

**Studio Tecnico**  
**Geom. Giammatteo Poeta**  
**Via Possenti, 2 63023 Fermo (FM) – Tel 0734/229987**  
**[g.poeta@libero.it](mailto:g.poeta@libero.it) - Cell 334/2417219**

## TRIBUNALE DI FERMO

**OGGETTO: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RIGUARDANTE  
L'INDIVIDUAZIONE DI PIU' LOTTI RISPETTO AL  
LOTTO UNICO GIA' INDIVIDUATO SULL'IMMOBILE  
ANCORA RESIDUATO PER LA VENDITA IN  
RIFERIMENTO ALLA PARTE ESECUTATA**

**[REDACTED] . n° 9/99 R.G.**

[REDACTED]

[REDACTED]

**H.C.T.U**  
**Geom. Poeta Giammatteo**  
  


- **Relazione di consulenza tecnica**
- **Allegati**

Il sottoscritto C.T.U. visto il verbale dell'udienza del 30/05/2014 redatto dal Giudice dell'Esecuzione Dr. Marziali in cui veniva chiesto allo scrivente la possibilità di individuare all'interno del lotto unico costituito da più unità immobiliari, l'individuazione di più lotti meglio vendibili nell'esecuzione immobiliare stessa.

Il sottoscritto Geom. Giammatteo Poeta, tenendo conto delle caratteristiche dell'intero edificio, della possibilità di divisione delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, senza la realizzazione di particolari opere (murarie, impiantistica, variazioni catastali, ecc) e nell'attribuire alle unità immobiliari ad uso abitativo superfici da destinare a garage è giunto alla determinazione di due lotti vendibili, come appresso specificati.

## **LOTTO 1** **per esecuzione immobiliare**

Piena proprietà Lotto 1 parte eseguita riguardante porzioni del fabbricato sito in Comune di Servigliano Via Petroselli n° 1, distinto al N.C.E.U. Al foglio 3, particella 238:

- sub 10 piano S1- 2° categoria A/2, classe 4, vani 7,5, rendita catastale Euro 522,91;
- sub 13 piano S1 categoria C/2, classe 1, mq 186, rendita catastale Euro 355,43;

### **Parti Comuni dei Lotti oggetto di esecuzione:**

- Sub 11 corte esterna e scale interne comune ai sub 9-10-12-13;

### **Parti Comuni dell'intero edificio:**

- Sub 7, Bene Comune non Censibile ai sub 8-9-10-12-13 (viabilità interna dell'edificio, vialetto (lastricato) d'ingresso all'immobile, portico e pianerottolo piano terra comune a tutte le unità immobiliari presenti nell'edificio, come da elaborato planimetrico allegato

Sa = Superficie negoziabile del bene immobile = **261,48 mq** oggetto di esecuzione immobiliare

**Rustico**(mq 103,00x0,60) + **Magazzino** (mq 190,00x0,30) +

**Appartamento P.2°**(mq 88,00x0,80) + **Lastricato P.T**(mq 229,00x0,20)/2 +

**Portico Ingresso P.T. comune** (mq 22,00x0,40)x3/4 /2 +

**Vialetto Ingresso comune** (mq 18,00x0,20)x 3/4 /2 + **Vano Scale** (mq 52,20 x 0,30)/2 +

**Viabilità Interna comune** (mq 590,00x0,025)x3/4 /2 + **Corte Esterna** (mq 2510,00x0,025) /2

---

**Totale superficie convenzionale mq 261,48**

Coefficiente base (piano 1°) = 1,00

Coefficiente per piano terra = 1,00

Coefficiente per piano 2° = 0,80

Coefficiente per balcone = 0,40

Coefficiente lastricato piano terra = 0,20

Coefficiente per porticato = 0,40

Coefficiente per vano scale = 0,30

Coefficiente per vano garage = 0,50

Coefficiente per vano magazzino = 0,30

Coefficiente per vano cucina/rustico piano terra = 0,60

Coefficiente per corte esterna destinata a giardino/parcheggio ecc = 0,025

**Vm/mq** = valore di mercato al mq per unità immobiliari del tipo in esame in zona periferica

Via Petroselli del Comune di Servigliano = **1050,00 €/mq**

**Vca** = valore commerciale del bene immobile, tenuto conto delle condizioni in cui si trova

allo stato attuale, risulta essere pari a

**Vca = Sa x Vm/mq = 261,48 mq x 1050,00 €/mq = 274.554,00€**

**(duecentosettantaquattromilacinquecentocinquataquattro/00)**

**LOTTO 2**  
**per esecuzione immobiliare**

Piena proprietà Lotto 2 parte eseguita riguardante porzioni del fabbricato sito in Comune di Servigliano Via Petroselli n° 1, distinto al N.C.E.U. Al foglio 3, particella 238:

- sub 9 piano 1° categoria A/2, classe 4, vani 10, rendita catastale Euro 697,22;
- sub 12 piano S1 categoria C/6, classe 6, mq 233, rendita catastale Euro 493,37;

**Parti Comuni dei Lotti oggetto di esecuzione:**

- Sub 11 corte esterna e scale interne comune ai sub 9-10-12-13;

**Parti Comuni dell'intero edificio:**

- Sub 7, Bene Comune non Censibile ai sub 8-9-10-12-13 (viabilità interna dell'edificio, vialetto (lastricato) d'ingresso all'immobile, portico e pianerottolo piano terra comune a tutte le unità immobiliari presenti nell'edificio, come da elaborato planimetrico allegato

Sa = Superficie negoziabile del bene immobile = 492,28 mq oggetto di esecuzione immobiliare

**Garage(mq 236,00x0,50) + Appartamento P.1°(mq 270,00x1,00) +**

**Balconi(mq 80,00 x 0,40) + Lastricato P.T(mq 229,00x0,20)/2 +**

**Portico Ingresso P.T. comune (mq 22,00x0,40)x3/4 /2 +**

**Vialetto Ingresso comune (mq 18,00x0,20)x3/4 /2 + Vano Scale (mq 52,20 x 0,30)/2 +**

**Viabilità Interna comune (mq 590,00x0,025)x3/4 /2 +**

**Corte Esterna (mq 2510,00x0,025)/2**

**Totale superficie convenzionale mq 492,28**

Coefficiente base (piano 1°) = 1,00

Coefficiente per piano terra = 1,00

Coefficiente per piano 2° = 0,80

Coefficiente per balcone = 0,40

Coefficiente lastricato piano terra = 0,20

Coefficiente per porticato = 0,40

Coefficiente per vano scale = 0,30

Coefficiente per vano garage = 0,50

Coefficiente per vano magazzino = 0,30

Coefficiente per vano cucina/rustico piano terra = 0,60

Coefficiente per corte esterna destinata a giardino/parcheggio ecc = 0,025

**Vm/mq** = valore di mercato al mq per unità immobiliari del tipo in esame in zona periferica

Via Petroselli del Comune di Servigliano = **1050,00 €/mq**

**Vca** = valore commerciale del bene immobile, tenuto conto delle condizioni in cui si trova

allo stato attuale, risulta essere pari a

**Vca = Sa x Vm/mq = 492,28 mq x 1050,00 €/mq = 516.894,00 €**

**(cinquecentosedicimilaottocentonovantaquattro/00)**



**MANIFESTO D'ASTA**  
Esecuzione Immobiliare n°9/99 R.G.E

Promossa da



Contro



**LOTTO 1 (uno)**

Diritti pari a 1/1 di piena proprietà di porzione di fabbricato ubicato nel territorio del Comune di Servigliano, Via Petroselli 1, composta da piano sottostrada e secondo

**Dati Catastali**

Tale immobile è censito al N.C.E.U., Comune di Servigliano, al foglio 3, particella 238:

- sub 10 piano S1- 2° categoria A/2, classe 4, vani 7,5, rendita catastale Euro 522,91;
- sub 13 piano S1 categoria C/2, classe 1, mq 186, rendita catastale Euro 355,43;
- sub 11 bene comune non censibile di pertinenza, corte esterna e scale interne dell'edificio, comune ai sub 9-10-12-13;
- Sub 7, Bene Comune non Censibile ai sub 8-9-10-12-13 (viabilità interna dell'edificio, vialetto (lastricato) d'ingresso all'immobile, portico e pianerottolo piano terra comune a tutte le unità immobiliari presenti nell'edificio, come da elaborato planimetrico allegato.

**Confini**

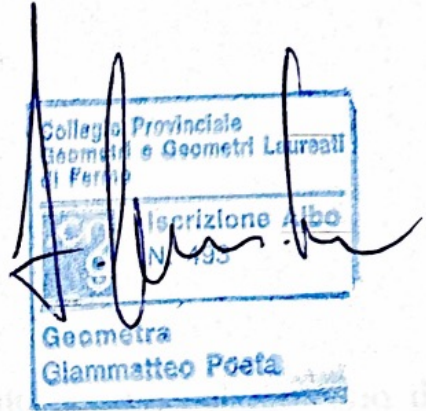
Il lotto di terreno comprendente l'immobile confina su tutti i lati con viabilità pubblica

**Prezzo a base d'asta**

**274.554,00 € (duecentosettantaquattromilacinquecentocinquantaquattro/00).**

Tanto il sottoscritto doveva ad assolvimento dell'incarico ricevuto.

Faus 08/07/2014



**MANIFESTO D'ASTA**  
**Esecuzione Immobiliare n°9/99 R.G.E**

Promossa da



Contro



**LOTTO 2 (due)**

Diritti pari a 1/1 di piena proprietà di porzione di fabbricato ubicato nel territorio del Comune di Servigliano, Via Petroselli 1, composta da piano sottostrada e primo

**Dati Catastali**

Tale immobile è censito al N.C.E.U., Comune di Servigliano, al foglio 3, particella 238:

- sub 9 piano 1° categoria A/2, classe 4, vani 10, rendita catastale Euro 697,22;
- sub 12 piano S1 categoria C/6, classe 6, mq 233, rendita catastale Euro 493,37;
- sub 11 bene comune non censibile di pertinenza, corte esterna e scale interne dell'edificio, comune ai sub 9-10-12-13;
- Sub 7, Bene Comune non Censibile ai sub 8-9-10-12-13 (viabilità interna dell'edificio, vialetto (lastricato) d'ingresso all'immobile, portico e pianerottolo piano terra comune a tutte le unità immobiliari presenti nell'edificio, come da elaborato planimetrico allegato



**Confini**

Il lotto di terreno comprendente l'immobile confina su tutti i lati con viabilità pubblica

**Prezzo a base d'asta**

**516.894,00 € (cinquecentosedicimilaottocentonovantaquattro/00)**

Tanto il sottoscritto doveva ad assolvimento dell'incarico ricevuto.

Fermo li, 08/07/2014

Collegio Provinciale  
Geometri Laureati  
di Fermo  
Iscrizione Albo  
I.C.T.U.  
Geom. Poeta Giammatteo  
Geometra  
Giammatteo Poeta

TRIBUNALE DI  
DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
- 9 LUG. 2014  
IL CANCELLIERE

**Dati della richiesta**  
ROSSI SERGIO

**Soggetto individuato**  
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di ASCOLI PICENO

**1. Unità Immobiliari site nel Comune di SERVIGLIANO(Codice C070) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				AL TRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		3	238	9			A/2	4	10 vani	Euro 697,22	VIA LUIGI PETROSELLI n. 1 piano; 1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/03/2011 n. 14500.1/2011 in atti dal 23/03/2011 (protocollo n. AP0073363) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
2		3	238	10			A/2	4	7,5 vani	Euro 572,91	VIA LUIGI PETROSELLI n. 1 piano; SI -2; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/03/2011 n. 14500.1/2011 in atti dal 23/03/2011 (protocollo n. AP0073363) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
3		3	238	12			C/6	6	233 m <sup>2</sup>	Euro 493,37	VIA LUIGI PETROSELLI n. 1 piano; SI; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/03/2011 n. 14500.1/2011 in atti dal 23/03/2011 (protocollo n. AP0073363) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
4		3	238	13			C/2	1	186 m <sup>2</sup>	Euro 355,43	VIA LUIGI PETROSELLI n. 1 piano; SI; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/03/2011 n. 14501.1/2011 in atti dal 23/03/2011 (protocollo n. AP0073364) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione Notifica

Comune di: **SERVIGLIANO**  
 Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	det:
SERVIGLIANO		3	238		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.
2					
3					
4					
5					
6					
7	VIA LUIGI PETROSELLI	1	T		
8	VIA LUIGI PETROSELLI				
9	VIA LUIGI PETROSELLI		T		
10	VIA LUIGI PETROSELLI	1	I		
11	VIA LUIGI PETROSELLI	1	SI-2		
		1	T		
12	VIA LUIGI PETROSELLI				
13	VIA LUIGI PETROSELLI	1	SI		
		1	SI		
					DESCRIZIONE
					SOPPRESSO
					SOPPRESSO
					SOPPRESSO
					SOPPRESSO
					SOPPRESSO
					BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB (VIALETTO D'INGRESSO ALL'IMMOBILE ,VIABILITA' INTERNA E PIANEROTTOLO INGRESSO SCALA PIANO TERRA)
					ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA
					ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
					ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
					BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 9 -10 -12 -13 (SCALA INTERNA E CORTE ESTERNA)
					AUTORIMESSA COLLETTIVA
					MAGAZZINO

Visura ordinaria

VIA PETROSELLI

PIANO TERRA

PIANO SOTTOSTRADA

PIANO PRIMO

PIANO SECONDO



20/05/2014 - n. AP0052471 - Richiedente POETA

**ELABORATO PLANIMETRICO**

elaborato da:  
Ing. Giammatteo  
scritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Fermo N. 493

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Ascoli

Comune di Servigliano

Sezione: Foglio: 3

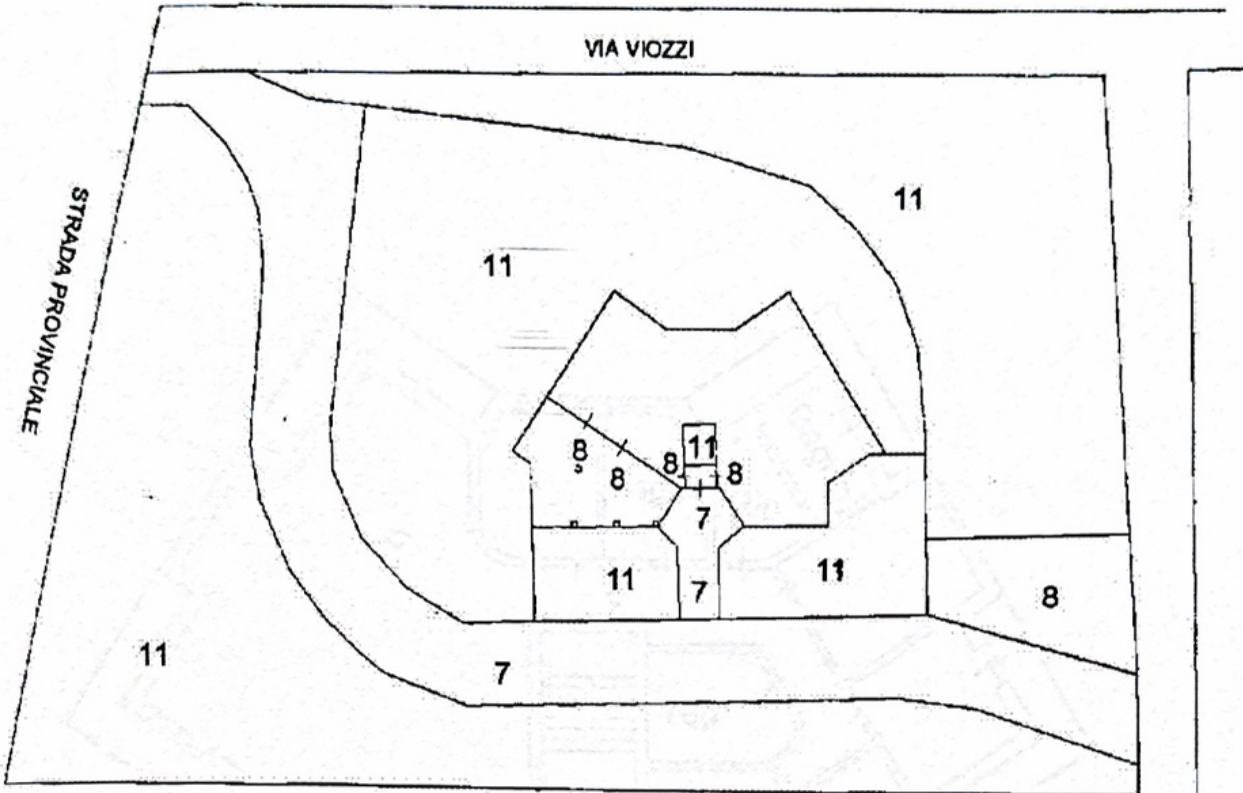
Particella: 238

Protocollo n. AP0244181 del 18/10/2010

Tipo Mappale n. del

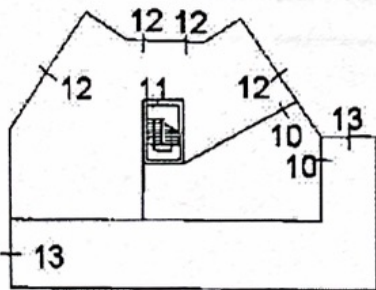
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

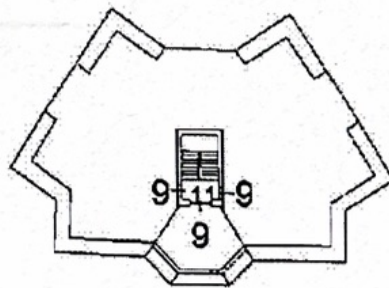


VIA PETROSELLI

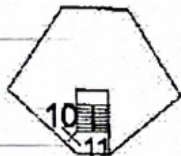
**PIANO TERRA**



**PIANO SOTTOSTRADA**



**PIANO PRIMO**



**PIANO SECONDO**



Ultima Planimetria in atti

Data: 20/05/2014 - n. AP0052471 - Richiedente POETA

Scheda 1 di 1 - Formato di acq. A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

CATASTO DEI FABBRICATI - Situazione al 20/05/2014 - Comune di SERVIGLIANO (CU) - Foglio: 3 - Particella: 238 - Elaborato planimetrico

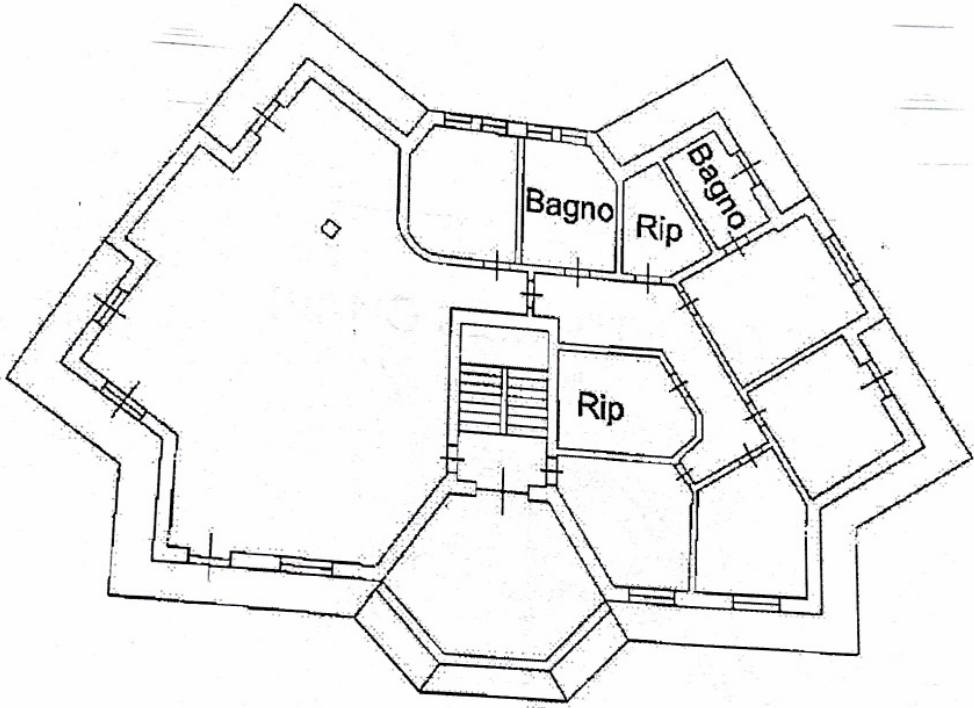
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Ascoli

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.d.u. in Comune di Servigliano  
Via Luigi Petroselli \_\_\_\_\_ civ. 1

Identificativi Catastali:  
Sezione: \_\_\_\_\_  
Foglio: 3  
Particella: 238  
Subalterno: 9

Compilata da:  
Poeta Giannatteo  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Fermo \_\_\_\_\_ N. 493

Scheda n. 1      Scala 1:200



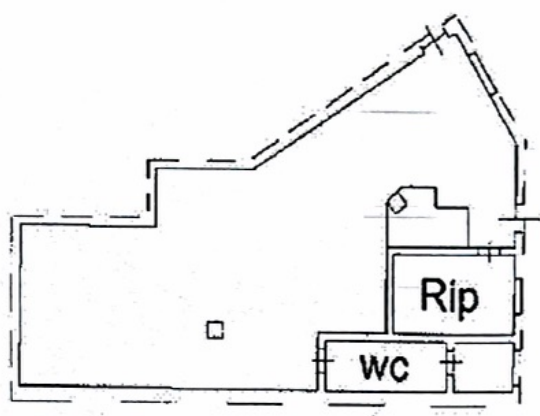
**PIANO PRIMO**  
h = 3.00

 **N**  
orientamento

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Ascoli**

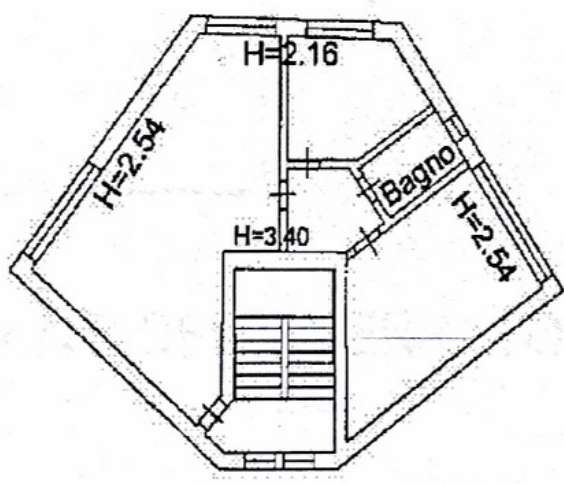
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Servigliano	
Via Luigi Petroselli _____ civ. 1	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Poeta Gianmatteo
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 3	Prov. Fermo
Particella: 238	N. 493
Subalterno: 10	

Scheda n. 1      Scala 1:200

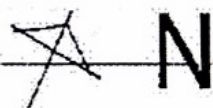


### PIANO SEMINTERRATO

h = 3.45



### PIANO SECONDO

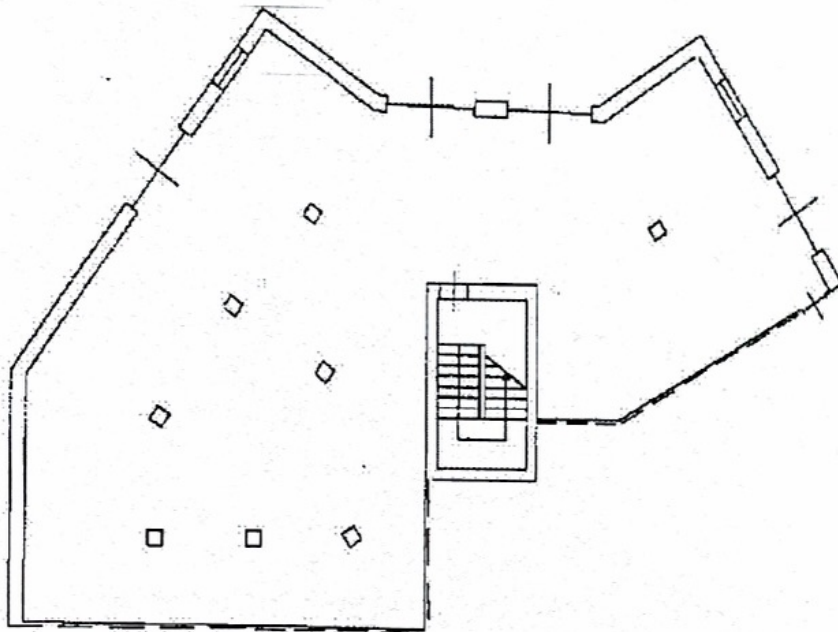


orientamento

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Ascoli

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Servigliano	
Via Luigi Petroselli	
div. 1	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Poeta Giammatteo
Foglio: 3	Iscritto all'albo:
Particella: 238	Geometri
Subalterno: 12	Prov. Fermo
	N. 493

Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO SEMINTERRATO**

h = 3.45



orientamento

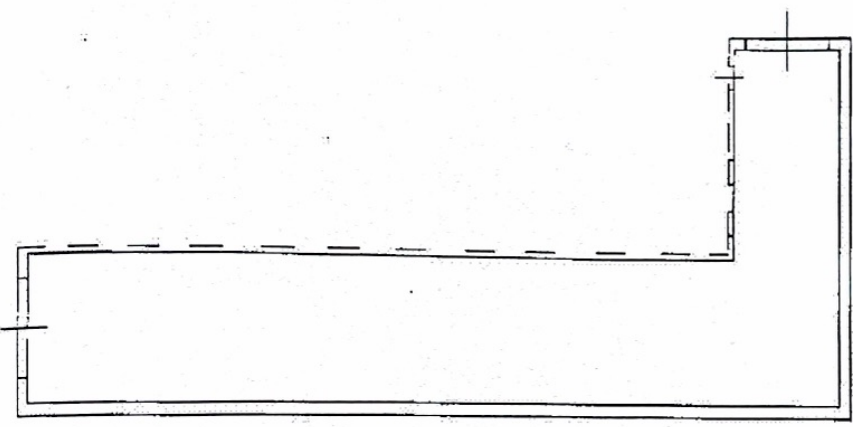
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Ascoli

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Servigliano  
Via Luigi Petroselli \_\_\_\_\_ civ. 1

Identificativi Catastali:  
Sezione: \_\_\_\_\_  
Foglio: 3  
Particella: 238  
Subalterno: 13

Compilata da:  
Poeta Gianmatteo  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Fermo N. 493

folia n. 1      Scala 1:200



**PIANO SEMINTERRATO**  
h = 3.45

N  
orientamento