



## TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

### Esec. N. 130/2017 R.G.E.

PROMOSSA DA: CASSA DI RISPARMIO DI FERMO S.P.A.

CONTRO: OMISSIS

OGGETTO: **RELAZIONE DESCRITTIVA-ESTIMATIVA DEGLI IMMOBILI  
SITI IN FERMO (FM), VIA P. GENNARI.**

Con provvedimento del 1 Aprile 2022, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giorgia Cecchini nominava il sottoscritto Geom. Edoardo Paternes Meloni, domiciliato in Servigliano, Via Garibaldi n. 99, esperto estimatore per l'Esecuzione Immobiliare n. 130/2017 R.G.E. con il termine per la consegna della relazione estimativa di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per il giorno del 7 Febbraio 2023. Ricevuto e accettato in data 11 Aprile 2022 l'incarico di descrivere e stimare i beni compresi nella procedura esecutiva lo scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale. In data 7 Novembre 2022, alle ore 15:00, il sottoscritto CTU si recava presso gli immobili oggetto di stima e cioè n. 2 posti auto coperti (così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Fermo: **Fg. 79 – Part. 113 – Subb. 79 e 80**) allo scopo di iniziare le operazioni peritali; dette operazioni, in presenza dell'OMISSIS per conto di Marche Servizi Giudiziari, non andavano a buon fine a causa dell'impossibilità di accesso agli anzidetti immobili. Veniva dunque effettuato un secondo sopralluogo in data 21 novembre ore 9:30 con la presenza sul posto, oltre che dello scrivente e dell'OMISSIS per conto di Marche Servizi Giudiziari, anche dell'OMISSIS, Amministratore Condominiale dell'immobile in cui sono ubicate le proprietà oggetto di tale relazione; entrambi sono rimasti in loco sino al termine del sopralluogo comprensivo dei rilievi fotografici e delle misurazioni, terminatosi alle ore 10:00. Raccolti alcuni documenti, lo stesso CTU ha predisposto gli elaborati da allegare alla presente relazione tecnico-descrittiva ed ha proceduto alla valutazione dei beni per rispondere, *“esaminati gli atti della procedura e eseguita ogni altra operazione necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei”* in forma scritta e compiuto il predetto preliminare controllo, ai seguenti quesiti:

**QUESITO a):** “Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e, più precisamente, all’esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale;”

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

# Ufficio provinciale di: ASCOLI PICENO Territorio

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **FERMO** Codice: **D542**

### Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
79	113	79	VIA PATRIZIO GENNARI Piano S2	001	C06	06	12 m <sup>2</sup>	R.Euro:18,59	

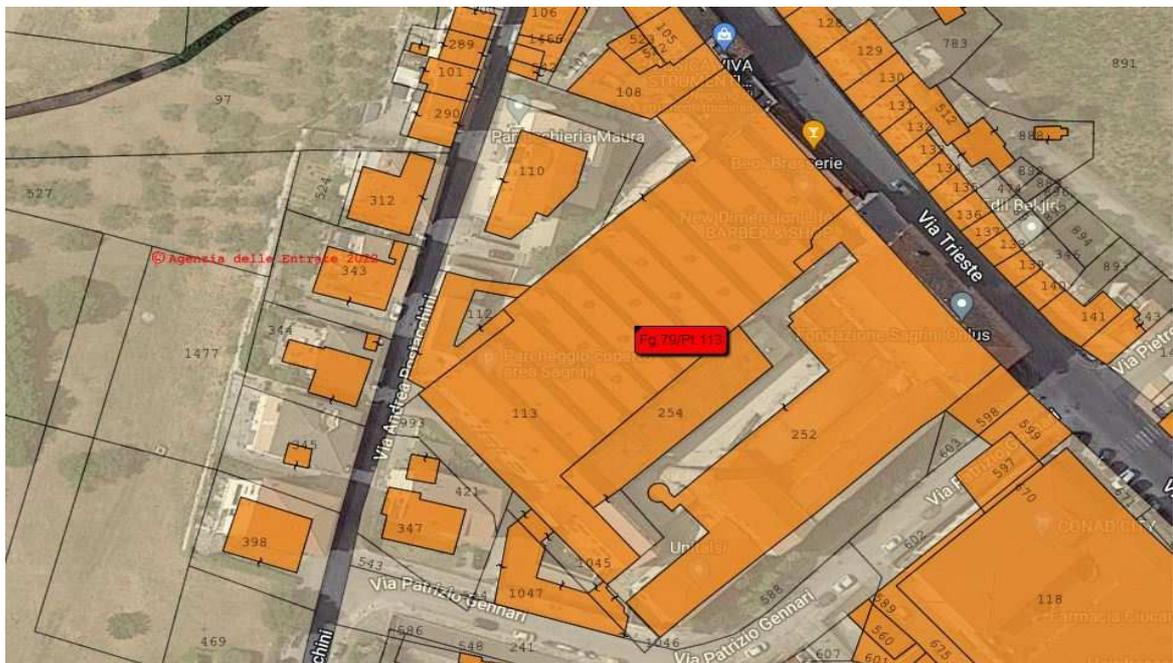
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
79	113	80	VIA PATRIZIO GENNARI Piano S2	001	C06	06	16 m <sup>2</sup>	R.Euro:24,79	

### Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
OMISSIS	OMISSIS	Proprieta'	1/1

Cfr. Visure storiche catastali – Allegato “B”

## RAPPRESENTAZIONE SATELLITARE E CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA



### CONFINI

Le unità immobiliari oggetto di tale relazione, cioè n. 2 posti auto coperti (subb. 79 e 80 della p.lla 113), sono ubicate al piano 2° sottostrada (lato nord) del fabbricato pluripiano censito alla particella 113. I posti coperti in oggetto sono parte di un parcheggio coperto dotato di più posti auto. I due subalterni risultano adiacenti fra loro; nello specifico poi, il sub. 79 confina ad ovest con il sub. 78 mentre il sub. 80 confina ad est con il sub. 81; ciò è facilmente evincibile dalle planimetrie catastali vidimate e dall'elaborato planimetrico allegati alla presente relazione.

## DESCRIZIONE E COMPOSIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI RELAZIONE

Gli immobili oggetto di stima, si ripete, sono due posti auto coperti (**Sub. 79** e **Sub. 80**), situati al piano secondo sottostrada (con accesso da rampa esclusiva da Via Gennari nonché da scala e ascensore - attualmente non funzionante – interni all'intero fabbricato) di un fabbricato a carattere residenziale e commerciale pluripiano. Il sottoscritto perito ritiene corretta la suddivisione degli immobili in due lotti.

*Stato dei luoghi attuale*



- Il posto auto censito al **Sub. 79**, ha una superficie utile lorda calcolata di mq. 14,44 e d'ora in avanti sarà anche identificabile come **LOTTO 1**.

- Il posto auto censito **Sub. 80**, ha invece una superficie utile lorda calcolata di mq. 17,49 e d'ora in avanti anche identificabile anche come **LOTTO 2**.

Si precisa inoltre che immobili oggetto di tale perizia sono ubicati, come già citato, in Fermo (FM) in zona SEMI CENTRALE - C1 (fascia perimetrale intorno al centro storico), microzona 2; tale zona risulta completamente urbanizzata e nelle vicinanze sono presenti ogni tipo di servizio al consumo pubblico.

**QUESITO b):** *“Sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell’immobile in relazione all’art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell’opzione IVA per l’imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall’ultimazione della costruzione o del ripristino;”*

L’immobile oggetto della presente relazione non è soggetto ad imposta I.V.A.

**QUESITO c):** *“Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell’atto notorio di cui all’art. 40 della L. 47/1985;”*

L’intero edificio risulta edificato successivamente al 1967.

**QUESITO d):** *“Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l’eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l’epoca di realizzazione dell’opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall’articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;”*

L’intero edificio in cui sono ubicati i posti auto oggetto di tale relazione risulta edificato in forza di **Permesso di Costruire (Rif. Urb. N. 9412 – Pratica edilizia n. 368/2007 – Comune di Fermo) del 12.10.2007** e successivi titoli rilasciati dallo stesso ente:

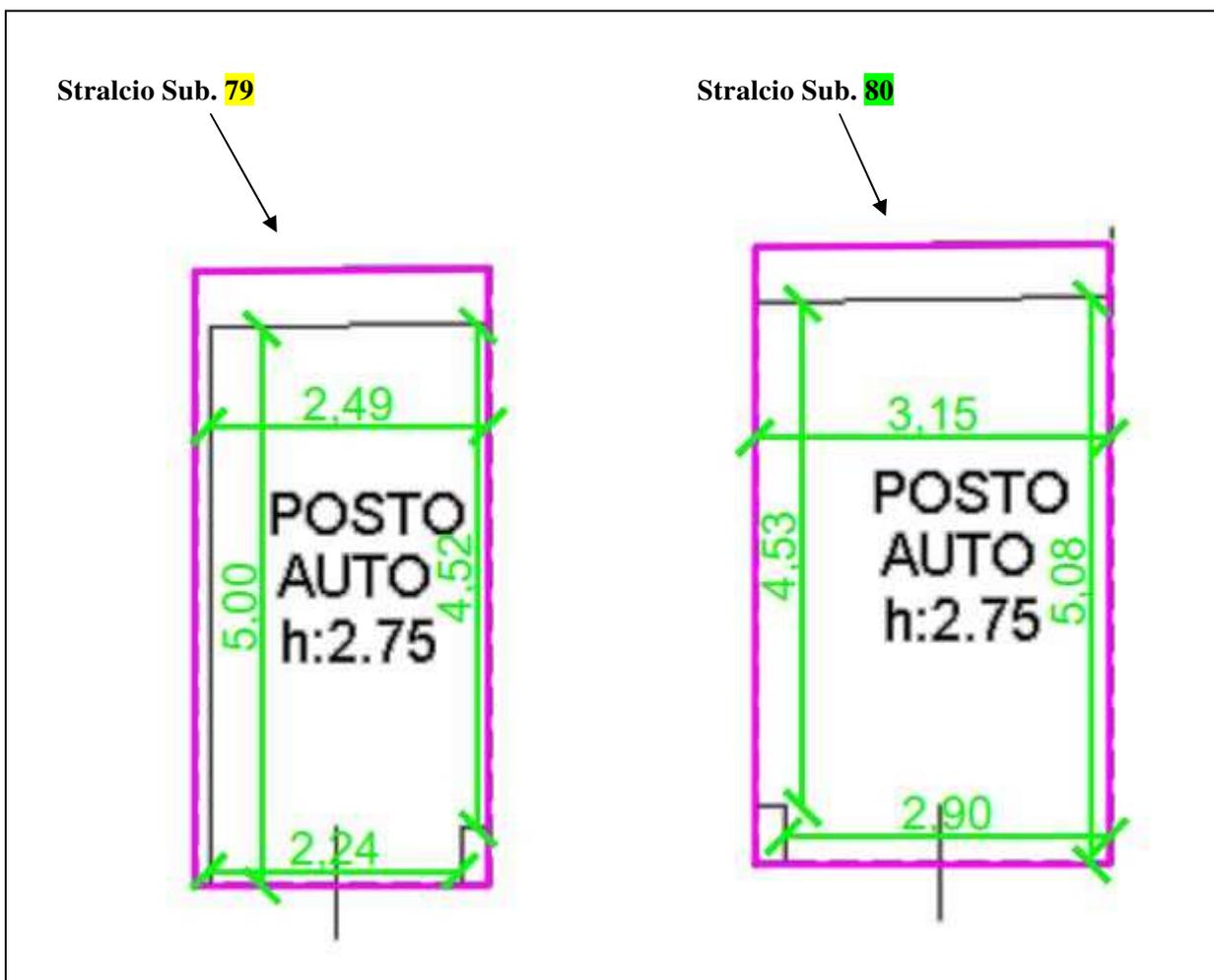
a) S.C.I.A. per “Opere interne e modifiche prospettiche” prot. 7321 del 02.03.2012.

Vengono quindi allegati alla presente i documenti relativi alle suddette aut. edilizie (Allegato “E”).

Il sottoscritto ha provveduto a verificare la conformità degli immobili allo stato dei luoghi rispetto all'ultimo progetto approvato in Comune; confrontando dunque lo stato approvato con quanto effettivamente rilevato sul posto non sono state riscontrate difformità.

Il sottoscritto ha provveduto inoltre a verificare la conformità del fabbricato rispetto alle planimetrie catastali attualmente in visura; confrontandole con quanto effettivamente rilevato sul posto non sono state riscontrate difformità.

**STRALCI DI PLANIMETRIE CATASTALI CON MISURAZIONI  
E PLANIMETRIE CATASTALI CON CALCOLO SUPERFICI UTILI LORDE (s.u.l.)  
(tale ultimo calcolo verrà utilizzato in risposta al quesito "i")**



<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ascoli</b>	Dichiarazione protocollo n. AP0079719 del 15/05/2012	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di <b>Fermo</b> <b>Via Patrizio Gennari</b> civ.	
Scheda n. <b>1</b> Scala 1: <b>200</b>	Identificativi Catastali:	Compilata da: <b>Raccichini Dino</b>
	Sezione: Foglio: <b>79</b> Particella: <b>113</b> Subalterno: <b>79</b>	Iscritto all'albo: <b>Geometri</b> Prov. <b>Fermo</b> N. <b>672</b>

<p>Calcolo sup. lorda sub. 79 - 14,44 mq</p>  <p>POSTO AUTO h:2.75</p> <p>PIANO SECONDO SOTTOSTRADA</p>	Planimetria scalata su cartiglio Sister
--	---

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/10/2022 - Comune di FERMO(D542) - < Foglio 79 - Particella 113 - Subalterno 79 ->  
VIA PATRIZIO GENNARI Piano S2

Ultima planimetria in atti

Data: 20/10/2022 - n. T369552 - Richiedente: PTRDRD62S17C070Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ascoli</b>	Dichiarazione protocollo n. AP0079719 del 15/05/2012 <sup>1</sup>	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di <b>Fermo</b> <b>Via Patrizio Gennari</b> civ.	
Scheda n. <b>1</b> Scala <b>1:200</b>	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: <b>79</b> Particella: <b>113</b> Subalterno: <b>80</b>	Compilata da: <b>Raccichini Dino</b> Iscritto all'albo: <b>Geometri</b> Prov. <b>Fermo</b> N. <b>672</b>
<p>Calcolo sup. lorda sub. 80 - 17,49 mq</p>  <p>PIANO SECONDO SOTTOSTRADA</p>		
<p><b>Planimetria scalata su cartiglio Sister</b></p>		
<p><small>Catasto del Fabbricati - Situazione al 20/10/2022 - Comune di FERMO(D542) - &lt; Foglio 79 - Particella 113 - Subalterno 80 &gt; VIA PATRIZIO GENNARI Piano S2</small></p>		

Ultima planimetria in atti

Data: 20/10/2022 - n. T370470 - Richiedente: PTRDRD62S17C070Y  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**QUESITO e):** “Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell’art. 18 della Legge 47/1985;”

Il lotto in questione non prevede la vendita di terreni.

**QUESITO f):** “Identificare catastalmente l’immobile, previo accertamento dell’esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l’eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l’aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;”

**Nella nota di accompagnamento per l’iscrizione a ruolo dell’espropriazione immobiliare del 5 Luglio 2017 (Data notifica pignoramento: 15/06/2017; Data di consegna del pignoramento dall'UNEP: 20/06/2017)**

**- nei confronti del soggetto debitore OMISSIS -  
vengono correttamente individuati i seguenti beni immobili:**

1] *Descrizione: garage*

*Ubicazione: via P. Gennari (63023) - Fermo (FM)*

*Tipo Catasto: NCEU - Classe: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse Sezione: - Foglio: 79 -*

*Particella: 113 - Subalterno: 79*

2] *Descrizione: garage*

*Ubicazione: via P. Gennari (63023) - Fermo (FM)*

*Tipo Catasto: NCEU - Classe: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse Sezione: - Foglio: 79 -*

*Particella: 113 - Subalterno: 80*

- *1/1 Proprieta' di immobile [1] in capo a OMISSIS*

- *1/1 Proprieta' di immobile [2] in capo a OMISSIS*

Le risultanze catastali accertate evidenziano come i cespiti siano stati a suo tempo denunciati all'Agenzia del Territorio con “Pratica n. AP0079719 in atti dal 15/05/2012 EDIFICAZIONE PIANI INTERRATI (n. 1058.1/2012)”; **tale identificazione catastale corrisponde a quanto rilevato sul posto, alle planimetrie attualmente vigenti al Catasto Fabbricati e ai dati citati nel suddetto atto di pignoramento.**

**QUESITO g):** *“Appurare, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l’esperto deve precisare se la quota in titolarità dell’esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L’esperto deve infine chiarire già in tale sede se l’immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;”*

All’atto della notifica del pignoramento il sig. OMISSIS risultava proprietario degli immobili censiti al Fg. 79, Part. 113, Subb. 79 e 80 (in quota di proprietà pari ad 1/1) in forza di *“atto del 19/12/2012 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Sede FERMO (AP) Repertorio n. 34644 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6761.1/2012 Reparto PI di FERMO in atti dal 28/12/2012”*, come risultante da visura catastale effettuata dal sottoscritto dal sottoscritto C.T.U. in data 13/12/2022 allegata alla presente relazione.

Nella nota di trascrizione del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Registro Particolare 4122; Registro Generale 5647), sono correttamente riportati gli stessi sopracitati dati.

La quota in titolarità dell’esecutato sia suscettibile di separazione in natura.

---

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili oggetto di perizia e della loro consistenza (n. 2 posti auto), allo scrivente perito appare, come già previamente specificato, **IDONEA LA SUDDIVISIONE E VENDITA DEI BENI IN DUE DIFFERENTI LOTTI:**

- **Lotto 1** = Posto auto coperto censito al Fg. 79 – P.lla 113 - **Sub. 79;**
- **Lotto 2** = Posto auto coperto censito al Fg. 79 – P.lla 113 - **Sub. 80.**

**QUESITO h):** *“Verificare l’esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente;”*

Di seguito è specificata la ricostruzione sintetica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive fino ad oggi; il sottoscritto CTU ha provveduto ad interrogare con ispezioni ipotecarie l’ufficio provinciale-territorio di Fermo (allegato “A”):

## **Elenco sintetico delle formalità (riferite ad entrambi i subalterni 79 e 80) :**

1. TRASCRIZIONE del 29/11/2012 - Registro Particolare 6153 Registro Generale 9177 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 34542/12718 del 23/11/2012 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
2. TRASCRIZIONE del 29/11/2012 - Registro Particolare 6157 Registro Generale 9181 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 34542/12718 del 23/11/2012 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
3. TRASCRIZIONE del 29/11/2012 - Registro Particolare 6161 Registro Generale 9185 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 34542/12718 del 23/11/2012 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
4. TRASCRIZIONE del 28/12/2012 - Registro Particolare 6761 Registro Generale 10073 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 34644/12801 del 19/12/2012 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
5. ANNOTAZIONE del 28/12/2012 - Registro Particolare 1796 Registro Generale 10092 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 34634/12791 del 18/12/2012 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 73 del 2009
6. ISCRIZIONE del 07/04/2016 - Registro Particolare 397 Registro Generale 2051 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 8084/2015 del 12/02/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
7. ISCRIZIONE del 12/12/2016 - Registro Particolare 1383 Registro Generale 7916 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 863/816 del 07/12/2016 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
8. TRASCRIZIONE del 11/07/2017 - Registro Particolare 4122 Registro Generale 5647 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 8467 del 05/07/2017 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**QUESITO i):** *“Determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;”*

### CRITERI SUL CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Premesso che la superficie esterna lorda (SEL) commerciale, da ponderare e che deve intendersi puramente strumentale al valore di mercato, è stata ricavata avvalendosi delle planimetrie catastali e confrontata con misure a campione rilevate in sede di sopralluogo.

Per il calcolo delle superfici e per i coefficienti di ponderazione si è fatto riferimento alle istruzioni per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani per la rivelazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, (Allegato C del DPR 138/98) ed al Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie emanato dall'ABI Associazione Bancaria Italiana, considerando la seguente procedura: rientrano tra le superfici principali tutte le superfici a destinazione d'uso principale, quali abitazioni, negozi, uffici, capannoni, magazzini, laboratori, eccetera.

Tali dest. d'uso sono, in genere, quelle per le quali il mercato individua valori unitari specifici.

Sono inclusi anche i vani al servizio diretto, quali bagni, ingressi, corridoi, ripostigli, retro-negozi, ecc., quando possano essere oggetto di una valutazione unitaria.

La superficie principale sarà determinata applicando i coefficienti qui di seguito indicati:

superfici calpestabili:.....100%

superfici occupate da pareti divisorie interne:.....100%

superfici occupate da pareti perimetrali esterne (con un max di 50 cm):.....100%

superfici occupate da pareti perimetrali in comune (con un max di 25 cm):.....50%

Per superfici secondarie si intendono quelle che sono allo stretto servizio di quelle principali, per la maggior parte ad esse contigue, ovvero: balconi coperti e scoperti, terrazze coperte e scoperte, porticati, verande, soppalchi, eccetera; a tali superfici potranno applicarsi coefficienti pari a 5%, 10%, 20%, 30%, 40% e 50%.

Ad ogni tipologia di superficie principale, potrà essere associata una o più superficie secondaria; nel caso di unità immobiliari residenziali autonome su più livelli, tra le superfici secondarie rientrano anche i vani scala esclusivi; tanto premesso, si ottengono i seguenti parametri:

Il posto auto censito al **Sub. 79**, ha una superficie utile lorda (**nonché commerciale**) calcolata di mq. 14,44 (**LOTTO 1**).

- Il posto auto censito **Sub. 80**, ha invece una superficie utile lorda (**nonché commerciale**) calcolata di mq. 17,49 (**LOTTO 2**).

*Cfr. planimetrie con calcolo superfici lorde allegate anche in risposta al quesito d).*

## STIMA E CRITERI DI STIMA

Atteso che lo scopo del presente elaborato è quello di individuare all'attualità il valore di mercato dei beni economici in disamina, nello stato di fatto in cui essi si trovano, il sottoscritto tecnico incaricato ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore corrente che vi afferisce; per la determinazione del più probabile prezzo di mercato di detto immobile si è tenuto in considerazione il seguente metodo di stima:

STIMA IN BASE ALLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO (OMI).

È stata fatta una dunque valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

Tali valori sono attendibili in quanto siamo in presenza di unità immobiliari con valore pressoché oggettivo. Uno degli elementi fondamentali per stabilire il valore di un fabbricato è dato dallo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile stesso.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per POSTI AUTO COPERTI siti nel comune di Fermo in fascia/zona "C1 – Semicentrale / FASCIA PERIMETRALE INTORNO AL CENTRO STORICO" prevede un range di valore come di seguito esposto:

Posti auto coperti in normale stato conservativo: da un **minimo di €/mq 480,00 a un massimo di €/mq 650,00 per superficie lorda.**

Ai suddetti valori di mercato vanno poi applicate delle detrazioni dovute a uno stato momentaneo e modificabile che l'immobile evidenzia nel momento in cui viene effettuata la stima. Si tiene quindi conto dello stato di conservazione di esso considerandone una eventuale detrazione per la vetustà (degrado dello stesso derivante dall'epoca di costruzione), obsolescenza e funzionalità globale (finiture, impianti, opere esterne, strutture e coperture); nel caso specifico, in mancanza di particolari dati deprezzanti, si è giunti a considerare un valore medio di €/mq 565,00 per entrambi i lotti.

Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche, della relativa ubicazione, della consistenza, della destinazione d'uso, dell'appetibilità, dell'effettiva collocabilità sul mercato nonché dei risultati dei conteggi istituiti, si stima il valore "ordinario" - più probabile prezzo di c/v - assumibile a base di una procedura di vendita di evidenza pubblica dei beni immobili di proprietà e/o disponibilità dell'esecutata nelle condizioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente come individuati e descritti nel corpo della presente perizia - restando esclusi oneri, gravami e servitù non espressamente citati nel corrente elaborato - così come di seguito illustrato:

**LOTTO 1**

Fg. 79 – Part. 113 – **Sub. 79**

(Posto auto coperto)

14,44 mq x 565,00 €/mq = ..... € **8.158,60**

**LOTTO 2**

Fg. 79 – Part. 113 – **Sub. 80**

(Posto auto coperto)

17,49 mq x 565,00 €/mq = ..... € **9.881,85**



**QUESITO l):** “Formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;”

Tenuto dunque conto delle caratteristiche degli immobili e della loro consistenza, allo scrivente perito **appare giustificata** la suddivisione e vendita del bene in due differenti lotti come già specificato e tali sono i rispettivi valori espressi in euro:

**LOTTO 1**

Fg. 79 – Part. 113 – **Sub. 79**

Posto auto coperto con superficie utile lorda di mq. 14,44

Valore stimato: ..... € **8.158,60**

**LOTTO 2**

Fg. 79 – Part. 113 – **Sub. 80**

Posto auto coperto con superficie utile lorda di mq. 17,49

Valore stimato: ..... € **9.881,85**

**QUESITO m):** “Accertare lo stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all’esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;”

Il diritto sui beni pignorati del debitore pignorato è di piena proprietà, sia per il Sub. 79 che per il Sub. 80; dal sopralluogo effettuato i posti auto in questione non risultano utilizzati né occupati.

**QUESITO n):** “Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;”

Tutti i beni pignorati, sino al momento del sopralluogo, non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**QUESITO o):** “Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;”

Le planimetrie – così come gli elaborati planimetrici e l’elenco dei subalterni - saranno allegate in calce alla presente relazione (allegato “D”). I loro stralci con il calcolo delle superfici utili lorde è inoltre riportato in risposta al quesito d).

### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





---

**QUESITO p):** *“Depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell’esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l’altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;”*

**LA RISPOSTA A TALE QUESITO A PAGINA SUCCESSIVA.**

## BANDO D'ASTA

### **LOTTO 1**

**POSTO AUTO COPERTO** in **FERMO (FM)**, Via Patrizio Gennari, censito al Catasto Fabbricato dello stesso Comune al Fg. 79 – Particella 113 – Sub. 79, sito al piano secondo sottostrada, cat. C/6, classe 6, consistenza 12 mq, rendita € 18,59; accesso da rampa con serranda a chiusura telecomandata. Il posto auto risulta attualmente libero.

**Il prezzo a base d'asta di tale lotto è pari ad ..... € 8.158,60**

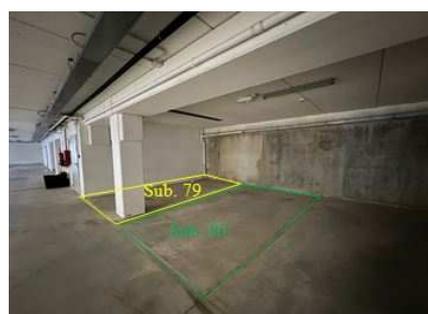
---

### **LOTTO 2**

**POSTO AUTO COPERTO** in **FERMO (FM)**, Via Patrizio Gennari, censito al Catasto Fabbricato dello stesso Comune al Fg. 79 – Particella 113 – Sub. 80, sito al piano secondo sottostrada, cat. C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita € 24,79; accesso da rampa con serranda a chiusura telecomandata. Il posto auto risulta attualmente libero.

**Il prezzo a base d'asta di tale lotto è pari ad ..... € 9.881,85**

---



**QUESITO g)**: “Allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell’elaborato senza l’indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l’identità di quest’ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell’esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;”

Si allega quanto richiesto con (allegato “F”).

**QUESITO finale)**: “Allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all’articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato.rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all’interno dell’Ufficio del Processo).”

Si allega quanto richiesto con (allegato “G”).

## **CONCLUSIONI**

Ritenendo di aver pienamente ottemperato al mandato affidatogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione peritale, precisando che eventuali considerazioni non propriamente riferite ai quesiti sono state rilasciate per completezza di informazione, ringraziando l’Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti in merito a quanto sopraesposto.

Servigliano, li 04/01/2023.

Il C.T.U.

Geom. Edoardo Paternes Meloni

## **ALLEGATI:**

- a) Visure ipotecarie ventennali;
- b) Visure storiche catastali;
- c) Verbali operazioni peritali;
- d) Planimetrie catastali, elaborati planimetrici ed elenco dei subalterni;
- e) Documentazione urbanistica (concessioni/autorizzazioni);
- f) Perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008;
- g) Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione art. 567 II co. c.p.c. e un foglio riassuntivo di tutti gli identif. catastali.