art.13 del R.E.C. : Non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda: i piani completamente interrati (come definiti alla successiva lettera u); i porticati pubblici o d'uso pubblico; i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto, destinati ad extracorsa degli ascensori, scale di accesso alla copertura, locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie; scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta, terrazze e logge aperte. Quindi la chiusura di questa loggia, ad oggi, determinerebbe un aumento di volumetria. 2. Le Norme Tecniche Attuative odierne del Borgo Marinaro, all'art. 12, relativo ai "frazionamenti" recita : 1. Al fine del mantenimento della idoneità dell'alloggio, è vietato il frazionamento di una unità edilizia o immobiliare in più unità immobiliari quando la superficie utile abitabile, anche di una sola delle unità risultanti dal frazionamento, risulti essere inferiore a 65 mq. Condizione che non sarebbe verificata con la superficie totale dell'unità immobiliare oggetto di sanatoria. Per quanto sopra descritto le modifiche apportate all'unità immobiliare oggetto di perizia, ad oggi risultano NON sanabili, in quanto non si verifica la conformità edilizia vigente, quindi si procede per un ripristino dello stato dei luoghi.





planimetria terzo piano  
Superficie Utile abitabile 34,4mq  
Superficie balconi 11mq

PLANIMETRIA STATO DI FATTO



PLANIMETRIA STATO AUTORIZZATO

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

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

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PORTO SAN GIORGIO VIA GAETANO PROPERZI 210, QUARTIERE BORGO MARINARO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A



**appartamento** a PORTO SAN GIORGIO Via Gaetano Properzi 210, quartiere Borgo Marinaro, della superficie commerciale di **28,59** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento in questione, insiste in un fabbricato del Borgo Marinaro di Porto San Giorgio, edificato tra Via Properzi e Tombolini, in pieno centro cittadino. La costruzione risale al 1965, trattasi di un palazzo a quattro piani a destinazione residenziale, l'appartamento facente parte del LOTTO 1 si trova al terzo piano senza ascensore. L'accesso all'appartamento avviene da vano scala condominiale che si apre su Via Tombolini. Esternamente il palazzo si presenta in parte intonacato in parte con mattoncini facciavista.

L'appartamento nello specifico è composto da una cucina e sala da pranzo, una camera ed un piccolo bagno con doccia, lo stesso sviluppa una superficie utile abitabile di circa 35 mq, a corredo dello stesso vi sono due piccoli balconi che affacciano sulle vie perimetrali il palazzo, uno di 5mq l'altro di 6mq.

La ristrutturazione dell'appartamento risale a circa 10 anni fa', dove sono stati rifatti gli impianti e le pavimentazioni interne, nonchè il bagno e la cucina, piastrellati entrambi a 2 metri. Invece nel 2018 sono stati conclusi i lavori di ristrutturazione che hanno interessato i frontalini dei balconi ed il loro estradosso, la sostituzione della vecchia pavimentazione e delle ringhiere.

Le finestre interne sono in pvc con vetro termico, gli infissi esterni sono delle tapparelle in pvc; il portoncino d'ingresso è di tipo blindato. La caldaia è posta nella zona pranzo, la stessa alimenta l'acqua calda sanitaria e i termosifoni in alluminio per il riscaldamento invernale. Inoltre vi è la presenza di una macchina con uno split ed un motore posto su un balcone esterno per garantire il raffrescamento estivo.

Sono accessori dell'appartamento due piccoli balconi, uno si affaccia sul lato est e l'altro ad ovest.

Presenti gli allacci di luce, acqua e metano. Tutto si presenta in buono stato di conservazione.

Gli spazi condominiali consistono nella scala che collega tutti i piani, con accesso in via Properzi e in una piccola centrale termica con accesso su Via Tombolini, come riportato nella planimetria catastale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 287 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 49 mq, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: VIA GAETANO PROPERZI, piano: T-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: L'immobile su cui è collocato l'appartamento oggetto di stima confina con la particella 286 sub 3,4,5,6 e con la particella 289 sub 1 e 2. Confina inoltre con via Gaetano Properzi e Via Raffaele Tombolini

Riserve : Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.





*bagno*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 300 metri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 300 metri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 2,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 2 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> tapparelle realizzati in PVC	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> blindato realizzato in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna al palazzo con rivestimento in graniglia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>citofonico:</i> analogico conformità: si	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia conformità: si	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>balconi:</i> costruiti in ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---------------------------------------	-------------	---------------------





*scala condominiale*



*infissi*



*caldaia*



*balcone*



*bagno*



*balcone*

CONSISTENZA:

Critério di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni*



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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie utile abitabile	14,40	x	110 %	=	15,84
balconi	11,00	x	25 %	=	2,75
loggia aperta su un lato	25,00	x	40 %	=	10,00
<b>Totale:</b>	<b>50,40</b>				<b>28,59</b>



valori OMI



planimetria terzo piano  
Superficie Utile abitabile 34,4mq  
Superficie balconi 11,0mq

planimetria appartamento



PRG

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/01/2026

Fonte di informazione: TECNOCASA Porto San Giorgio

Descrizione: A Porto San Giorgio, in zona centralissima, proponiamo in vendita appartamento trilocale al secondo piano, in piccola palazzina servita di ascensore. La soluzione è composta da



ingresso su corridoio che conduce ai vari ambienti: luminoso soggiorno, s

Indirizzo: via Giuseppe Mazzini 27, Porto San Giorgio

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 190.000,00 pari a 2.235,29 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/01/2026

Fonte di informazione: TECNOCASA Porto San Giorgio

Descrizione: In zona centrale a Porto San Giorgio, proponiamo in vendita grazioso appartamento di circa 100 mq, al piano rialzato di una piccola palazzina. All'ingresso troviamo una zona giorno con angolo cottura. Attraverso il disimpegno accediamo alla zona not

Indirizzo: via G. Properzi 227, Porto San Giorgio

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 199.000,00 pari a 1.990,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/01/2026

Fonte di informazione: TEMPOCASA Porto San Giorgio

Descrizione: ZONA CENTRO/STAZIONE- Al 3° piano di piccola palazzina composta da sole 7 unità abitative e dotata di comodo ascensore, appartamento di 65 mq composto da ingresso, ampio soggiorno con uscita sul balcone ovest (3 mq), cucina con uscita sul balcone est

Indirizzo: via Mauro Macchi 52, Porto San Giorgio + SOFFITTA al 5° piano

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 180.000,00 pari a 2.769,23 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/01/2026

Fonte di informazione: POLOS Porto San Giorgio

Descrizione: In posizione comoda di Porto San Giorgio e a poca distanza dalla spiaggia, vendiamo mansarda di mq.45 posta al secondo ed ultimo piano di deliziosa palazzina con mattoncini a faccia vista di solo 3 unità abitative. La pratica abitazione, termoautonom

Indirizzo: via Gaetano Properzi 208, Porto San Giorgio \_ MANSARDA ristrutturata

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 3.000,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 20/01/2026

Fonte di informazione: Privato su Immobiliare.it

Descrizione: Bilocale di 37 mq lordi sito in pieno centro a Porto San Giorgio (FM), a un passo dal viale della Stazione, al piano terra con ingresso indipendente (no ascensore, no spese pulizia scale, ecc.), no gas, composto da: locale giorno con angolo cucina, a

Indirizzo: via Mauro Macchi 91, Porto San Giorgio

Superfici principali e secondarie: 37

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 2.972,97 Euro/mq

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/01/2026

Fonte di informazione: POLOS Immobiliare Porto san Giorgio

Descrizione: Nel centro di Porto San Giorgio, tra il Viale della Stazione e Piazza Gaslini, vendiamo appartamento di comode dimensioni posto al piano secondo di una palazzina recentemente ristrutturata. La soluzione si sviluppa su una superficie di 90 mq. e si co

Indirizzo: Via Benedetto Cairoli, 64 ANNO COSTRUZIONE 1960

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 159.000,00 pari a 1.766,67 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il CTU ai fini della dettrminazione del più probabile valore di mercato del LOTTO 1, ha adottato il METODO DI STIMA COMPARATIVO, ritenuto il più idoneo in relazione alla natura del bene e alla buona disponibilità di dati attendibili riferiti a compravendite di immobili similari a quello oggetto di valutazione.

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

- ubicazione territoriale, zona centrale del paese
- d'estinazione d'uso, residenziale
- Tipologia edilizia e morfologia del lotto, piccola palazzina plurifamiliare
- Superficie commerciale, circa 40 mq
- Piano, 3° senza ascensore
- Stato manutentivo complessivo, buono
- Dotazioni e pertinenze, balconi sui due lati
- Anno di Costruzione, 1965

I prezzi unitari rilevati da questa indagine, che vanno da un minimo di 1.766,67 €/mq ad un massimo di 3.000,00 €/mq, sono stati poi elaborati per ottenere il più probabile valore medio di mercato rispetto alle differenze riscontrate tra i beni comparati e l'immobile oggetto di stima, esempio stato manutentivo, presenza di pertinenze, presenza di ascensore, ecc.

Il CTU ha inoltre integrato l'analisi di studio tenendo in considerazione il valore



OMI dell'Agenzia delle Entrate che per questa zona omogenea di appartenenza del lotto stima per abitazione di tipo civile in stato "normale" un valore minimo pari a 2.000,00 €/mq a un massimo di 2.550,00€/mq

Fatte tutte le considerazioni su descritte il CTU stima che il più probabile valore di mercato per il LOTTO 1 sia pari a **2.500,00 €/mq**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 28,59 x 2.500,00 = **71.475,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 71.475,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 71.475,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore commerciale del bene facente parte del LOTTO 1 è stato determinato con il metodo di stima **COMPARATIVO IN BASE AL PREZZO MEDIO**, considerando nella valutazione di comparazione lo stato manutentivo degli immobili, il loro anno di costruzione, la qualità architettonica, l'ubicazione, la viabilità e possibilità di parcheggio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FERMO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di PORTO SAN GIORGIO, agenzie: DEL FERMANO, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DEL TERRITORIO DI ASCOLI PICENO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	28,59	0,00	71.475,00	71.475,00
				<b>71.475,00 €</b>	<b>71.475,00 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:



descrizione		importo
Coefficiente correttivo di piano 3° per mancanza ascensore	-5%	-3.573,75
		<b>3.573,75 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.250,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 60.651,25**

**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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 651,25**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 60.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2025

## LOTTO 2

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

**A** appartamento a MONTE URANO Via Incancellata 118, della superficie commerciale di **144,57** mq per la quota di:

- 1/2 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento si trova in una palazzina plurifamiliare sita lungo la strada provianciale, Via Incancellata a Monte Urano, agli appartamenti della palazzina si accede da scala condominiale interna, che si apre su una piccola corte condominiale adiacente alla via principale. Il fabbricato ai piani terra accoglie laboratori e negozi, invece ai piani primo e secondo accoglie appartamenti residenziali.

L'appartamento oggetto del LOTTO 2 si trova al piano secondo, lo stesso sviluppa una superficie abitabile pari a circa 115 mq con tre balconcini che complessivamente sviluppano circa 11 mq. Vi è inoltre una pertinenza esclusiva al piano terzo, rappresentata da un lastrico solare di circa 120 mq utili con accesso da scala condominiale. Lo stesso è stato coperto con un tetto in lamiera nell'anno 2000, sviluppando un'altezza interna nel punto più alto di 150 cm. L'appartamento ha invece un'altezza interna di 3 metri.

L'appartamento è composto da un ampio ingresso dove si aprono tutte le altre stanze della casa, cioè una sala da pranzo con caminetto e un cucinotto, un tinello e un salone, oltre due camere da letto e un bagno. Le utenze autonome attive sono corrente, acqua e metano, le stesse alimentano anche il laboratorio facente parte del LOTTO 3 che si trova al pian terreno.

Le finiture e gli impianti tecnologici dell'appartamento sono quelle originarie dell'anno di costruzione, i pavimenti sono in graniglia, bagno e cucina piastrellati a due metri con la ceramica. Finestre in legno senza vetro termico con tapparelle in pvc, porte interne in legno come pure il portone d'ingresso all'appartamento, in legno e vetro. Termosifoni in ghisa alimentati da caldaia che assicura anche l'acqua calda sanitaria. All'esterno l'edificio avrebbe bisogno di interventi di risanamento conservativo, le solette dei balconi e della pensilina condominiale risultano ammalorate, presentando crepe e fessurazioni dove appaiono la maggior parte dei ferri scoperti e arrugginiti. L'intonaco della palazzina presenta segni di degrado, scrostamenti ed estese macchie di umidità, soprattutto nella parete esposta a nord.

Il lastrico solare che si trova al di sopra dell'appartamento, è coperto con una struttura in ferro leggera, fatta in profilati metallici con sovrastanti lastre in lamiera verniciata, lo stesso ha accesso da una porta che si apre sulla scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 3 metri. Identificazione catastale:



- foglio 7 particella 156 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: Via Incancellata 118, piano: 2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/05/2023 Pratica n. AP0058962 in atti dal 02/05/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 58962.1/2023)

Coerenze: Confina con il piano primo sub 9 (DI ROSA MARIA nata a TORRE SAN PATRIZIO (FM) il 19/02/1907 e GIRONACCI ORLANDO nato a MONTE URANO (FM) il 01/02/1928) e sub 10 ( GIRONACCI ALESSANDRO nato a SANT'ELPIDIO A MARE (FM) il 23/08/1969 e GIRONACCI MASSIMILIANO nato a FERMO (FM) il 11/01/1974) . Confina con la scala condominiale. Inoltre confina con la particella 59. Confina inoltre con particella 171

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

**A.1 sottotetto non abitabile.**

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>144,57 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>€. 96.700,25</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 96.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>19/02/2026</b>

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

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

Il lotto 2 risulta occupato dal debitore, Signor Gironacci Enrico, dove risiede.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Rettifica a TRASCRIZIONE del 06/08/2018 - Registro Particolare 4767 Registro Generale 6476

Pubblico ufficiale DE BERARDINIS ALESSANDRA Repertorio 838/630 del 03/08/2018

ATTO TRA VIVI - ATTO DI RETTIFICA AD ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 770 del 1992

### 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 27/08/2018 a firma di DE BERARDINIS ALESSANDRA ai nn. 845/636 di repertorio, iscritta il 29/08/2018 a FERMO ai nn. 979/6841, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 480.000,00 euro.

Importo capitale: 240.000,00 euro.

Durata ipoteca: 15 anni.

GANELLI ROMINA Nata il 25/10/1977 a OFFIDA (AP) Codice fiscale GNDRMN77R65G005Y quale debitore non datore di ipoteca

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

pignoramento, stipulata il 28/05/2025 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 604 di repertorio, trascritta il 26/06/2025 a FERMO ai nn. RP4303/RG6125, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Trattasi di un fabbricato diviso verticalmente facente capo a più proprietari con il corpo scala condiviso, trattasi di un condominio di fatto non costituito (Artt. 1117 ss. c.c.)

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 di Usufrutto e 1/2 di proprietà e 1/2 di nuda proprietà (dal 03/08/2018).



Atto del 03/08/2018 Pubblico ufficiale DE BERARDINIS Sede MONTEPRANDONE (AP) Repertorio n. 838 - UU Sede SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) Registrazione n. 2422 registrato in data 03/08/2018 - ATTO DI RETT.NOT.BERARDINIS Voltura n. 5146.1/2018 - Pratica n. AP0061843 in atti dal 16/08/2018

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di Divisione (dal 10/04/1981 fino al 24/12/1991), con atto stipulato il 10/04/1981 a firma di Not. Ciuccarelli ai nn. 23955 di repertorio, trascritto il 29/04/1981 a Fermo ai nn. 1449.

DIVISIONE \_ Voltura n. 2060.4/1981 in atti dal 14/04/1998

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di Atto di Divisione (dal 24/12/1991 fino al 10/05/2005), con atto stipulato il 24/12/1991 a firma di Notaio Rossetti ai nn. 121612 di repertorio, trascritto il 13/01/1992 a Fermo ai nn. 330.

DIVISIONE Voltura n. 1223.2/1992 in atti dal 15/04/1998

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 usufrutto e 1/1 piena proprietà, in forza di Ricongiungimento di Usufrutto (dal 10/05/2015 fino al 03/08/2018), con atto stipulato il 10/05/2015 a firma di P.U. Petracci, trascritto il 01/09/2015 a Fermo ai nn. 5799.1/2015.

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 10/05/2015 Pubblico ufficiale PETRACCI Sede FERMO (FM) - Voltura n. 5799.1/2015 - Pratica n. AP0069783 in atti dal 01/09/2015

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

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

NULLA OSTA N. **101\_1956**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un edificio di civile abitazione, presentata il 16/11/1956, rilasciata il 19/11/1956, agibilità del 25/11/1957

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **59\_1961**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di per la costruzione di un edificio (ampliamento), presentata il 27/09/1961, rilasciata il 27/09/1961, agibilità del 08/09/1962 con il n. 59/1961 di protocollo

LICENZA EDILIZIA N. **243\_1971**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Per la costruzione di una tettoia in muratura e demolizione del piano primo e parte del piano terra del vecchio edificio., presentata il 18/12/1971 con il n. 243 di protocollo, rilasciata il 11/02/1972 con il n. 2727/1971 di protocollo.

In data 18/06/1972 si fa istanza per variazione intestazione di Ditta della su detta licenza Edilizia, i Signori Gironacci Filippo e Di Rosa Maria a seguito della donazione dell'immobile ai propri figli, chiedono una variazione Ditta a favore di Gironacci Orlando, Ovidio, Enrico e Arnaldo.

Costruzione di Copertura edifici esistente e modifiche al rogetto approvato in data 18/12/1971 di cui alla licenza rilasciata in data 11/2/1972 N. **321\_1972**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 24/06/1972, rilasciata il 18/07/1972 con il n. 2181 di protocollo

CONDONO Legge 47/85 N. **244\_1986**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifica dei prospetti, presentata il 21/03/1986 con il n. 0634763508 di protocollo.

Il condono non è stato mai definito

DIA N. **164\_1997**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Copertura del terrazzo di



colmo e al terminale del vano scale, che aumenterà in altezza per migliorare l'accesso ai vani sottotetto e copertura piana. Realizzazione di un muro divisorio tra le proprietà di Gironacci Ovilio e Simone., presentata il 11/07/1997 con il n. 10964 di protocollo, rilasciata il 23/05/1997.

Il titolo è riferito solamente a piano della copertura

CONCESSIONE EDILIZIA N. 172\_1999, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di copertura del tetto piano attraverso una struttura leggera in profili metallici e copertura in lamiera. , presentata il 19/10/1999 con il n. 1999/16010 di protocollo, rilasciata il 21/04/2000.

Il titolo è riferito solamente a Alla porzione di terrazzo di proprietà di Gironacci Enrico e Simone

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona "B" di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 71 - 72 delle Norme Tecniche

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diverse partizioni interne e diversi i prospetti da quelli licenziati (normativa di riferimento: Legge n. 47/1985 e Legge n. 80/2005 (per i prospetti) \_ CILA in sanatoria applicando la procedura semplificata del Decreto Salva Casa (D.L. 69/2024) per le difformità interne)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria (per le diverse partizioni interne) + Definizione Condono del 1986 per le difformità prospettiche

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

Costi di regolarizzazione:

- marca da bollo per definizione condono: €16,00
- diritti di segreteria per pratica definizione condono: €50,00
- spese tecniche per definizione condono: €3.500,00
- diritti di segreteria per CILA in sanatoria : €50,00
- sanzione per CILA in sanatoria : €2.000,00
- spese tecniche per CILA in sanatoria: €2.500,00
- Redazione certificato APE: €250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

Le difformità riscontrate riguardano delle diverse partizioni interne all'appartamento, sanabile attraverso CILA in sanatoria (per interventi minori senza rilevanza strutturale) applicando la procedura semplificata del Decreto Salva Casa (D.L. 69/2024). Altre difformità riscontrate riguardano i prospetti per una diversa disposizione delle finestre, a tal proposito è stata aperta, ma non definita, una pratica di condono. La Legge n. 47/1985 (primo condono edilizio) e alla successiva Legge n. 80/2005 che ha modificato le procedure di esecuzione immobiliare, permettendo la sanatoria di abusi edilizi su immobili venduti tramite asta giudiziaria, purché l'istanza venga presentata entro 120 giorni dall'aggiudicazione del bene. Altre difformità prospettiche riguardano la forma della



copertura del lastrico solare, dove i disegni degli elaborati grafici della pratica non corrispondono all'effettiva realizzazione, questo essendo un lavoro realizzato negli anni 2000, va sanato con la CILA in Sanatoria, la stessa pratica che sana le difformità interne

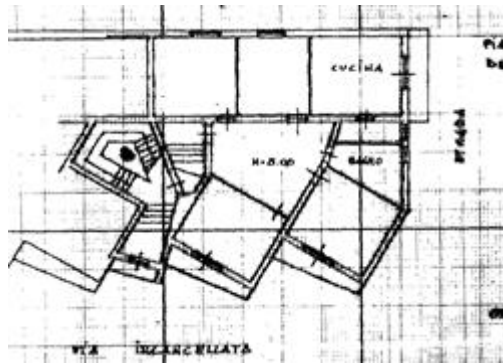


PLANIMETRIA LICENZIATA



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria Catastale

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN MONTE URANO VIA INCANCELLATA 118

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTE URANO Via Incancellata 118, della superficie commerciale di **144,57** mq per la quota di:

- 1/2 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento si trova in una palazzina plurifamiliare sita lungo la strada provinciale, Via Incancellata a Monte Urano, agli appartamenti della palazzina si accede da scala condominiale interna, che si apre su una piccola corte condominiale adiacente alla via principale. Il fabbricato ai piani terra accoglie laboratori e negozi, invece ai piani primo e secondo accoglie appartamenti residenziali.

L'appartamento oggetto del LOTTO 2 si trova al piano secondo, lo stesso sviluppa una superficie abitabile pari a circa 115 mq con tre balconcini che complessivamente sviluppano circa 11 mq. Vi è inoltre una pertinenza esclusiva al piano terzo, rappresentata da un lastrico solare di circa 120 mq utili con accesso da scala condominiale. Lo stesso è stato coperto con un tetto in lamiera nell'anno 2000, sviluppando un'altezza interna nel punto più alto di 150 cm. L'appartamento ha invece un'altezza interna di 3 metri.

L'appartamento è composto da un ampio ingresso dove si aprono tutte le altre stanze della casa, cioè una sala da pranzo con caminetto e un cucinotto, un tinello e un salone, oltre due camere da letto e un bagno. Le utenze autonome attive sono corrente, acqua e metano, le stesse alimentano anche il laboratorio facente parte del LOTTO 3 che si trova al pian terreno.

Le finiture e gli impianti tecnologici dell'appartamento sono quelle originarie dell'anno di costruzione, i pavimenti sono in graniglia, bagno e cucina piastrellati a due metri con la ceramica. Finestre in legno senza vetro termico con tapparelle in pvc, porte interne in legno come pure il portone d'ingresso all'appartamento, in legno e vetro. Termosifoni in ghisa alimentati da caldaia che assicura anche l'acqua calda sanitaria. All'esterno l'edificio avrebbe bisogno di interventi di risanamento conservativo, le solette dei balconi e della pensilina condominiale risultano ammalorate, presentando crepe e fessurazioni dove appaiono la maggior parte dei ferri scoperti e arrugginiti. L'intonaco della palazzina presenta segni di degrado, scrostamenti ed estese macchie di umidità, soprattutto nella parete esposta a nord.

Il lastrico solare che si trova al di sopra dell'appartamento, è coperto con una struttura in ferro leggera, fatta in profilati metallici con sovrastanti lastre in lamiera verniciata, lo stesso ha accesso da una porta che si apre sulla scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 3 metri. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 156 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: Via Incancellata 118, piano: 2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/05/2023 Pratica n. AP0058962 in atti dal 02/05/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 58962.1/2023)



Coerenze: Confina con il piano primo sub 9 (DI ROSA MARIA nata a TORRE SAN PATRIZIO (FM) il 19/02/1907 e GIRONACCI ORLANDO nato a MONTE URANO (FM) il 01/02/1928) e sub 10 ( GIRONACCI ALESSANDRO nato a SANT'ELPIDIO A MARE (FM) il 23/08/1969 e GIRONACCI MASSIMILIANO nato a FERMO (FM) il 11/01/1974) . Confina con la scala condominiale. Inoltre confina con la particella 59. Confina inoltre con particella 171

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.



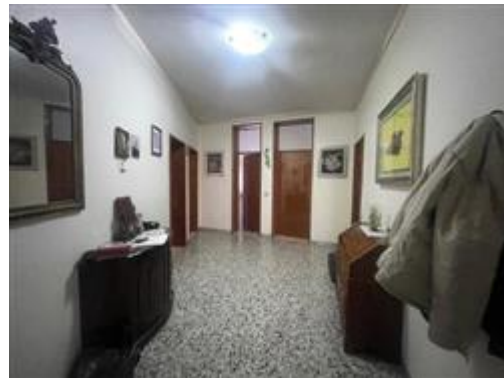
*PROSPETTO FRONTALE*



*PROSPETTO LATERALE*



*PROSPETTO LATERALE*



*INGRESSO*



*TINELLO E SALONE*



*SALA DA PRANZO*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi



di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento non è munito di certificato APE

Delle Componenti Edilizie:

*manto di copertura:* realizzato in lamiera zincate.  
 La copertura in ferro è stata posata sopra il lastrico solare  
*pareti esterne:* , il rivestimento è realizzato in intonaco  
*scaie:* interna con rivestimento in marmo



Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia



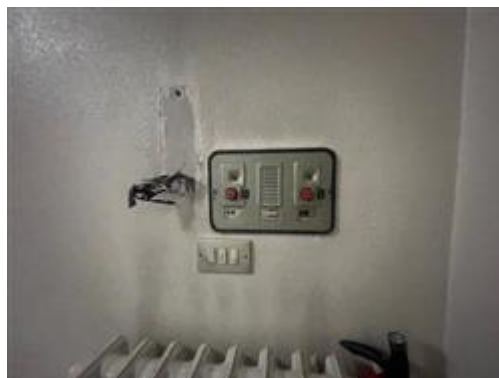
*manto di copertura lastrico solare*



*soletta balcone*



*scala condominiale*



*contatore elettrico*





bagno



ingresso all'appartamento

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE UTILE ABITABILE	114,50	x	110 %	=	125,95
BALCONI	11,50	x	25 %	=	2,88
LASTRICO SOLARE	25,00	x	25 %	=	6,25
ECCEDENZA LASTRICO SOLARE	95,00	x	10 %	=	9,50
<b>Totale:</b>	<b>246,00</b>				<b>144,57</b>



valore omi



PRG





planimetria terzo piano: H 290 cm  
Superficie utile abitabile 114,5 mq  
Superficie balconi 11,9 mq

*planimetria appartamento*

**ACCESSORI:**

**sottotetto non abitabile.**



*porta ingresso lastrico solare*



*copertura del lastrico solare*



*copertura del lastrico solare*





*ingresso al lastrico solare coperto*

## **VALUTAZIONE:**

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/01/2026

Fonte di informazione: REXER immobiliare

Descrizione: In unità abitativa bifamiliare, vendesi appartamento di 110 mq da ristrutturare Situato al primo piano di una casa bifamiliare, proponiamo in vendita ampio appartamento di 110 mq, da ristrutturare, ideale per chi desidera personalizzare la propria a

Indirizzo: via Incancellata, Monte Urano

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 437,50 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/01/2026

Fonte di informazione: ASTALEGALE.NET

Descrizione: L'unità immobiliare fa parte di una palazzina plurifamiliare ed è posta al piano secondo ed al piano seminterrato della stessa. L'ingresso all'immobile pignorato, avviene percorrendo il vano scala condominiale posto sul lato est del fabbricato ed acc

Indirizzo: Indirizzo: Via Marco Polo, 7 - 63813 - Monte Urano(FM)

Superfici principali e secondarie: 182

Superfici accessorie:

Prezzo: 155.000,00 pari a 851,65 Euro/mq



Valore Ctu: 155.000,00 pari a: 851,65 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/01/2026

Fonte di informazione: ASTALEGALE.NET

Descrizione: Locale cantina al piano terra accessibile dall'atrio comune , pianta rettangolare unico vano di consistenza mq 5,0 altezza tra la quota di calpestio e il soffitto mt 2.50. Il locale è provvisto di impianto elettrico. Gli infissi, porta ingresso e fine

Indirizzo: Via della Costituzione, 182, 63811 Sant'Elpidio a Mare

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 82.527,00 pari a 825,27 Euro/mq

Valore Ctu: 82.527,00 pari a: 825,27 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/01/2026

Fonte di informazione: ASTE FLORIO

Descrizione: Appartamento al piano terzo (ultimo) di palazzina condominiale senza ascensore composto da ingresso, sala da pranzo con angolo cottura, bagno, stanzino, camera da letto e balcone incassato.

Indirizzo: Borgo Nuovo 152, Centro, 63813 Monte Urano

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

Valore Ctu: 40.000,00 pari a: 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/01/2026

Fonte di informazione: ASTE FLORIO

Descrizione: Appartamento di ampia metratura situato in Via Adone Zoli, 63812 Montegranaro (FM), completo di garage e soffitta

Indirizzo: E. Zoli, Centro, 63812 Montegranaro (FM)

Superfici principali e secondarie: 122

Superfici accessorie:

Prezzo: 106.800,00 pari a 875,41 Euro/mq

Valore Ctu: 106.800,00 pari a: 875,41 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/01/2026

Fonte di informazione: TEMPOCASA Sant'Elpidio a Mare



Descrizione: appartamento arredato di circa 70 mq in zona centro di monte urano, a pochi passi da qualsiasi servizio di cui si necessita. l'appartamento è composto da un ingresso, zona giorno con cucinino, camera matrimoniale con balcone panoramico con vista mare

Indirizzo: via Leonardo da Vinci, Centro, Monte Urano

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

- ubicazione territoriale, zona centrale del paese
- d'estinazione d'uso, residenziale
- Tipologia edilizia e morfologia del lotto, piccola palazzina plurifamiliare
- Superficie commerciale, circa 145 mq
- Piano, 2° senza ascensore
- Stato manutentivo complessivo, necessita di manutenzioni straordinarie
- Dotazioni e pertinenze, balconi sui due lati e lastrico solare
- Anno di Costruzione, 1962 \_data agibilità

I prezzi unitari rilevati da questa indagine, che vanno da un minimo di 437,50 €/mq ad un massimo di 1.000,00 €/mq, sono stati poi elaborati per ottenere il più probabile valore medio di mercato rispetto alle differenze riscontrate tra i beni comparati e l'immobile staggito, esempio stato manutentivo, presenza di pertinenze, presenza di ascensore, ecc.

Il CTU ha inoltre integrato l'analisi di studio tenendo in considerazione il valore OMI dell'Agenzia delle Entrate che per questa zona di appartenenza del lotto stima, per abitazione di tipo civile in stato "normale", un valore minimo pari a 800,00 €/mq a un massimo di 1.100,00 €/mq

Fatte tutte le considerazioni su descritte il CTU stima che il più probabile valore di mercato per il LOTTO in questione sia pari a **850,00 €/mq**

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	144,57	x	850,00	=	<b>122.884,50</b>
Valore superficie accessori:	0,00	x	850,00	=	<b>0,00</b>
					<b>122.884,50</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 122.884,50</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 110.596,05</b>



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore commerciale del bene facente parte del LOTTO 2 è stato determinato con il metodo di stima **COMPARATIVO IN BASE AL PREZZO MEDIO**, considerando nella valutazione di comparazione lo stato manutentivo degli immobili, il loro anno di costruzione, la qualità architettonica, l'ubicazione, la viabilità e possibilità di parcheggio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FERMO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTE URANO, agenzie: DEL FERMANO, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DEL TERRITORIO DI ASCOLI PICENO

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	144,57	0,00	122.884,50	110.596,05
				<b>122.884,50 €</b>	<b>110.596,05 €</b>

#### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Coefficiente di Vetustà e stao conservativo	-5%
	-5.529,80
	<b>5.529,80 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.366,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 96.700,25**

### 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 **€. 0,00**



spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. 700,25

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 96.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2025

## LOTTO 3

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

**A** laboratorio artigianale a MONTE URANO Via Incancellata 118, della superficie commerciale di **136,00** mq per la quota di:

- 1/2 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il laboratorio artigianale, oggetto del LOTTO 3, si trova al piano terra di un edificio plurifamiliare a tre piani sorto lungo Via Incancellata, strada provinciale a Monte Urano intorno all'anno 1962. Lo stesso ha un accesso autonomo da una grande porta a vetri e alluminio, protetta anche da una saracinesca in ferro zincato, che si apre su una corte comune dell'edificio a sua volta aperta sulla via principale. Il laboratorio è composto da quattro locali a piano terra che sviluppano una superficie utile pari a 110 mq e un magazzino interrato raggiungibile da una piccola scala interna in ferro, che sviluppa circa 50 mq. Lo stesso ha le finiture lasciate al grezzo. Il laboratorio ha una altezza interna di 3 metri invece il locale interrato sviluppa un'altezza pari a 2,5 metri. Internamente le pareti dei locali sono trattate con intonaco vivile, alcune pavimentazioni sono in monocottura, alcune in marmo altre in cemento liscio. Gli infissi sono in ferro senza vetro termico. L'impianto elettrico è fuoritraccia ed è collegato all'appartamento che si trova al piano secondo (LOTTO 2).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e S1, ha un'altezza interna di 3 metri e 2,5 metri. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 156 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 178 mq, rendita 634,31 Euro, indirizzo catastale: Via Incancellata 118, piano: S1 - Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/05/2023 Pratica n. AP0058956 in atti dal 02/05/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 58956.1/2023)

Coerenze: Confina con il piano primo sub 9 (DI ROSA MARIA nata a TORRE SAN PATRIZIO (FM) il 19/02/1907 e GIRONACCI ORLANDO nato a MONTE URANO (FM) il 01/02/1928) e sub 10 ( GIRONACCI ALESSANDRO nato a SANT'ELPIDIO A MARE (FM) il 23/08/1969 e GIRONACCI MASSIMILIANO nato a FERMO (FM) il 11/01/1974) . Confina con la scala condominiale. Inoltre confina con la particella 171 e 154

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

**A.1** cantina.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	136,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.960,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.900,00
Data di conclusione della relazione:	19/02/2026

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Il lotto 3 risulta occupato dal debitore, Signor Gironacci Enrico, dove risiede.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Rettifica a TRASCRIZIONE del 06/08/2018 - Registro Particolare 4767 Registro Generale 6476  
Pubblico ufficiale DE BERARDINIS ALESSANDRA Repertorio 838/630 del 03/08/2018  
ATTO TRA VIVI - ATTO DI RETTIFICA AD ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 770 del 1992

### 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 27/08/2018 a firma di DE BERARDINIS ALESSANDRA ai nn. 845/636 di repertorio, iscritta il 29/08/2018 a FERMO ai nn. 979/6841, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 480.000,00 euro.

Importo capitale: 240.000,00 euro.

Durata ipoteca: 15 anni.

GANDELLI ROMINA Nata il 25/10/1977 a OFFIDA (AP) Codice fiscale GNDRMN77R65G005Y quale debitore non datore di ipoteca



*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 28/05/2025 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 604 di repertorio, trascritta il 26/06/2025 a FERMO ai nn. RP4303/RG6125, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Trattasi di un fabbricato plurifamiliare facente capo a diversi proprietari con il corpo scala condiviso, definito condominio di fatto non costituito (Artt. 1117 ss. c.c.)

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 di Usufrutto \_ 1/2 di proprietà e 1/2 di nuda proprietà , in forza di ATTO DI RETTIFICA (dal 03/08/2018).

Atto del 03/08/2018 Pubblico ufficiale DE BERARDINIS Sede MONTEPRANDONE (AP) Repertorio n. 838 - UU Sede SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) Registrazione n. 2422 registrato in data 03/08/2018 - ATTO DI RETT.NOT.BERARDINIS Voltura n. 5146.1/2018 - Pratica n. AP0061843 in atti dal 16/08/2018

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di Divisione (dal 10/04/1981 fino al 24/12/1991), con atto stipulato il 10/04/1981 a firma di Not. Ciuccarelli ai nn. 23955 di repertorio, trascritto il 29/04/1981 a Fermo ai nn. 1449.

DIVISIONE \_ Voltura n. 2060.4/1981 in atti dal 14/04/1998 Intestato a : Gironacci Enrico 1/2 USUFRUTTO Gironacci Simone 1/2 NUDA PROPRIETA' Gironacci Simone 1/2 PROPRIETA'

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di Atto di Divisione (dal 24/12/1991 fino al 10/05/2005), con atto stipulato il 24/12/1991 a firma di Notaio Rossetti ai nn. 121612 di repertorio, trascritto il 13/01/1992 a Fermo ai nn. 330.

DIVISIONE Voltura n. 1223.2/1992 in atti dal 15/04/1998 Intestati : Gironacci Enrico USUFRUTTO fino al 10/05/2015 Gironacci Filippo PROPRIETA' 1/2 fino al 24/12/1991 Gironacci Simone PROPRIETA' 1/2 fino al 24/12/1991 Pennesi IVANA ( Da verificare usufruttuaria subentrante fino al 24/12/1991) Pennesi Ivana USUFRUTTUARIA subentrante fino al 10/05/2015

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 usufrutto e 1/1 piena proprietà, in forza di Ricongiungimento di Usufrutto (dal 10/05/2015 fino al 03/08/2018), con atto stipulato il 10/05/2015



a firma di P.U. Petracci, trascritto il 01/09/2015 a Fermo ai nn. 5799.1/2015.

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 10/05/2015 Pubblico ufficiale PETRACCI Sede FERMO (FM) - Voltura n. 5799.1/2015 - Pratica n. AP0069783 in atti dal 01/09/2015

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA N. **101\_1956**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un edificio di civile abitazione, presentata il 16/11/1956, rilasciata il 19/11/1956, agibilità del 25/11/1957

LICENZA EDILIZIA N. **243\_1971**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Per la costruzione di una tettoia in muratura e demolizione del piano primo e parte del piano terra del vecchio edificio., presentata il 18/12/1971 con il n. 243 di protocollo.

In data 18/06/1972 si fa istanza per variazione intestazione di Ditta della su detta licenza Edilizia, i Signori Gironacci Filippo e Di Rosa Maria a seguito della donazione dell'immobile ai propri figli, chiedono una variazione Ditta a favore di Gironacci Orlando, Ovidio, Enrico e Arnaldo.

Costruzione di Copertura edifici esistente e modifiche al rogetto approvato in data 18/12/1971 di cui alla licenza rilasciata in data 11/2/1972 N. **321\_1972**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 24/06/1972, rilasciata il 18/07/1972 con il n. 2181 di protocollo

CONDONO Legge 47/85 N. **244\_1986**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifica dei prospetti, presentata il 21/03/1986 con il n. 0634763508 di protocollo.

Il condono non è stato mai definito

CONDONO Legge 47/85 N. **244\_1986**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifica dei prospetti, presentata il 21/03/1986 con il n. 0634763508 di protocollo.

Il condono non è stato mai definito

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona "B" di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 71 - 72 delle Norme Tecniche

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diverse partizioni interne e diversi i prospetti da quelli licenziati (normativa di riferimento: Legge n. 47/1985 e Legge n. 80/2005 (per i prospetti) \_ CILA in sanatoria applicando la procedura semplificata del Decreto Salva Casa (D.L. 69/2024) per le difformità interne)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria (per le diverse partizioni interne) + Definizione Condono del 1986 per le difformità prospettiche

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

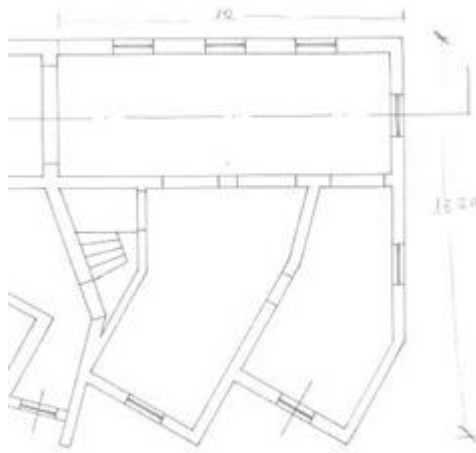


Costi di regolarizzazione:

- marca da bollo per definizione condono: €16,00
- diritti di segreteria per pratica definizione condono: €50,00
- spese tecniche per definizione condono: €3.500,00
- diritti di segreteria per CILA in sanatoria : €50,00
- sanzione per CILA in sanatoria : €1.000,00
- spese tecniche per CILA in sanatoria: €1.500,00
- redazione certificato APE: €250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

Le difformità riscontrate riguardano delle diverse partizioni interne dei locali laboratorio, sanabile attraverso CILA in sanatoria (per interventi minori senza rilevanza strutturale) applicando la procedura semplificata del Decreto Salva Casa (D.L. 69/2024). Altre difformità riscontrate riguardano i prospetti per una diversa disposizione delle finestre, a tal proposito è stata aperta, ma non definita, una pratica di condono. La Legge n. 47/1985 (primo condono edilizio) e alla successiva Legge n. 80/2005 che ha modificato le procedure di esecuzione immobiliare, permettendo la sanatoria di abusi edilizi su immobili venduti tramite asta giudiziaria, purché l'istanza venga presentata entro 120 giorni dall'aggiudicazione del bene.



*planimetria licenziata*



*planimetria dello stato di fatto*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.





planimetria catastale

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTE URANO VIA INCANCELLATA 118

## LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio artigianale** a MONTE URANO Via Incancellata 118, della superficie commerciale di **136,00** mq per la quota di:

- 1/2 di usufrutto ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** ) a favore dell'usufruttuario **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***
- 1/2 di nuda proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** ) a favore dell'usufruttuario **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***
- 1/2 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Il laboratorio artigianale, oggetto del LOTTO 3, si trova al piano terra di un edificio plurifamiliare a tre piani sorto lungo Via Incancellata, strada provinciale a Monte Urano intorno all'anno 1962. Lo stesso ha un accesso autonomo da una grande porta a vetri e alluminio, protetta anche da una saracinesca in ferro zincato, che si apre su una corte comune dell'edificio a sua volta aperta sulla via principale. Il laboratorio è composto da quattro locali a piano terra che sviluppano una superficie utile pari a 110 mq e un magazzino interrato raggiungibile da una piccola scala interna in ferro, che sviluppa circa 50 mq. Lo stesso ha le finiture lasciate al grezzo. Il laboratorio ha una altezza interna di 3 metri invece il locale interrato sviluppa un'altezza pari a 2,5 metri. Internamente le pareti dei locali sono trattate con intonaco vivile, alcune pavimentazioni sono in monocottura, alcune in marmo altre in cemento liscio. Gli infissi sono in ferro senza vetro termico. L'impianto elettrico è fuoritraccia ed è



collegato all'appartamento che si trova al piano secondo (LOTTO 2).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e S1, ha un'altezza interna di 3 metri e 2,5 metri. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 156 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 178 mq, rendita 634,31 Euro, indirizzo catastale: Via Incancellata 118, piano: S1 - Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/05/2023 Pratica n. AP0058956 in atti dal 02/05/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 58956.1/2023)

Coerenze: Confina con il piano primo sub 9 (DI ROSA MARIA nata a TORRE SAN PATRIZIO (FM) il 19/02/1907 e GIRONACCI ORLANDO nato a MONTE URANO (FM) il 01/02/1928) e sub 10 ( GIRONACCI ALESSANDRO nato a SANT'ELPIDIO A MARE (FM) il 23/08/1969 e GIRONACCI MASSIMILIANO nato a FERMO (FM) il 11/01/1974) . Confina con la scala condominiale. Inoltre confina con la particella 171 e 154

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.



INGRESSO LABORATORIO



INGRESSO LABORATORIO DA CORTECOMUNE



PROSPETTO SU LATO OVEST





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non è stato reperito un Certificato APE



Porta ingresso



Infissi esterni





Ingresso da corte comune

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie utile calpestabile	110,00	x	110 %	=	121,00
cantina interrata collegata al vano principale	50,00	x	30 %	=	15,00
<b>Totale:</b>	<b>160,00</b>				<b>136,00</b>

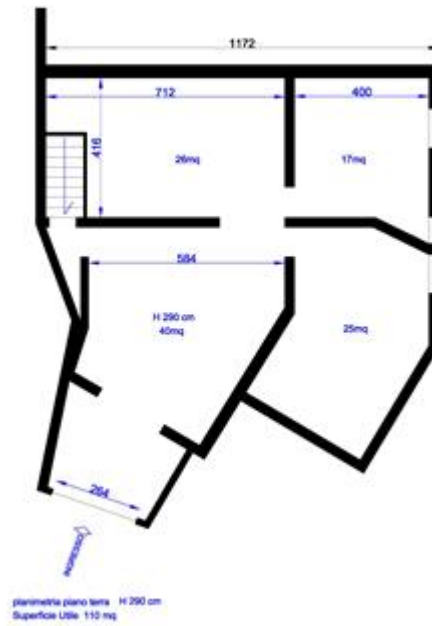




PRG- Zona "B"



VALORE OMI



PLANIMETRIA LABORATORIO

**ACCESSORI:**

**cantina.**





Scala di accesso al locale interrato



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/01/2026

Fonte di informazione: ASTALEGALE.NET

Descrizione: i box-garage sito nel Comune di Monte Urano (FM) in via Monte Vettore n.2, posto al piano seminterrato di una palazzina residenziale di sei unità abitative. Il garage è composto da un unico locale di 32,45 mq di superficie lorda

Indirizzo: via Monte Vettore n.2, Monteurano

Superfici principali e secondarie: 32

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.650,00 pari a 645,31 Euro/mq

Valore Ctu: 20.650,00 pari a: 645,31 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/01/2026

Fonte di informazione: ASTALEGALE.NET

Descrizione: locale ad uso laboratorio sito al piano terra nel comune di Montegranaro individuato al



NCEU del Comune di Montegranaro al Foglio 15, Particella 432, sub 13, categoria C/3, Classe 3, consistenza mq 74, superficie

Indirizzo: Via Alessandro Manzoni, 58, 63812 Montegranaro FM

Superfici principali e secondarie: 79

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.000,00 pari a 354,43 Euro/mq

Valore Ctu: 28.000,00 pari a: 354,43 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/01/2026

Fonte di informazione: ASTALEGALE.NET

Descrizione: laboratorio sito a Montegranaro (FM) in Via Benigno Zaccagnini n. 71 di circa 173.,00 mq, collocato al piano seminterrato dell'edificio. Si tratta di un laboratorio, sito in Viale Benigno Zaccagnini al piano seminterrato dell'edificio; è accessibile

Indirizzo: Montegranaro (FM) in Via Benigno Zaccagnini n. 71 \_ ANNO DI COSTRUZIONE 1966

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.000,00 pari a 378,38 Euro/mq

Valore Ctu: 28.000,00 pari a: 378,38 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/01/2026

Fonte di informazione: ASTALEGALE.NET

Descrizione: LABORATORIO di circa 96 mq commerciali, situato al primo livello sottostrada, con due ampie vetrine che danno verso strada Sp30 d'accesso sud-est del paese di Montegranaro, dotato di corte esclusiva esterna che da vs area adibita a parcheggio

Indirizzo: Montegranaro, in via Berlinguer n. 7

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo: 76.000,00 pari a 791,67 Euro/mq

Valore Ctu: 76.000,00 pari a: 791,67 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il CTU ai fini della dettrminazione del più probabile valore di mercato del LOTTO 3, ha adottato il METODO DI STIMA COMPARATIVO, ritenuto il più idoneo in relazione alla natura del bene e alla buona disponibilità di dati attendibili riferiti a compravendite di immobili similari a quello oggetto di valutazione.

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

ubicazione territoriale, zona centrale del paese

d'estinazione d'uso, laboratorio anche se allo stato odierno si presterebbe meglio come locali magazzino e garage, per tale motivo ho analizzato anche questa



categoria catastale

Tipologia edilizia e morfologia del lotto, piccola palazzina plurifamiliare

Superficie commerciale, circa 136 mq

Piano, terra e interrato

Stato manutentivo complessivo, necessita di manutenzioni straordinarie

Dotazioni e pertinenze, cantina di 50 mq

Anno di Costruzione, 1960 circa

I prezzi unitari rilevati da questa indagine, che vanno da un minimo di 354,43 €/mq ad un massimo di 791,67 €/mq, sono stati poi elaborati per ottenere il più probabile valore medio di mercato rispetto alle differenze riscontrate tra i beni comparati e l'immobile staggito, esempio stato manutentivo, presenza di pertinenze, presenza di ascensore, localizzazione geografica, ecc.

Il CTU ha inoltre integrato l'analisi di studio tenendo in considerazione il valore OMI dell'Agenzia delle Entrate che per questa zona di appartenenza del lotto stima, per laboratori in stato "normale", un valore minimo pari a 690,00 €/mq a un massimo di 840,00 €/mq insieme ai valori OMI riguardanti le autorimesse (C/6) che per questa zona di appartenenza, per autorimesse in stato "normale", va da un valore minimo pari a 460,00 €/mq a un massimo di 630,00 €/mq. Vista la localizzazione territoriale, molto vicina al centro storico e la posizione dei locali all'interno di una piccola palazzina di pochi appartamenti, con possibilità di parcheggio limitate e pertinenze comuni e non ad uso esclusivo, la vocazione odierna dell'immobile oggetto del LOTTO 3 è molto più probabile essere vicina a quella di autorimessa che di laboratorio artigianale.

Fatte tutte le considerazioni su descritte il CTU stima che il più probabile valore di mercato per il LOTTO 3 sia pari a 450,00 €/mq

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	136,00	x	450,00	=	<b>61.200,00</b>
Valore superficie accessori:	0,00	x	450,00	=	<b>0,00</b>
					<b>61.200,00</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 61.200,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 55.080,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore commerciale del bene facente parte del LOTTO 3 è stato determinato con il metodo di stima **COMPARATIVO IN BASE AL PREZZO MEDIO**, considerando nella valutazione di comparazione lo stato manutentivo degli immobili, il loro anno di costruzione, la qualità architettonica, l'ubicazione, la viabilità e possibilità di parcheggio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FERMO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTE URANO, agenzie: DEL FERMANO, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DEL TERRITORIO DI ASCOLI PICENO



## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	136,00	0,00	61.200,00	55.080,00
				<b>61.200,00 €</b>	<b>55.080,00 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
riduzione per separazione impianti tecnologici	-5% -2.754,00
<b>2.754,00 €</b>	

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.366,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 45.960,00**

**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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 60,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 45.900,00**

data 19/02/2026



il tecnico incaricato  
Monia Ferroni

