

**TRIBUNALE DI FERMO**  
**- Sezione Esecuzioni Immobiliari -**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N. 104/2012**

**PROMOSSA DA:**  
**CASSA DI RISPARMIO DI FERMO**  
**(CREDITORE PROCEDENTE)**

**CONTRO:**

[REDACTED]  
**(ESECUTATO)**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE:**

**Dott.sa CECCHINI GIORGIA**

**GIUDICE DELEGATO:**

**Dott.sa PERRONE DOMIZIA**

**9- RELAZIONE DI STIMA**  
**IN VERSIONE PRIVACY**

FERMO, GENNAIO 2022

**UDIENZA: 22 MARZO 2022 ORE 13:30**

ESPERTO del GIUDICE (EdG): ING. PATRIZIO PEPA

**STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA DR. ING. PATRIZIO PEPA - Vicolo Moro, 10  
FERMO (FM) - CAP = 63900 - TEL/FAX 0734 223008 - MOBILE +39 335 436118 - E-mail:  
patriziopepa@gmail.com - PEC-mail: patrizio.pepa@ingpec.eu**



## **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 104/2012**

**promossa da,**

**CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA** (P.IVA 00112540448) con sede in Fermo in Via Don Ernesto Ricci n.1, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante pro-tempore avv. Alberto Palma (CF PLMLRT49M06D542Q), elettivamente domiciliata in Fermo Viale Trento n. 98 presso lo studio dell'Avv. Francesco Carlini (CF CRLFNC45L18A429T)

**contro il**

[REDACTED]  
[REDACTED]

GIUDICE ESECUZIONE IMMOBILIARE: Dott.ssa **CECCHINI GIORGIA**

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa **PERRONE DOMIZIA**

OGGETTO: 1) stima dei beni immobiliari contenuti nella Nota di Trascrizione depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Fermo in data 12 Giugno 2012 per la E.I. 104/2012 R.G.E. a favore della Cassa di Risparmio di Fermo (FM), beni appartenenti al [REDACTED] e ubicati nei Comuni di Fermo e Porto San Giorgio (provincia di Fermo). Pignoramento Immobiliare notificato il 22/05/2012 e depositato presso il Tribunale di Fermo alla Cancelleria in data 23/05/2012. Pignoramento Immobiliare trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Fermo in data 31/05/2012 ai nn. Registro particolare 2825 e Registro generale 4095.

2) Beni immobiliare contenuti nel Certificato Notarile redatto l'8 Ottobre 2012 per la E.I. 104/2012 a firma del Notaio GIUSEPPE DI TUORO di Porto San Giorgio (FM) Vicolo Cialdini n.12.

UDIENZA: 22 Marzo 2022 - Ore 13:30.

EdG incaricato: **dr. ing. PATRIZIO PEPA**, con studio al Vicolo Moro, N. 10 - 63900, Fermo (FM) Italia, Tel. 0734/223008, Fax: 0734/223008, mobile: 335/436118, e-mail: [patriziopepa@gmail.com](mailto:patriziopepa@gmail.com), pec: [patrizio.pepa@ingpec.eu](mailto:patrizio.pepa@ingpec.eu).



## INDICE

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 104/2012

<b>RELAZIONE TECNICA</b>	<p>1- Premessa: da pag. 4 a pag. 9</p> <p>2- Proroghe e sue concessioni: da pag. 9 a pag. 9</p> <p>3- Verifica della completezza della documentazione: da pag. 9 a pag. 12</p> <p>4- I Creditori e gli Intervenuti: da pag. 12 a pag. 15</p> <p>5- I sopralluoghi: da pag. 15 a pag. 16</p> <p>6- Trascrizioni di Pignoramento: da pag. 16 a pag. 17</p> <p>7- Risposta ai quesiti formulati: da pag. 17 a pag. 181</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Quesito N.1 da pag. 19 a pag. 41</li><li>• Quesito N.2 da pag. 41 a pag. 75</li><li>• Quesito N.3 da pag. 75 a pag. 76</li><li>• Quesito N.4 da pag. 76 a pag. 84</li><li>• Quesito N.5 da pag. 84 a pag. 84</li><li>• Quesito N.6 da pag. 84 a pag. 89</li><li>• Quesito N.7 da pag. 89 a pag. 95</li><li>• Quesito N.8 da pag. 95 a pag. 109</li><li>• Quesito N.9 da pag. 109 a pag. 149</li><li>• Quesito N.10 da pag. 150 a pag. 155</li><li>• Quesito N.11 da pag. 156 a pag. 163</li><li>• Quesito N.12 da pag. 163 a pag. 163</li><li>• Quesito N.13 da pag. 163 a pag. 163</li><li>• Quesito N.14 da pag. 163 a pag. 184 (<b>manifesto d'asta</b>)</li><li>• Quesito N.15 da pag. 184 a pag. 184</li><li>• Quesito N.16 da pag. 185 a pag. 185</li></ul> <p>3- Conclusioni e numerazione allegati: da pag. 186 a pag. 186</p>
------------------------------	--



## 1- PREMESSA

In data 17 Gennaio 2020, veniva nominato presso il Tribunale di Fermo - Ufficio Esecuzioni Immobiliari il Geom. Gianni Monti quale Esperto Estimatore del Giudice (EDG) per l'esecuzione immobiliare n. 104/2012.

Successivamente, dato che il Geom. Gianni Monti non ha provveduto all'accettazione dell'incarico entro i termini previsti, in data 15/07/2020 il sottoscritto veniva nominato Esperto del Giudice nella Esecuzione Immobiliare N.104/2012 dal Tribunale di Fermo e sempre nella stessa giornata riceveva la "Comunicazione Pec" di nomina e del Decreto di Fissazione di Udienda (ex art. 569 del C.P.C.); il giorno **14 Dicembre 2020** con giuramento dell'esperto estimatore ha accettato l'incarico alle operazioni affidategli a mezzo PCT da Dott.sa **CECCHINI GIORGIA** e prestato giuramento promissorio di rito.

Il sottoscritto EdG è venuto a conoscenza dei **quesiti** dalla lettura del verbale di nomina, e precisamente viene chiesto:

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta 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 particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

Oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso della trascrizione del pignoramento e sia richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivato od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.



In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivato ad originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n.14 l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ad al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente dell'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;

2) ad una 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.*

3) ad 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.



4) ad 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 specificare 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;**

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad 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 ostative;

7) ad 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;

8) a 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;

9) a 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 quadrato 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;

10) a 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;

11) ad 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 alleghi 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;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a 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;

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2005), 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;

16) ad 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*).

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del 14/12/2021, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

In seguito alle proroghe concesse il termine di deposito della relazione di stima è stato fissato al 30/01/2022 (vedi in seguito) e la nuova UDIENZA è fissata al 22/03/2022 (Cfr. verbale udienza del Tribunale di Fermo del 22/09/2020).

**Entro lo stesso termine l'esperto provvederà** al deposito nel fascicolo dell'esecuzione, in modalità telematica PCT, della relazione tecnica estimativa con relativi allegati. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy (epurato dei dati sensibili) nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita (c.d. Manifesto D'Asta).

ASSEGNA all'esperto un fondo spese pari ad €. 300,00, oltre I.V.A. e Cassa previdenza, che viene posto a carico solidale dei creditori e da versarsi entro giorni 10 dal giuramento dell'esperto;



Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

## **2- PROROGA RICHIESTA PER LA CONSEGNA DELL'ELABORATO PERITALE (Cft.Allegato 8)**

Al precedente EdG geom. Gianni Monti, il Giudice dell'Esecuzione fissava, per inviare la relazione peritale al Tribunale di Fermo oltre che ai creditori ed ai debitori, termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza che era fissata per il giorno 15/07/2020.

Successivamente in seguito alla richiesta di proroga del 31/12/2020, il G.E. ha concesso la proroga al sottoscritto EdG con termini di invio alle parti dell'elaborato peritale entro 30 gg prima dell'udienza fissata al 14/12/2021 ore 09:00 e pertanto il deposito della relazione di stima viene a scadere in data **14/11/2021**.

Infine, in data 25/11/2021, il sottoscritto EdG ha inviato ulteriore istanza di proroga, nella quale si chiedeva al G.E. di prorogare il termine per la presentazione dell'elaborato peritale al 30 Gennaio 2022; il G.E. ha concesso detta proroga, sempre con termini di invio alle parti dell'elaborato peritale alla data richiesta, e altresì fissava la data della nuova udienza che si terrà il 22/03/2022 alle ore 13:30 e pertanto **il deposito della relazione di stima viene a scadere in data 30/01/2022.**

## **3- VERIFICA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE**

In prima fase il sottoscritto EdG ha verificato la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. ed in particolare:

- **E.I. 104/2012:** Si è verificato che il creditore procedente (**CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA - Fermo**), con sede in al Via Don Ernesto Ricci n.1 di Fermo (FM), ha optato per la presentazione del Certificato Notarile, redatto dal dottor **GIUSEPPE DI TUORO** notaio in Porto San Giorgio (AP) - CAP = 63822, con studio in Vicolo Cialdini n. 12, redatto in data 08/10/2012 ed in seguito depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Fermo in data 12/06/2012.



**L'E.I. 104/2012 si riferisce ai seguenti beni pignorati:**

**IMMOBILE 1):** diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

Porzioni di fabbricato in Fermo descritte al Catasto dei Fabbricati:

- Foglio 79 Part. 479 Sub. 13 - Cat. A/2
- Foglio 79 Part. 479 Sub. 19 - Cat. C/3
- Foglio 79 Part. 479 Sub. 22 - Cat. C/2
- Foglio 79 Part. 479 Sub. 23 - Cat. C/2

N.B. i sub 22 e 23 attualmente risultano soppressi, infatti il sub 22 è stato frazionato nei subalterni 25 e 26, mentre il sub 23 è stato frazionato nei subalterni 27 e 28.

**IMMOBILE 2):** diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

Porzioni di fabbricato in Fermo descritte al Catasto dei Fabbricati:

- Foglio 80 Part. 471 Sub. 1 - Cat. F/3 (In corso di costruzione)
- Foglio 80 Part. 471 Sub. 2 - Cat. F/3 (In corso di costruzione)
- Foglio 80 Part. 471 Sub. 3 - Cat. F/3 (In corso di costruzione)

**IMMOBILE 3):** diritti pari ad 1/3 di piena proprietà su:

Area in Fermo descritte al Catasto dei Terreni:

- Foglio 80 Part. 473
- Foglio 80 Part. 521

**IMMOBILE 4):** diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

Area in Fermo descritte al Catasto dei Terreni:

- Foglio 83 Part. 208 (ex 15)

**IMMOBILE 5):** diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

Porzioni di fabbricato in Fermo descritte al Catasto dei Fabbricati:

- Foglio 83 Part. 14 Sub. 2 - Cat. C/2
- Foglio 83 Part. 14 Sub. 3 - Cat. A/3

**IMMOBILE 6):** diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

Area in Fermo descritte al Catasto dei Terreni:

- Foglio 65 Part. 12
- Foglio 65 Part. 103

**IMMOBILE 7):** diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

Porzioni di fabbricato in Porto San Giorgio descritte al Catasto dei Fabbricati:

- Foglio 367 Part. 367 Sub. 11 - Cat. A/2



- Foglio 83 Part. 367 Sub. 17 - Cat. C/6

Si è quindi, per E.I. 104/2012, verificato che la certificazione è completa sia delle note di Iscrizioni che Trascrizioni per il periodo ventennale antecedente dalla trascrizione del pignoramento.

In particolare per l'esecutato sono state rinvenute le note presenti **nell'Allegato 3** e riportate nel Certificato notarile di cui si rimanda per la storia degli immobili esegutati.

- Nel Certificato Notarile, redatto dal dottor GIUSEPPE DI TUORO di Porto San Giorgio (FM) è allegata la storia degli immobili pignorati a partire al ventennio dalla notifica del pignoramento avvenuta il 22/05/2012, le formalità, l'accertamento delle proprietà catastali, gli estratti di mappa catastali, il Certificato di Destinazione Urbanistica; dalla lettura delle stesse si conferma che gli immobili pignorati sono correttamente descritti nella Certificazione Notarile al periodo di sua emissione. Pertanto nel Certificato Notarile i dati catastali "attuali e storici" sono indicati.
- Dalla lettura dei fascicoli dei Creditori Procedenti, il sottoscritto EdG non ha rinvenuto i Certificati dello Stato Civile dell'esecutato. Pertanto, con richiesta scritta protocollata tramite posta elettronica a mezzo PEC, si sono richiesti al Comune di Fermo in data **06/10/2021**, Copia del Certificato di Stato Civile dell'esecutato e, se nel caso il soggetto sia stato coniugato, copia del Certificato di Matrimonio. L'Ufficio dei Servizi Demografici del Comune di Fermo (FM) ha inviato la propria risposta scritta a mezzo PEC in data **30/11/2021 (Cft. Allegato 6).**

**Per verificare la completezza della documentazione di cui all'art.567 del C.C.** il sottoscritto EdG ha scaricato i sotto-indicati documenti dai fascicoli depositati nel sito dell'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo:

1) **Certificato Notarile redatto in data 08 ottobre 2012** e depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Fermo in data 08 ottobre 2012, attestanti le risultanze delle visure catastali e registri immobiliari (ai sensi dell'art.567) (relazione notarile del notaio dr. Giuseppe Di Tuoro di Porto San Giorgio).

2) **l'Atto di Pignoramento Immobiliare N.104/2012** del creditore procedente "**CASSA DI RISPARMIO DI FERMO**" con sede legale in Fermo, Via Don Ernesto Ricci n.1, notificato il 22/05/2012 e depositato presso il Tribunale di Fermo alla Cancelleria in data 23/05/2012. Pignoramento Immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 31/05/2012 al numero 4095 Registro Generale e al numero 2825 del Registro Particolare. Atto depositato in copia conforme presso il Tribunale Civile di Fermo.



3) **l'Istanza di Vendita** relativa alla E.I. 104/2012 redatta dall'Avv. Francesco Carlini in data 12/06/2012 e depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Fermo in data 12/06/2012.

Dalla lettura e verifica di tali atti si può dichiarare, che i **tempi previsti dall'ex art. 567 sono rispettati**, ossia è stato depositato il certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2° C.P.C. attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari entro i 120 giorni dall'istanza di vendita così come richiesti al periodo 2012 (oggi 60 giorni dal 21/08/2015) (**E.I. 104/2012 = istanza di vendita 12/06/2012 depositata** presso il Tribunale di Fermo in data **12/06/2012**, **certificato notarile** del 08/10/2012 **depositato** presso il Tribunale di Fermo in data **08/10/2010**),

#### **4- I CREDITORI E GLI INTERVENUTI**

**IL CREDITORE PROCEDENTE è:**

- 1) **CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA** (P.IVA 00112540448) con sede in Fermo in Via Don Ernesto Ricci n.1, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante pro-tempore avv. Alberto Palma, elettivamente domiciliata in Fermo Viale Trento n. 98 presso lo studio dell'Avv. Francesco Carlini ([francesco.carlini@ordineavvocatifermopec.it](mailto:francesco.carlini@ordineavvocatifermopec.it)), sostituito dall'avvocato Villeado Craia del foro di Fermo, con studio a Fermo (FM) in Viale della Carriera N.133, (posta elettronica: [segreteria@studiocraia.com](mailto:segreteria@studiocraia.com); [studiolegale.craia@craia1.191.it](mailto:studiolegale.craia@craia1.191.it) - fax: n. 0734-216381 - pec: [vileado.craia@ordineavvocatifermopec.it](mailto:vileado.craia@ordineavvocatifermopec.it)).

Esistono i seguenti **CREDITORI INTERVENUTI**:

- 1) **BANCA DI RIPATRANSONE E DEL FERMANO - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA** (già **BANCA DEL FERMANO CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA**), con sede legale a Ripatransone, Corso Vittorio Emanuele II n. 45, CF 00096910443 società aderente al Gruppo Bancario Cooperativo ICCREA, facente parte del Gruppo IVA GBCI n° 15240741007, con l'Avv. Brunella Orsini del Foro di Fermo, **posta certificata: [avvocatobrunellaorsini@pec.it](mailto:avvocatobrunellaorsini@pec.it)**.
- 2) **ALGOS SRL (MANDATARIA DI NEMO SPV SRL)** (P.IVA 06579330967) con sede a Milano (MI) alla Via Agnello n.11, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi e codice fiscale 10756420963, rappresentato e difeso dall'Avv. Manuela Ioele, nata a Crotone il 12/1/1976, C.F.: LIOMNL76A52D122G, ([studiolegaledlex@legalmail.it](mailto:studiolegaledlex@legalmail.it) e solo in via residuale al seguente numero di fax 07461732924).
- 3) **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PICENA - SOCIETA' COOPERATIVA** (P.IVA 01465720447) con sede a Castignano (FM) alla Via Galvani n.1, tramite



l'avvocato Nazareno Sbatella ([nazareno.sbatella@ordineavvocatifermopec.it](mailto:nazareno.sbatella@ordineavvocatifermopec.it)).

- 4) **Purple SPV S.r.l.**, società a responsabilità limitata unipersonale, con sede legale in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri 1 (partita IVA e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Treviso-Belluno n. 04846340265) in virtù del mandato speciale in data 3 giugno 2019 a rogito Notaio Pertegato di Pordenone (Rep. 301880 - Racc. 34001), rilasciato dall'Amministratore Unico (Sig. Igor Rizzetto, nato a Valdobbiadene il 3 marzo 1981) a doBank S.p.A., la mandataria **doValue SPA**. (già doBank s.p.a. come deliberato dall'Assemblea Straordinaria con verbale del dott. Salvatore Mariconda, Notaio in Roma, in data 5 marzo 2019 n. 14941 di Repertorio e n. 10098 di Raccolta - iscritto presso il Registro imprese di Verona in data 25/06/2019 con protocollo di deposito n. 62733/2019 del 24/06/2019 come da provvedimento autorizzativo della Banca Centrale Europea del 21 giugno 2019) - subentrata, senza soluzione di continuità, ad Italfondario S.p.A. (la "Società Scissa"), rappresentata e difesa dall'Avv. Roberto Emilio Conti (codice fiscale CNT RRT 63M24 D542S), ([robconti@legalmail.it](mailto:robconti@legalmail.it)).
- 5) La **doValue SPA**, già doBank s.p.a. nella sua qualità di procuratore di **BBC NPLs 2018-SRL** rappresentata e difesa dall'Avv. Nazzereno Sbatella ([nazareno.sbatella@ordineavvocatifermopec.it](mailto:nazareno.sbatella@ordineavvocatifermopec.it)).
- 6) **Verbania Securitisation S.r.l.** società di diritto italiano costituita ai sensi della Legge 30 aprile 1999 n. 130 (di seguito la "Legge sulla Cartolarizzazione") con sede legale in Roma, Via Mario Carucci 131, (partita I.V.A. e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma 14426371002), e per essa la mandataria **doValue S.p.A.** (denominazione assunta da doBank S.p.A.), elettivamente domiciliata presso lo Studio dell'Avv. Fabrizio Panzavuota, 60121 Ancona, Corso Mazzini 156 - tel.071.2070569 - fax 071.2073785 60030 Monte Roberto Fraz. Pianello Vallesina, P. della Repubblica 19 tel. 0731.215723 - fax 0731.707714 § e-mail: [info@piesseassociati.it](mailto:info@piesseassociati.it) [fabrizio.panzavuota@pec-ordineavvocatiancona.it](mailto:fabrizio.panzavuota@pec-ordineavvocatiancona.it)
- 7) **La NEMO SPV S.r.l.** con Sede in Milano, Via San Prospero n. 4, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano n. 08603960967, quale mandataria, giusta procura speciale in autentica Notaio Monica De Paoli di Milano del 10/06/2015, Rep. 14261 - Racc. 6894 (All.1), **la FRONTIS NPL S.P.A.**, rappresentata e difesa dall'Avv. Manuela Ioele del Foro di Rieti, C.F.: LIOMNL76A52D122G ([studiolegaledlex@legalmail.it](mailto:studiolegaledlex@legalmail.it)).
- 8) **COMUNE DI FERMO (C.F. 00334990447)**, in persona del Sindaco pro tempore Avv. Paolo Calcinaro (C.F. CLCPLA77P13D542W), in esecuzione della deliberazione G.C.



n.194/2013, elettivamente domiciliato presso la sede legale dell'Ente in Fermo Via Mazzini n. 4, rappresentato e difeso dagli Avv.ti Cristina Argentieri (C.F. RGNCST74B52G920Y) ed Andrea Gentili (C.F.GNTNDR65B05F522H), congiuntamente e disgiuntamente tra di loro, giusta delega sindacale apposta a margine del presente atto, in esecuzione della deliberazione G.C. n. 149/2016, elettivamente domiciliato presso la sede legale dell'Ente in Fermo Via Mazzini n. 4, espone quanto segue, (fax n. 0734/284406 pec certificata [andrea.gentili@ordineavvocatifermopec.it](mailto:andrea.gentili@ordineavvocatifermopec.it); [cristina.argentieri@ordineavvocatifermopec.it](mailto:cristina.argentieri@ordineavvocatifermopec.it)).

- 9) **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA**, con sede a Firenze, Via G. Matteotti, 16, tramite l'avvocato Orlando Ruggieri ([avv.oruggieri@pecgiuffre.it](mailto:avv.oruggieri@pecgiuffre.it)).
- 10) La **CENTRALE ATTIVITA' FINANZIARIE S.p.A.**, società con socio unico, con sede legale in Roma, Piazza SS Apostoli n. 73, codice fiscale e partita iva 08010981002, **quale mandataria** - giusta procura per atto Notaio Alessandro Degan di Conegliano Veneto, registrato a Conegliano il 17 settembre 2012 n. 3878 serie 1T (cfr. doc. 2) - di **VENI S.R.L. SOCIETA'** a responsabilità limitata (già VENI FINANCE S.R.L., con sede in Milano, Foro Buonaparte n. 70), rappresentata e difesa, per procura in calce al presente atto, dall'Avv. Colomba De Simone ([colombadesimone@ordineavvocatiroma.org](mailto:colombadesimone@ordineavvocatiroma.org)).
- 11) **LA VENETO BANCA S.C.P.A. (P.IVA 00208740266)** con sede in Montebelluna (TV) alla Piazza G.B. dell'Armi n.1, tramite l'avvocato Niobe Cisbani ([niobe.cisbani@ordineavvocatifermopec.it](mailto:niobe.cisbani@ordineavvocatifermopec.it)).
- 12) **BANCA DELLE MARCHE (P.IVA 01465720447)** con sede in Ancona (AN) alla Via Menicucci n.4/6, tramite l'avvocato Daniele Liberini del Foro di Fermo ([daniele.liberini@ordineavvocatifermopec.it](mailto:daniele.liberini@ordineavvocatifermopec.it)).
- 13) **BANCA DELLE MARCHE SPA**, la PURPLE SPV srl. (p.Iva 04846340265), con sede in Conegliano-via V. Alfieri n.1, in persona del legale rapp.te pro-tempore) e per essa la mandataria **ITALFONDIARIO S.p.A.**, (società con Unico Socio con sede in Roma-Via Mario Carucci,131, c.f. 00399750587, appartenente al Gruppo Bancario doBank, soggetta a direzione e coordinamento di doBank S.p.a., in persona del legale rapp.te pro-tempore), in virtù di mandato speciale rilasciato dal sig. Igor Rizzetto, amm.re unico e legale rapp.te della Purple SPV srl, con autentica del notaio Giorgio Pertegato di Pordenone, rep.297184, racc.30920 del 25.1.2018, rappresentata e difesa dell'avv. Daniele Liberini (c.f. LBRDNL54S17D542P, pec [daniele.liberini@ordineavvocatifermopec.it](mailto:daniele.liberini@ordineavvocatifermopec.it)).
- 14) **CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO e CUPRAMONTANA SPA (P.IVA 0077790426)**.



Tutti documenti risultano necessari e utili per l'espletamento dell'incarico.

Inoltre, il sottoscritto relatore, nel mese di dicembre 2020, maggio 2021, dicembre 2021 si è recato presso l'Ufficio del Territorio di Fermo per richiedere le visure catastali, gli estratti di mappa e le planimetrie catastali. I documenti poi sono stati scaricati digitalmente ed aggiornate al periodo Dicembre 2021 (**Cfr. allegato 2**).

In data 03/05/2021 il sottoscritto EdG si è recato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo, per esaminare le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli sugli immobili in oggetto di stima oltre alle trascrizioni delle domande giudiziali, non sono risultati da verifiche fatte presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazioni in essere sul bene pignorati degli esecutati (**Cfr. allegato 3**).

Infine, il sottoscritto scrivente, ha fatto richiesta scritta a mezzo PEC del 22/02/2020 all'Ufficio Tecnico Comunale di Porto San Giorgio (FM) e in data 31/03/2021 attraverso la piattaforma digitale all'Ufficio Tecnico del Comune di Fermo (FM) di tutta la documentazione necessaria da acquisire allo svolgimento della perizia, cercando di assumere tutte le informazioni possibili sui beni in oggetto di valutazione (**Cfr. allegato 4**).

## **5- I SOPRALLUOGHI**

Il primo sopralluogo presso i beni ubicati a Porto San Giorgio (FM) e a Fermo stato effettuato in data 17/12/2020. In seguito i sopralluoghi sono in data 09/03/2021, 15/03/2021 e 26/07/2021

Le ispezioni sono state finalizzata alle seguenti verifiche ed accertamenti:

- a) modalità di accesso e l'ubicazione;
- b) rilevazione della consistenza dei beni pignorati;
- c) rilevazione della consistenza metrica degli immobili eseguita con metri flessibili, rigidi ed elettronici;
- d) determinazione dello stato avanzamento lavori e la conformità delle opere autorizzate;
- e) accertamento delle caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative che determinano variazioni del prezzo di mercato;
- f) stato di manutenzione dell'immobile;
- g) stati e conformità degli impianti;
- h) accertamento di eventuali servitù apparenti e/o circostanze che possono indurre a variazioni di valore e/o commerciabilità;
- i) Verifica dello stato locativo;



j) Ogni altro aspetto ritenuto opportuno per adempiere al mandato ricevuto dal G.E.

Durante i due sopralluoghi, lo scrivente ha effettuato un certo numero di fotografie di cui **158** sono accluse alla presente relazione (Cfr. allegato 1).

## **6- TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTO**

Gli immobili della ESECUZIONE IMMOBILIARE 104/2012 deriva dall'Atto di Pignoramento Immobiliare N.104/2012. Pignoramento Immobiliare notificato il 22/05/2012 e depositato presso il Tribunale di Fermo alla Cancelleria in data 23/05/2012. Pignoramento Immobiliare trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Fermo in data 31/05/2012 ai nn. Registro particolare 2825 e Registro generale 4095. Formalità trascritta dall'Avv. Francesco Carlini procuratore del creditore pignorante Viale Trento 98 - 63900 Fermo, a favore CASSA DI RISPARMIO DI FERMO con sede a FERMO (FM), codice fiscale 00112540448, contro [REDACTED]

[REDACTED], in virtù del decreto di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Fermo del 22/05/2012.

### Pignoramento su:

**IMMOBILE 1):** diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

Porzioni di fabbricato in Fermo descritte al Catasto dei Fabbricati:

- Foglio 79 Part. 479 Sub. 13 - Cat. A/2
- Foglio 79 Part. 479 Sub. 19 - Cat. C/3
- Foglio 79 Part. 479 Sub. 22 - Cat. C/2
- Foglio 79 Part. 479 Sub. 23 - Cat. C/2

N.B. i sub 22 e 23 attualmente risultano soppressi, infatti il sub 22 è stato frazionato nei subalterni 25 e 26, mentre il sub 23 è stato frazionato nei subalterni 27 e 28.

**IMMOBILE 2):** diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

Porzioni di fabbricato in Fermo descritte al Catasto dei Fabbricati:

- Foglio 80 Part. 471 Sub. 1 - Cat. F/3 (In corso di costruzione)
- Foglio 80 Part. 471 Sub. 2 - Cat. F/3 (In corso di costruzione)
- Foglio 80 Part. 471 Sub. 3 - Cat. F/3 (In corso di costruzione)

**IMMOBILE 3):** diritti pari ad 1/3 di piena proprietà su:

Area in Fermo descritte al Catasto dei Terreni:

- Foglio 80 Part. 473
- Foglio 80 Part. 521



**IMMOBILE 4):** diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

Area in Fermo descritte al Catasto dei Terreni:

- Foglio 83 Part. 208 (ex 15)

**IMMOBILE 5):** diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

Porzioni di fabbricato in Fermo descritte al Catasto dei Fabbricati:

- Foglio 83 Part. 14 Sub. 2 - Cat. C/2

- Foglio 83 Part. 14 Sub. 3 - Cat. A/3

**IMMOBILE 6):** diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

Area in Fermo descritte al Catasto dei Terreni:

- Foglio 65 Part. 12

- Foglio 65 Part. 103

**IMMOBILE 7):** diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

Porzioni di fabbricato in Porto San Giorgio descritte al Catasto dei Fabbricati:

- Foglio 367 Part. 367 Sub. 11 - Cat. A/2

- Foglio 83 Part. 367 Sub. 17 - Cat. C/6

## **7 - RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI**

### **Premessa**

Da verifiche effettuate dal sottoscritto esperto sia presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo e sia presso l'Ufficio delle Entrate di Fermo, ad oggi, i beni immobili interessati nella E.I. 104/2011, sono stati notificati al signor [REDACTED] da parte dell'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Esecuzioni e Notifiche presso il Tribunale di Fermo, il 22/05/2012 E TRASCRITTO PRESSO LA Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 31 Maggio 2012 al n. 2825 Reg. Part. e n. 4095 Reg. Gen.

I beni risultano così descritti nel pignoramento immobiliare:

**IMMOBILE 1):** diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

Porzioni di fabbricato in Fermo descritte al Catasto dei Fabbricati:

- Foglio 79 Part. 479 Sub. 13 - Cat. A/2

- Foglio 79 Part. 479 Sub. 19 - Cat. C/3

- Foglio 79 Part. 479 Sub. 22 - Cat. C/2

- Foglio 79 Part. 479 Sub. 23 - Cat. C/2



N.B. i sub 22 e 23 attualmente risultano soppressi, infatti il sub 22 è stato frazionato nei subalterni 25 e 26, mentre il sub 23 è stato frazionato nei subalterni 27 e 28.

**IMMOBILE 2):** diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

Porzioni di fabbricato in Fermo descritte al Catasto dei Fabbricati:

- Foglio 80 Part. 471 Sub. 1 - Cat. F/3 (In corso di costruzione)
- Foglio 80 Part. 471 Sub. 2 - Cat. F/3 (In corso di costruzione)
- Foglio 80 Part. 471 Sub. 3 - Cat. F/3 (In corso di costruzione)

**IMMOBILE 3):** diritti pari ad 1/3 di piena proprietà su:

Area in Fermo descritte al Catasto dei Terreni:

- Foglio 80 Part. 473
- Foglio 80 Part. 521

**IMMOBILE 4):** diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

Area in Fermo descritte al Catasto dei Terreni:

- Foglio 83 Part. 208 (ex 15)

**IMMOBILE 5):** diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

Porzioni di fabbricato in Fermo descritte al Catasto dei Fabbricati:

- Foglio 83 Part. 14 Sub. 2 - Cat. C/2
- Foglio 83 Part. 14 Sub. 3 - Cat. A/3

**IMMOBILE 6):** diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

Area in Fermo descritte al Catasto dei Terreni:

- Foglio 65 Part. 12
- Foglio 65 Part. 103

**IMMOBILE 7):** diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

Porzioni di fabbricato in Porto San Giorgio descritte al Catasto dei Fabbricati:

- Foglio 367 Part. 367 Sub. 11 - Cat. A/2
- Foglio 83 Part. 367 Sub. 17 - Cat. C/6

Si precisa, inoltre che:

- 1) i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nelle Certificazioni Notarili.
- 2) il Creditore Procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Pertanto, l'EdG ha richiesto a mezzo PEC certificata il 06/10/2021 all'Ufficio Anagrafe del Comune di Fermo (FM) il Certificato di Stato di Civile del soggetto esecutato e se nel



caso l'esecutato è coniugato anche la copia del Certificato di Matrimonio.

Con risposta ricevuta a mezzo PEC del 14/10/2021 da parte dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Fermo da parte dell'Ufficiale d'Anagrafe d'ordine del Sindaco dott.ssa Casoni Annamaria (Cfr. allegato 6):

- Certificato di nascita [REDACTED]  
[REDACTED]
- Certificato di cittadinanza Italiana del [REDACTED]  
[REDACTED]
- Certificato di Matrimonio di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] **in regime di separazione dei beni** con atto in data 13/01/1978 del dott. Luigi Cicconi. L'atto fu iscritto nei registri di matrimonio del Comune di Fermo anno 1973 numero 32 parte II serie A Ufficio 1.

**Quesito N.1** - *Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i 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.*

I beni immobili sopra riportati e descritti nell'atto di pignoramento immobiliare 104/2012 R.G.E sono, quindi:

**IMMOBILE 1 - Sei (6) beni edilizi di cui due (2) Appartamenti, un (1) Laboratorio, due (2) Magazzini e un (1) bene in corso di costruzione (predisposto come unità residenziale ma allo stato grezzo)** facenti parte di un edificio ubicato a Fermo (FM) in Strada Provinciale Pompeiana, edificato su area riportata al Catasto Terreni al Foglio 79 Part. 479 di HA 0,22,30 qualità Ente Urbano. Diritti pari a 1/1 di piena proprietà intestati a [REDACTED]

Si precisa che fra i beni dell'IMMOBILE 1 descritti nell'atto di pignoramento (n. 4 beni edilizi) ed i beni descritti nella certificazione notarile (n. 6 beni edilizi) del Notaio Giuseppe Di Tuoro, c'è una discordanza dei beni dovuta a delle modifiche effettuate nel tempo sugli immobili. In particolare, risultano le seguenti variazioni:

- Foglio 79 Part. 479 Sub 22 Cat. C/2 è stata soppressa, per FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 19/01/2021 Pratica n. AP0009128 (n. 942.1/2012) dal quale si sono generati i Sub. 25 Cat. C/2 Classe 4 Consistenza 222 mq, ed il Sub. 26 Cat. A/2 Classe 4 Consistenza 5,5 vani catastali;



- Foglio 79 Part. 479 Sub 23 Cat. C/2 è stata soppressa, per FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 19/01/2021 Pratica n. AP0009128 (n. 942.1/2012) dal quale si sono generati i Sub. 27 Cat. C/2 Classe 4 Consistenza 172 mq, ed il Sub. 28 in Corso di Costruzione (con caratteristiche residenziali).

**IMMOBILE 2 - Tre (3) beni edilizi che costituiscono un edificio bifamiliare con vocazione residenziale tutti in Corso di Costruzione (allo stato grezzo), di cui due unità con caratteristiche ad appartamento, ed una unità con caratteristiche di rimessa auto**, facenti parte di un edificio residenziale ubicato a Fermo (FM) in Strada Provinciale Pompeiana n.236, edificato su area riportata al Catasto Terreni al Foglio 80 Part. 471 di HA 0,10,20 qualità Ente Urbano. Diritti pari a 1/1 di piena proprietà intestati a [REDACTED]

**IMMOBILE 3 - Due (2) terreni agricoli ubicati a Fermo (FM) in Strada Provinciale Pompeiana**, descritti al Catasto Terreni al Foglio 80 part. 473 di HA 0,00,70 e part. 521 di HA 0,07,10. Diritti pari a 1/3 di proprietà intestati a [REDACTED]

**IMMOBILE 4 - Un (1) terreno agricolo ubicato a Fermo (FM) in Contrada Salvano Provinciale Pompeiana**, descritto al Catasto Terreni al Foglio 83 part. 208 di HA 2,62,30. Diritti pari a 1/1 di piena proprietà intestati a [REDACTED]

**IMMOBILE 5 - Due (2) beni edilizi che costituiscono un fabbricato ex rurale con vocazione residenziale, di cui una (1) unità residenziale e un (1) Magazzino (a servizio dell'unità residenziale)**, facenti parte di un edificio ubicato a Fermo (FM) in Contrada Salvano, edificato su area riportata al Catasto Terreni al Foglio 83 Part. 14 di HA 0,10,30 qualità Ente Urbano. Diritti pari a 1/1 di piena proprietà intestati a [REDACTED]

**IMMOBILE 6 - Due (2) terreni agricoli ubicati a Fermo (FM)**, descritti al Catasto Terreni al Foglio 65 part. 12 di HA 1,96,20 e part. 103 di HA 0,06,00. Diritti pari a 1/1 di piena proprietà intestati a [REDACTED]

**IMMOBILE 7 - Due (2) beni edilizi di cui un (1) Appartamento e un (1) Garage** facenti parte di un edificio ubicato a Porto San Giorgio (FM) in Via Giovanni XXIII, edificato su area riportata al Catasto Terreni al Foglio 11 Part. 367 di HA 0,11,30 qualità Ente Urbano. Diritti pari a 1/1 di piena proprietà intestati a [REDACTED]



## **ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

**IMMOBILE 1** - Sei (6) beni edilizi di cui due (2) Appartamenti, un (1) Laboratorio, due (2) Magazzini e un (1) bene in corso di costruzione (unità residenziale allo stato grezzo) facenti parte di un edificio ubicato a Fermo (FM) in Strada Provinciale Pompeiana.

### ***A- Descrizione della zona dove ricade l'immobile pignorato***

I sei bene esecutati fanno parte di un edificio a vocazione in parte residenziale ed in parte commerciale (depositi e laboratorio) ubicato nel Comune di Fermo (FM) in Strada Provinciale Pompeiana, e sono:

Due (2) Appartamenti di cui uno posto al piano Terra (Sub. 26) ed un altro ubicato ai piani 1° e 2° (Sub. 13), un (1) Laboratorio posto al piano Sottostrada 2 (Sub. 19) adibito a clinica veterinaria, due (2) Magazzini di cui uno posto ai piano Sottostrada 1 e Sottostrada 2 (Sub. 25) ed un altro locale Magazzino posto al piano terra (Sub. 27) ed infine un (1) bene in corso di costruzione (unità residenziale allo stato grezzo) posto al piano terra (Sub. 28).

I tre beni si trovano a circa 1 Km dal centro storico della città di Fermo, precisamente nel quartiere denominato Santa Caterina, in zona quindi **Perimetrale intorno al centro Storico**; essendo l'immobile nei pressi del centro storico di Fermo, e comunque in un'area urbanizzata, il bene è servito da generi alimentari nelle vicinanze, chiese, attività commerciali di ogni genere e infrastrutture, nel raggio di 500 m.

### ***B- Confini***

L'edificio in cui sono presenti i beni facenti parte dell'Immobile 1, confina a Nord con Via Giovanni Falcone, a Ovest, Sud ed Est con altra proprietà.

### ***C- Identificazione Catastale (Cfr. allegato 2)***

Dalle visure catastali aggiornate al 01/12/2021, presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO Uff. Prov. ASCOLI PICENO, i beni pignorati, di proprietà del [REDACTED] è descritto al **CATASTO DEI FABBRICATI** del Comune di Fermo (FM) al:

- Foglio 79, Particella 479, Sub 13 Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale 221 mq (Tot escluse aree scoperte 188 mq), Rendita €. 680,43, Via Pompeiana N. 32, Piano 1-2 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/12/2016 Pratica n. AP0116371 in atti dal 22/12/2016 – VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 32056.1/2016).

Proprietà intestata per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]



- Foglio 79, Particella 479, Sub 19 Categoria C/3, Classe 5, Consistenza 79 mq, Superficie Catastale 113 mq, Rendita €. 314,16, Via Pompeiana SNC, Piano S2 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/12/2016 Pratica n. AP0116777 in atti dal 22/12/2016 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 32461.1/2016).

Proprietà intestata per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

- Foglio 79, Particella 479, Sub 25 Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 222 mq, Superficie Catastale 260 mq, Rendita €. 493,01, Via Pompeiana N. 32, Piano S2-S1 - VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Proprietà intestata per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

- Foglio 79, Particella 479, Sub 26 Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 155 mq (Tot escluse aree scoperte 154 mq), Rendita €. 440,28, Via Pompeiana N.13, Piano S1 - VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Proprietà intestata per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

- Foglio 79, Particella 479, Sub 27 Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 172 mq, Superficie Catastale 185 mq, Rendita €. 381,97, Via Pompeiana N. 32, Piano T - VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Proprietà intestata per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

- Foglio 79, Particella 479, Sub 28 Categoria F/3 in corso di costruzione, Via Pompeiana N. 32, Piano T - FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 19/01/2012 Pratica n. AP0009128 in atti dal 19/01/2012 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 942.1/2012).

Proprietà intestata per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

*Il fabbricato dove fa parte il bene pignorato è edificato sull'area distinta al Catasto dei Terreni del Comune di Fermo (FM) al Foglio 79 Particella 479 di Ha 0:22:30.*

#### STORICO PROPRIETA' (Cfr. Allegato 2)

Foglio 79, Particella 479, Sub 13

- SITUAZIONE INTESTATI DAL 20/10/1999 AD OGGI:

L'immobile è intestato per 1/1 al [REDACTED]

Dati derivanti da:



- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/12/2016 Pratica n. AP0116371 in atti dal 22/12/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 32056.1/2016).
- VARIAZIONE del 23/12/2015 Pratica n. AP0106900 in atti dal 23/12/2015 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 17384.1/2015).
- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 06/08/1999 in atti dal 06/08/1999 DIV, VSI, COLL. C.T. (n. F00977.1/1999).
- Variazione per Atto del 20/10/1999 Pubblico Ufficiale CIUCCARELLI LORENZO sede FERMO (AP) Repertorio n. 95190 - DIVISIONE Voltura n. 7072.3/1999 in atti dal 26/11/1999.

Foglio 79, Particella 479, Sub 19

- SITUAZIONE INTESTATI DAL 20/10/1999 AD OGGI:

L'immobile è intestato per 1/1 al [REDACTED]

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/12/2016 Pratica n. AP0116777 in atti dal 22/12/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 32461.1/2016).
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Atto del 20/10/1999 Pubblico Ufficiale CIUCCARELLI LORENZO sede FERMO (AP) Repertorio n. 95190 - DIVISIONE Voltura n. 7072.3/1999 in atti dal 26/11/1999.

Foglio 79, Particella 479, Sub 25

- SITUAZIONE INTESTATI DAL 19/01/2012 AD OGGI:

L'immobile è intestato per 1/1 al [REDACTED]

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/01/2013 Pratica n. AP0006934 in atti dal 19/01/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1053.1/2013).
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 19/01/2021 Pratica n. AP0009128 (n. 942.1/2012).

Foglio 79, Particella 479, Sub 26

- SITUAZIONE INTESTATI DAL 19/01/2012 AD OGGI:

L'immobile è intestato per 1/1 al [REDACTED]



Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/01/2013 Pratica n. AP0006934 in atti dal 19/01/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1053.1/2013).
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 19/01/2021 Pratica n. AP0009128 (n. 942.1/2012).

Foglio 79, Particella 479, Sub 27

- SITUAZIONE INTESTATI DAL 19/01/2012 AD OGGI:

L'immobile è intestato per 1/1 al [REDACTED]

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/01/2013 Pratica n. AP0006934 in atti dal 19/01/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1053.1/2013).
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 19/01/2021 Pratica n. AP0009128 (n. 942.1/2012).

Foglio 79, Particella 479, Sub 28

- SITUAZIONE INTESTATI DAL 19/01/2012 AD OGGI:

L'immobile è intestato per 1/1 al [REDACTED]

Dati derivanti da:

- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 19/01//2012 Pratica n. AP0009128 in atti da 19/01/2012 FRAZIONAMENTO E FUSIONE n. 942.1/2012.

**IMMOBILE 2 - Tre (3) beni edilizi che costituiscono un edificio bifamiliare con vocazione residenziale tutti in Corso di Costruzione (allo stato grezzo), di cui due (2) unità con caratteristiche ad appartamento, ed una (1) unità con caratteristiche di rimessa auto.**

***A- Descrizione della zona dove ricade l'immobile pignorato***

I tre beni esegutati costituiscono interamente un edificio a vocazione residenziale, ubicato nel Comune di Fermo (FM) in Strada Provinciale Pompeiana, l'edificio è uno di tre "gemelli" di diversa proprietà oltre ad un capannone a vocazione produttiva; i beni oggetto di pignoramento sono:

Due (2) unità immobiliari a vocazione residenziale ma allo stato grezzo, posti uno al piano Terra (Sub. 1) ed il secondo al piano Primo e Secondo sottotetto (Sub. 2), oltre ad un locale con caratteristiche di rimessa auto (Sub. 1), anch'esso allo stato grezzo, sicuramente collegato alle due



unità immobiliari dei piani superiori.

I tre beni si trovano a circa 1,5 Km dal centro storico della città di Fermo, precisamente ai margini del quartiere denominato Santa Caterina, in zona quindi **Perimetrale intorno al centro Storico**; essendo l'immobile nei pressi del centro storico di Fermo, e comunque in un'area urbanizzata, il bene è servito da generi alimentari nelle vicinanze, chiese, attività commerciali di ogni genere e infrastrutture, nel raggio di 800 m.

### ***B- Confini***

L'edificio in cui sono presenti i beni facenti parte dell'Immobile 2, confina a Nord un opificio produttivo, a Ovest con altro edificio "gemello" di differente proprietà, Sud ed Est con altra proprietà.

### ***C- Identificazione Catastale (Cfr. allegato 2)***

Dalle visure catastali aggiornate al 02/12/2021, presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO Uff. Prov. ASCOLI PICENO, il beni pignorati, di proprietà del [REDACTED] è descritto al **CATASTO DEI FABBRICATI** del Comune di Fermo (FM) al:

- **Foglio 80, Particella 471, Sub 1** Categoria F/3 Unità in Corso di Costruzione, Via Pompeiana N. 236, Piano T - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/12/2016 Pratica n. AP0116604 in atti dal 22/12/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA – D'UFFICIO (n. 32289.1/2016).

Proprietà intestata per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Foglio 80, Particella 471, Sub 2** Categoria F/3 Unità in Corso di Costruzione, Via Pompeiana N. 236, Piani 1-2 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/12/2016 Pratica n. AP0116605 in atti dal 22/12/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA – D'UFFICIO (n. 32290.1/2016).

Proprietà intestata per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Foglio 80, Particella 471, Sub 3** Categoria F/3 Unità in Corso di Costruzione, Via Pompeiana N. 236, Piano S1 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/12/2016 Pratica n. AP0116606 in atti dal 22/12/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA – D'UFFICIO (n. 32291.1/2016).

Proprietà intestata per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

*Il fabbricato dove fa parte il bene pignorato è edificato sull'area distinta al Catasto dei*



*Terreni del Comune di Fermo (FM) al Foglio 80 Particella 471 di Ha 0:10:20.*

**STORICO PROPRIETA' (Cfr. allegato 2)**

**Foglio 80, Particella 471, Sub 1**

- SITUAZIONE INTESTATI DAL 20/10/1999 AD OGGI:

L'immobile è intestato per 1/1 al [REDACTED]

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/12/2016 Pratica n. AP0116604 in atti dal 22/12/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 32289.1/2016).
- VARIAZIONE del 26/03/2009 Pratica n. AP0080582 in atti dal 26/03/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 5915.1/2009).
- COSTITUZIONE in atti dal 06/05/1991 (n. 1204/1989).
- Atto del 20/10/1999 Pubblico Ufficiale CIUCCARELLI LORENZO sede FERMO (AP) Repertorio n. 95190 - UR Sede di FERMO (AP) Registrazione n. 2163 registrato in data 08/11/1999 - DIVISIONE Voltura n. 7072.3/1999 - Pratica n. 46665 in atti dal 17/03/2003.

**Foglio 80, Particella 471, Sub 2**

- SITUAZIONE INTESTATI DAL 20/10/1999 AD OGGI:

L'immobile è intestato per 1/1 [REDACTED]

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/12/2016 Pratica n. AP0116604 in atti dal 22/12/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 32289.1/2016).
- VARIAZIONE del 26/03/2009 Pratica n. AP0080582 in atti dal 26/03/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 5915.1/2009).
- COSTITUZIONE in atti dal 06/05/1991 (n. 1204/1989).
- Atto del 20/10/1999 Pubblico Ufficiale CIUCCARELLI LORENZO sede FERMO (AP) Repertorio n. 95190 - UR Sede di FERMO (AP) Registrazione n. 2163 registrato in data 08/11/1999 - DIVISIONE Voltura n. 7072.3/1999 - Pratica n. 46665 in atti dal 17/03/2003.

**Foglio 80, Particella 471, Sub 3**

- SITUAZIONE INTESTATI DAL 20/10/1999 AD OGGI:

L'immobile è intestato per 1/1 al [REDACTED]

Dati derivanti da:



- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/12/2016 Pratica n. AP0116604 in atti dal 22/12/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 32289.1/2016).
- VARIAZIONE del 26/03/2009 Pratica n. AP0080582 in atti dal 26/03/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 5915.1/2009).
- COSTITUZIONE in atti dal 06/05/1991 (n. 1204/1989).
- Atto del 20/10/1999 Pubblico Ufficiale CIUCCARELLI LORENZO sede FERMO (AP) Repertorio n. 95190 - UR Sede di FERMO (AP) Registrazione n. 2163 registrato in data 08/11/1999 - DIVISIONE Voltura n. 7072.3/1999 - Pratica n. 46665 in atti dal 17/03/2003.

### **IMMOBILE 3 - Terreni ubicati a Fermo in Località Santa Caterina.**

#### ***A- Descrizione della zona dove ricade l'immobile pignorato***

I terreni costituiscono parte della corte esclusiva a servizio dell'IMMOBILE 2, e sono pertanto anch'essi posti nel Comune di Fermo (FM) in Strada Provinciale Pompeiana, l'edificio è uno di tre "gemelli" di diversa proprietà oltre ad un capannone a vocazione produttiva.

#### ***B- Confini***

Foglio 80 part. 473 - Il terreno confina a nord con la particella 521, ad Est con la particella 472, a sud ed ovest con strada Provinciale Pompeiana.

Foglio 80 part. 521 - Il terreno confina a nord con le particelle 261 e 471, ad Est con la particella 548, a sud con strada Provinciale Pompeiana, e ad ovest con la particella 518.

#### ***C- Identificazione Catastale (Cfr. allegato 2)***

Dalle visure catastali aggiornate al 02/12/2021, presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO Uff. Prov. ASCOLI PICENO, il beni pignorati, di proprietà del [REDACTED] è descritto al **CATASTO DEI TERRENI** del Comune di Fermo (FM) al:

- **Foglio 80, Particella 473** Qualità Seminativo Arboreo, Classe 2, Consistenza Ha 00:00:70, Reddito Dominicale 0,34, Reddito Agrario 0,43 €.

Proprietà intestata per 1/3 a [REDACTED], per 1/3 a [REDACTED], e per 1/3 a [REDACTED]

- **Foglio 80, Particella 521** Qualità Seminativo Arboreo, Classe 2, Consistenza Ha 00:07:10, Reddito Dominicale 3,48, Reddito Agrario 4,40 €.

Proprietà intestata per 1/3 [REDACTED]



[REDACTED], per 1/3 a [REDACTED]  
[REDACTED], e per 1/3 a [REDACTED]  
[REDACTED]

**STORICO PROPRIETA' (Cfr. allegato 2)**

**Foglio 80, Particella 473**

- SITUAZIONE INTESTATI DAL 13/03/1982 AD OGGI:

L'immobile è intestato per 1/3 al [REDACTED]  
per 1/3 a [REDACTED]  
[REDACTED], e per 1/3 a [REDACTED]  
[REDACTED]

Dati derivanti da:

- FRAZIONAMENTO del 13/03/1982 Voltura in atti dal 31/01/1990 Repertorio n. 106192 Sede FERMO (AP) Registrazione UR Volume 53 n. 995 del 22/03/1982 CICCONI L. (n. 14787).

**Foglio 80, Particella 473**

- SITUAZIONE INTESTATI DAL 31/01/1990 AD OGGI:

L'immobile è intestato per 1/3 [REDACTED]  
per 1/3 a [REDACTED]  
[REDACTED], e per 1/3 a [REDACTED]  
[REDACTED]

Dati derivanti da:

- FRAZIONAMENTO in atti dal 31/01/1990 (n. 46784)

**IMMOBILE 4 - Terreno ubicato a Fermo in Strada Provinciale Pompeiana.**

***A- Descrizione della zona dove ricade l'immobile pignorato***

Il terreno si trova tutto intorno, quindi ingloba, la particella 14 dov'è ubicato l'IMMOBILE 5. Il terreno è accessibile tramite una strada bianca che sbocca sulla strada Provinciale Pompeiana nel Comune di Fermo (FM).

***B- Confini***

Foglio 83 part. 208 - Il terreno confina a nord con la particella 521, ad Est con la particella 472, a sud ed ovest con strada Provinciale Pompeiana.

***C- Identificazione Catastale (Cfr. allegato 2)***

Dalle visure catastali aggiornate al 02/12/2021, presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO Uff.



Prov. ASCOLI PICENO, il beni pignorati, di proprietà [REDACTED] (1/1), è descritto al **CATASTO DEI TERRENI** del Comune di Fermo (FM) al:

- **Foglio 80, Particella 208:**

- Porz AA Qualità Seminativo Arboreo Classe 2 consistenza Ha 02:31:30, Reddito Dominicale 113,48, Reddito Agrario 143,35 €.
- Porz AB Qualità Uliveto consistenza Ha 00:15:00, Reddito Dominicale 6,20, Reddito Agrario 8,52 €.
- Porz AC Qualità Vigneto Classe 2, Consistenza Ha 00:16:00, Reddito Dominicale 12,81, Reddito Agrario 9,09 €.

Proprietà intestata per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

STORICO PROPRIETA' (Cfr. allegato 2)

Foglio 83, Particella 208

- SITUAZIONE INTESTATI DAL 31/08/1996:

La particella 208, che all'epoca era particella n. 15, apparteneva alla società [REDACTED]  
[REDACTED] - Istrumento (Atto Pubblico) del 31/08/1996 Voltura in atti dal 21/01/1997 Repertorio n. 61033 Rogante: DANIELLI M. Sede: FERMO Registrazione: UR Sede: FERMO n: 1755 del 02/10/1996 (n. 3522.3/1996)

- SITUAZIONE INTESTATI DAL 18/05/2001:

La particella 208, che all'epoca era particella n. 15, apparteneva alla società [REDACTED]  
[REDACTED] - VERBALE del 18/05/2001 protocollo n. 109843 Voltura in atti dal 03/07/2001 Repertorio n.: 69677 Rogante: NOT. DANIELLI Sede: FERMO Registrazione: UR Sede: FERMO n: 1015 del 25/05/2001 VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 103682.1/2001)

- SITUAZIONE INTESTATI DAL 08/01/2002:

La particella 208 apparteneva alla ditta "[REDACTED]"  
[REDACTED] - REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 08/01/2002 protocollo n. 2809 in atti dal 08/01/2002 Registrazione: MOD. 26 N. 140/89 (n. 175.1/2001)

- SITUAZIONE INTESTATI DAL 02/08/2002 fino ad oggi:

La particella 208 apparteneva [REDACTED]  
[REDACTED] - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/08/2002 Trascrizione in



atti dal 07/08/2002 Repertorio n.: 72994 Rogante: DANIELLI MARIO Sede: FERMO  
Registrazione: Sede: ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIOGLIMENTO DI SOCIETA`  
(n. 4251.1/2002)

**IMMOBILE 5 - Due (2) beni edilizi che costituiscono un edificio ex fabbricato rurale con vocazione residenziale, costituito da un locale (1) magazzino-deposito, ed una (1) unità con caratteristiche di abitazione.**

***A- Descrizione della zona dove ricade l'immobile pignorato***

I due beni esegutati costituiscono interamente un edificio a vocazione residenziale (ex fabbricato rurale), ubicato nel Comune di Fermo (FM) in Contrada Salvano n. 15, accessibile dalla strada provinciale Pompeiana.

I beni facenti parte l'IMMOBILE 5, sono un locale magazzino-deposito al piano terra, con servizi igienici, oltre a ripostiglio e centrale termica; l'unità residenziale è posta al piano primo, ed ha annessi un locale soffitta al piano secondo sottotetto, accessibile da scala esterna, oltre ad accessorio esterno (forno con deposito) posti in un manufatto staccato dal corpo di fabbrica principale.

L'immobile 5 si trova in una zona agricola del territorio comunale di Fermo ed è posto a circa 3,5 Km (in linea d'aria) dal centro storico della città di Fermo, ed a circa 3,5 Km (in linea d'aria) dal Comune di Porto San Giorgio; essendo l'immobile non molto distante dai centri abitati, ma in un'area non molto urbanizzata, il bene è servito da generi alimentari, chiese, attività commerciali di ogni genere e infrastrutture, nel raggio di 2.500 m.

***B- Confini***

L'edificio in cui sono posti i due beni da porre all'asta, si trova circondato dal terreno dell'IMMOBILE 4, precisamente dalla particella 208 sempre di proprietà dell'esecutato [REDACTED]

***C- Identificazione Catastale (Cfr. allegato 2)***

Dalle visure catastali aggiornate al 02/12/2021, presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO Uff. Prov. ASCOLI PICENO, i beni pignorati, sono descritti al **CATASTO DEI FABBRICATI** del Comune di Fermo (FM) al:

- **Foglio 83, Particella 14, Sub 2** Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 143 mq, Superficie Catastale 198 mq, Rendita €. 110,78, Contrada Salvano N.15, Piano T  
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Proprietà intestata per 1/1 a [REDACTED]



- **Foglio 83, Particella 14, Sub 3** Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale 127 mq Toto escluse aree scoperte 125 mq, Rendita €. 176,63, Contrada Salvano N.15, Piano T-1-2 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Proprietà intestata per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

*Il fabbricato dove fa parte il bene pignorato è edificato sull'area distinta al Catasto dei Terreni del Comune di Fermo (FM) al Foglio 83 Particella 14 di Ha 0:10:30.*

#### STORICO PROPRIETA' (Cfr. allegato 2)

##### Foglio 83, Particella 14, Sub 2

- SITUAZIONE INTESTATI DAL 17/01/2003 AD OGGI:

L'immobile è intestato per 1/1 al [REDACTED]

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 17/01/2003 Pratica n. AP0179479 in atti dal 04/12/2003 CONVALIDA CLASS PROP SENZA SOPRALL (n. 8459.1/2003).
- COSTITUZIONE del 17/01/2003 Pratica n. 8459 in atti dal 17/01/2003 COSTITUZIONE (n. 78.1/2003).

##### Foglio 83, Particella 14, Sub 3

- SITUAZIONE INTESTATI DAL 17/01/2003 AD OGGI:

L'immobile è intestato per 1/1 al [REDACTED]

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 17/01/2003 Pratica n. AP0179479 in atti dal 04/12/2003 CONVALIDA CLASS PROP SENZA SOPRALL (n. 8459.1/2003).
- COSTITUZIONE del 17/01/2003 Pratica n. 8459 in atti dal 17/01/2003 COSTITUZIONE (n. 78.1/2003).

#### **IMMOBILE 6 - Terreni ubicati a Fermo in Contrada Salvano.**

##### ***A- Descrizione della zona dove ricade l'immobile pignorato***

I terreni sono ubicati sopra una collina lungo la strada provinciale Pompeiana, all'altezza dell'Immobile 5, si trovano in una zona agricola del territorio comunale di Fermo posti a circa 3,5 Km (in linea d'aria) dal centro storico della città di Fermo, ed a circa 3,5 Km (in linea d'aria) dal Comune di Porto San Giorgio.



### ***B- Confini***

Foglio 65 part. 12 - Il terreno confina a nord con molte particelle di differente proprietà, ad Est con la particella 18, a sud con la particella 103 e ad ovest con le particelle 315 e 312.

Foglio 80 part. 521 - Il terreno confina a nord con la particella 12, ad Est con la particella 18, a sud con strada Provinciale Pompeiana, e ad ovest con la particella 102.

### ***C- Identificazione Catastale (Cfr. allegato 2)***

Dalle visure catastali aggiornate al 02/12/2021, presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO Uff. Prov. ASCOLI PICENO, il beni pignorati, di proprietà del [REDACTED] è descritto al **CATASTO DEI TERRENI** del Comune di Fermo (FM) al:

- **Foglio 65, Particella 12** Qualità Seminativo Arboreo, Classe 3, Consistenza Ha 01:96:20, Reddito Dominicale 81,06, Reddito Agrario 111,46 €.

Proprietà intestata per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Foglio 65, Particella 103** Qualità Seminativo Arboreo, Classe 3, Consistenza Ha 00:06:00, Reddito Dominicale 2,48, Reddito Agrario 3,41 €.

Proprietà intestata per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

### STORICO PROPRIETA' (Cfr. allegato 2)

#### Foglio 65, Particella 12

- SITUAZIONE INTESTATI DAL 31/08/1996:

La particella 208, che all'epoca era particella n. 15, apparteneva alla società [REDACTED]  
[REDACTED] - Atto del 31/08/1996 Pubblico Ufficiale DANIELLI M.  
Sede FERMO (AP) Repertorio n. 61033 – UR Sede FERMO (AP) Registrazione n. 1755  
registrato in data 02/10/1996 – Voltura n. 3522.2/1996 in atti dal 21/01/1997.

- SITUAZIONE INTESTATI DAL 18/05/2001:

La particella 208, che all'epoca era particella n. 15, apparteneva alla società [REDACTED]  
[REDACTED] - VERBALE del 18/05/2001 Pubblico Ufficiale  
NOT. DANIELLI M. Sede FERMO (AP) Repertorio n. 69677 - UR Sede Fermo (AP)  
Registrazione n: 1015 registrato in data 25/05/2001 - VERBALE DI ASSEMBLEA  
Voltura n. 103682.1/2001 - Pratica n. 109843 in atti dal 03/07/2001.

- SITUAZIONE INTESTATI DAL 02/08/2002 fino ad oggi:

La particella 208 apparteneva a [REDACTED]



[REDACTED] - Atto del 02/08/2002 Pubblico Ufficiale DANIELLI MARIO Sede FERMO (AP) Repertorio n. 72994 - ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIOGLIMENTO DI SOCIETA` Trascrizione n. 4251.1/2002 Reparto PI di Fermo in atti dal 07/08/2002.

Foglio 65, Particella 103

- SITUAZIONE INTESTATI DAL 31/08/1996:

La particella 208, che all'epoca era particella n. 15, apparteneva alla società [REDACTED]

[REDACTED] - Atto del 31/08/1996 Pubblico Ufficiale DANIELLI M. Sede FERMO (AP) Repertorio n. 61033 - UR Sede FERMO (AP) Registrazione n. 1755 registrato in data 02/10/1996 - Voltura n. 3522.2/1996 in atti dal 21/01/1997.

- SITUAZIONE INTESTATI DAL 18/05/2001:

La particella 208, che all'epoca era particella n. 15, apparteneva alla società [REDACTED]

[REDACTED] - VERBALE del 18/05/2001 Pubblico Ufficiale NOT. DANIELLI M. Sede FERMO (AP) Repertorio n. 69677 - UR Sede Fermo (AP) Registrazione n: 1015 registrato in data 25/05/2001 - VERBALE DI ASSEMBLEA Voltura n. 103682.1/2001 - Pratica n. 109843 in atti dal 03/07/2001.

- SITUAZIONE INTESTATI DAL 02/08/2002 fino ad oggi:

La particella 208 apparteneva [REDACTED]

[REDACTED] - Atto del 02/08/2002 Pubblico Ufficiale DANIELLI MARIO Sede FERMO (AP) Repertorio n. 72994 - ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIOGLIMENTO DI SOCIETA` Trascrizione n. 4251.1/2002 Reparto PI di Fermo in atti dal 07/08/2002.

**IMMOBILE 7 - Due (2) beni edilizi facenti parte di un edificio a vocazione residenziale nel Comune di Porto San Giorgio, costituito da un locale (1) garage e da un (1) appartamento.**

***A- Descrizione della zona dove ricade l'immobile pignorato***

I due beni esecutati fanno parte di un condominio residenziale ubicato nel Comune di Porto San Giorgio e più precisamente nella zona Sud, vicino il porto, e precisamente in Via Giovanni XXIII.

L'immobile 7 si trova in una densamente urbanizzata, con la presenza nelle vicinanze di un centro commerciale, negozi, ristoranti, chiese, attività commerciali di ogni genere e infrastrutture, nel raggio di soli 500 m.

***B- Confini***

L'edificio in cui sono posti i due beni da porre all'asta, confina a nord con la particella 375,



ad est con la particella 667, a sud con la particella 449, e ad ovest con la Via Giovanni XXIII.

***C- Identificazione Catastale (Cfr. allegato 2)***

Dalle visure catastali aggiornate al 02/12/2021, presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO Uff. Prov. ASCOLI PICENO, i beni pignorati, sono descritti al **CATASTO DEI FABBRICATI** del Comune di Porto San Giorgio (FM) al:

- **Foglio 11, Particella 367, Sub 11** Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5 vani, Rendita €. 387,34, Via Giovanni XXIII, Piano 3-4 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/10/2018 Pratica n. AP0077650 in atti dal 23/10/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 24725.1/2018).

Proprietà intestata per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Foglio 11, Particella 367, Sub 17** Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 15 mq, Rendita €. 47,26, Via Giovanni XXIII, Piano T - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/10/2018 Pratica n. AP0077656 in atti dal 23/10/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 24731.1/2018).

Proprietà intestata per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

*Il fabbricato dove fa parte il bene pignorato è edificato sull'area distinta al Catasto dei Terreni del Comune di Porto San Giorgio (FM) al Foglio 11 Particella 367 di Ha 0:11:30.*

**STORICO PROPRIETA' (Cfr. allegato 2)**

Foglio 11, Particella 367, Sub 11

- SITUAZIONE INTESTATI DAL 08/05/1978 AD OGGI:

L'immobile è intestato per 1/1 al [REDACTED]

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/10/2018 Pratica n. AP0077650 in atti dal 23/10/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 24725.1/2018).
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 12/11/2013 Pratica n. AP0138804 in atti dal 12/11/2013 GAF CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 41975.1/2013).
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.
- Variazione per Atto del 08/05/1978 Pubblico ufficiale NOTAIO MARCHETTI Sede PORTO SAN GIORGIO (AP) Repertorio n. 40365 - UR Sede FERMO (AP)



Registrazione Volume 35 n. 1779 registrato in data 26/05/1978 - VENDITA Voltura n. 2490.1/1978 in atti dal 22/07/1998.

Foglio 11, Particella 367, Sub 17

- SITUAZIONE INTESTATI DAL 08/05/1978 AD OGGI:

L'immobile è intestato per 1/1 [REDACTED]

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/10/2018 Pratica n. AP0077650 in atti dal 23/10/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 24725.1/2018).
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 12/11/2013 Pratica n. AP0138804 in atti dal 12/11/2013 GAF CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 41975.1/2013).
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.
- Variazione per Atto del 08/05/1978 Pubblico ufficiale NOTAIO MARCHETTI Sede PORTO SAN GIORGIO (AP) Repertorio n. 40365 - UR Sede FERMO (AP) Registrazione Volume 35 n. 1779 registrato in data 26/05/1978 - VENDITA Voltura n. 2490.1/1978 in atti dal 22/07/1998.

**FORMAZIONI DI UNO O PIÙ LOTTI DI VENDITA.**

Tenuto conto delle caratteristiche organiche degli immobili interessati al pignoramento immobiliare, si procede alla formazione di numero **10 lotti** come meglio di seguito relazionato.

**LOTTO N. 01**

Bene immobile facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Fermo (FM) in Via Pompeiana N. 32 edificato sull'area distinta al NCT sempre nel Comune di Fermo al **foglio 79, particella 479**, costituito da:

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI APPARTAMENTO**, situato nel Comune di Fermo (FM), in Via Pompeiana n. 32, posto ai piani 1° e 2°, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 79 con la Particella 479 sub. 13**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, R.C. €. 680,43.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]



## **LOTTO N. 02**

Bene immobile facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Fermo (FM) in Via Pompeiana N. 32 edificato sull'area distinta al NCT sempre nel Comune di Fermo al **foglio 79, particella 479**, costituito da:

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI LABORATORIO**, utilizzato al momento come clinica veterinaria, situato nel Comune di Fermo (FM), in Via Giovanni Falcone SNC, posto al piano 2° Sottostrada, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 79 con la Particella 479 sub. 19**, zona censuaria 1, categoria C/3, classe 4, consistenza 79 mq, R.C. € 314,16.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

## **LOTTO N. 03**

Bene immobile facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Fermo (FM) in Via Pompeiana N. 32 edificato sull'area distinta al NCT sempre nel Comune di Fermo al **foglio 79, particella 479**, costituito da:

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI MAGAZZINO/DEPOSITO**, situato nel Comune di Fermo (FM), in Via Pompeiana n. 32, posto ai piani 2° Sottostrada e 1° Sottostrada, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 79 con la Particella 479 sub. 25**, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 222 mq, R.C. € 493,01.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI APPARTAMENTO**, situato nel Comune di Fermo (FM), in Via Pompeiana n. 32, posto al piano 1° Sottostrada, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 79 con la Particella 479 sub. 26**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, R.C. € 440,28.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

Si fa presente che i subalterni 25 e 26 sono da porre in vendita in modo congiunto in quanto c'è un'alienazione fra i due beni. Infatti, dai sopralluoghi è risultato che un locale ripostiglio con disimpegno (accatastato con il sub 26) sono in realtà annessi al sub 25 e non accessibili direttamente dal sub 26. Pertanto, chi acquisterà dovrà farsi carico di regolarizzare poi le modifiche, apportate fra l'altro in assenza di autorizzazione urbanistica, quindi in difformità.



### **LOTTO N. 04**

Bene immobile facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Fermo (FM) in Via Pompeiana N. 32 edificato sull'area distinta al NCT sempre nel Comune di Fermo al **foglio 79, particella 479**, costituito da:

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI MAGAZZINO/DEPOSITO**, situato nel Comune di Fermo (FM), in Via Pompeiana n. 32, posto al piano Terra, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 79 con la Particella 479 sub. 27**, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 172 mq, R.C. € 381,97.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

### **LOTTO N. 05**

Bene immobile facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Fermo (FM) in Via Pompeiana N. 32 edificato sull'area distinta al NCT sempre nel Comune di Fermo al **foglio 79, particella 479**, costituito da:

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE**, situato nel Comune di Fermo (FM), in Via Pompeiana n. 32, posto al piano Terra, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 79 con la Particella 479 sub. 28**, zona censuaria 1, categoria F/3.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

### **LOTTO N. 06**

Edificio singolo con accesso indipendente realizzato per l'alloggio del custode di un'attività produttiva, allo stato grezzo sito nel Comune di Fermo (FM) in Via Pompeiana SNC edificato sull'area distinta al NCT sempre nel Comune di Fermo al **foglio 80, particella 471**, costituito da:

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE**, situato nel Comune di Fermo (FM), in Via Pompeiana SNC, posto al piano Terra, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 80 con la Particella 471 sub. 1**, zona censuaria 1, categoria F/3.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE**, situato nel Comune di Fermo (FM), in Via Pompeiana SNC, posto ai piani 1° e



soffitta al piano 2° Sottotetto, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 80 con la Particella 471 sub. 2**, zona censuaria 1, categoria F/3.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI AUTORIMESSA IN CORSO DI COSTRUZIONE**, situato nel Comune di Fermo (FM), in Via Pompeiana SNC, posto al piano 1° Sottostrada, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 80 con la Particella 471 sub. 3**, zona censuaria 1, categoria F/3.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI BENE COMUNE NON CENSIBILE**, comprensivi di area di corte, scala comune e ascensore, situato nel Comune di Fermo (FM), in Via Pompeiana SNC, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 80 con la Particella 471 sub. 4**.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

## **LOTTO N. 07**

Terreni situato nel Comune di Fermo (FM) in Via Pompeiana ad oggi facenti parte integrante della strada provinciale Pompeiana, ma ancora mai ceduti, costituiti da:

- **DIRITTI PARI A 1/3 DI TERRENO**, che costituisce porzione di area di corte dell'edificio sopra descritto, situato nel Comune di Fermo (FM), in Via Pompeiana e censito nel Catasto dei Terreni di detto Comune al **foglio 80 con la Particella 473** di mq 70.

Proprietà per 1/3 a [REDACTED]  
[REDACTED]

Le rimanenti quote sono di proprietà di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- **DIRITTI PARI A 1/3 DI TERRENO**, che costituisce porzione di area di corte dell'edificio sopra descritto, situato nel Comune di Fermo (FM), in Via Pompeiana e censito nel Catasto dei Terreni di detto Comune al **foglio 80 con la Particella 521** di mq 710.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]



Le rimanenti quote sono di proprietà di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

### **LOTTO N. 08**

Edificio singolo (ex fabbricato rurale) con vocazione residenziale, costituito da un locale (1) magazzino-deposito al piano terra, una (1) unità con caratteristiche di abitazione al piano primo, con annessa soffitta al piano secondo sottotetto, e un piccolo accessorio esterno al piano terra, oltre a terreno agricolo, il tutto sito nel Comune di Fermo (FM) in Contrada Salvano SNC edificato sull'area distinta al NCT sempre nel Comune di Fermo al **foglio 80, particella 208**, costituito da:

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI BENE COMUNE NON CENSIBILE**, area di corte, situata nel Comune di Fermo (FM), in Contrada Salvano, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 83 con la Particella 14 sub. 1**.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI MAGAZZINO/DEPOSITO**, situato nel Comune di Fermo (FM), in Contrada Salvano SNC, posto al piano Terra, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 83 con la Particella 14 sub. 2**, zona censuaria 2, categoria C/2, Classe 3, consistenza 143 mq, Rendita Catastale €. 110,78.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI UNITA' RESIDENZIALE CON ANNESSA SOFFITTA E ACCESSORIO ESTERNO**, situato nel Comune di Fermo (FM), in Contrada Salvano SNC, posto al piano Terra, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 83 con la Particella 14 sub. 3**, zona censuaria 2, categoria A/3, Classe 5, consistenza 6 vani, Rendita Catastale €. 176,63.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI TERRENO**, posto tutto intorno l'edificio ex rurale, situato nel Comune di Fermo (FM), in Contrada Salvano e censito nel Catasto dei Terreni di detto Comune al **foglio 83 con la Particella 208** così suddiviso:

- Porz AA Qualità Seminativo Arboreo Classe 2 consistenza Ha 02:31:30, Reddito Dominicale 113,48, Reddito Agrario 143,35 €.
- Porz AB Qualità Uliveto consistenza Ha 00:15:00, Reddito Dominicale 6,20,



Reddito Agrario 8,52 €.

- Porz AC Qualità Vigneto Classe 2, Consistenza Ha 00:16:00, Reddito Dominicale 12,81, Reddito Agrario 9,09 €.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

### **LOTTO N. 09**

Terreno agricolo situato nel Comune di Fermo (FM) in Via Pompeiana costituito da:

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI TERRENO**, situato nel Comune di Fermo (FM), in Contrada Salvano e censito nel Catasto dei Terreni di detto Comune al **foglio 65 con la Particella 12**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Sup. Ha 01:96:20, Reddito Dominicale €. 81,06, Reddito Agrario €. 111,46.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI TERRENO**, situato nel Comune di Fermo (FM), in Contrada Salvano e censito nel Catasto dei Terreni di detto Comune al **foglio 65 con la Particella 103**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Sup. Ha 00:06:00, Reddito Dominicale €. 2,48, Reddito Agrario €. 3,41.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

### **LOTTO N. 10**

Appartamento al piano terzo con annessa soffitta e garage al piano terra facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Porto San Giorgio (FM) in Via Giovanni XXIII edificato sull'area distinta al NCT sempre nel Comune di Porto San Giorgio al **foglio 11, particella 367**, costituito da:

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI APPARTAMENTO**, posto al piano terzo con annessa soffitta al piano quarto sottotetto, situato nel Comune di Porto San Giorgio (FM), in Via Giovanni XXIII, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 11 con la Particella 367 sub. 11**, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, R.C. €. 387,34.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI GARAGE**, posto al piano terra, situato nel Comune di Porto San Giorgio (FM), in Via Giovanni XXIII n. 114, censito nel Catasto dei



Fabbricati di detto Comune al **foglio 11 con la Particella 367 sub. 17**, categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, R.C. €. 47,26.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

---

**Quesito N.2** - *Una 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.*

### SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

Per quanto sopra espresso si passa alla descrizione dei beni presenti nell'atto di pignoramento immobiliare 104/2012 di proprietà del [REDACTED], suddivisa però in n. 9 lotti da porre in vendita, così come indicato nella risposta al quesito 1.

Nel Comune di Fermo e precisamente nel quartiere Santa Caterina sono presenti 5 lotti (Lotti 01-02-03-04-05) posti tutti all'interno di un unico edificio, ai vari piani, e consistono in diverse tipologie (residenziale, Deposito, Laboratorio) zona semi-centrale posta intorno al centro storico del Comune di Fermo.

Ancora nel Comune di Fermo, precisamente all'estremità del quartiere Santa Caterina, è presente il lotto 06, caratterizzato da un edificio con caratteristiche residenziali, composto da n.3 unità immobiliari (n.2 appartamenti ed un locale rimessa) tutti allo stato grezzo.

Sempre nel Comune di Fermo, in zona agricola posta a Sud-Ovest del capoluogo comunale, sono presenti i lotti n. 07 e n. 08 che sono rispettivamente un ex fabbricato rurale con terreno, ed un appezzamento di terreno posti in Contrada Salvano.

Infine, nel Comune di Porto San Giorgio, nel quartiere Sud, nei pressi della zona portuale, è presente il lotto n. 09.

**Si premette, innanzi tutto, che per non per tutti i beni pignorati sussiste la perfetta corrispondenza dello stato dei luoghi con i titoli edilizi rilasciati e con le planimetrie catastali, il tutto come meglio sarà evidenziato successivamente.**

**Premessa:** Per poter procedere ad una stima oggettiva che porti all'individuazione del valore più probabile di mercato dei beni immobili pignorati, l'EdG ha preso in considerazione:

- La zona dove si trovano gli immobili. Le caratteristiche della zona incidono sulla



formazione del valore immobiliare per valori generici di appetibilità e commerciale.

- L'edificio su cui fa parte l'immobile pignorato, che assume valori diversi in base all'esclusività della proprietà delle sue caratteristiche.
- Descrizione delle caratteristiche delle singole unità immobiliari da stimare.

### **LOTTI N. 01 + 02 + 03 + 04 + 05**

Di seguito si descriverà dapprima l'edificio in cui ricadono i Lotti n. 01-02-03-04-05, per poi passare alla descrizione del singolo Lotto.

#### **Descrizione della ZONA dove ricadono i LOTTI**

- la zona è ben servita delle funzioni relative *all'urbanizzazione primaria, secondaria e terziaria*;
- per l'urbanizzazione primaria sono presenti: la rete fognaria, l'adduzione idrica, linea elettrica, telefono, gas, l'illuminazione delle strade, marciapiedi, ecc;
- per l'urbanizzazione secondaria, che intendiamo tutte le funzioni destinate a soddisfare, da parte della proprietà pubblica, i bisogni immateriali dell'uomo, sono presenti nelle vicinanze: la linea autobus;
- per l'urbanizzazione terziaria, che intendiamo tutte le funzioni destinate a soddisfare, da parte della proprietà privata, i bisogni visti per la secondaria, sono presenti nelle vicinanze: negozi (zona semi-centrale), supermercati, chiese, scuole. In definitiva, essendo gli immobili pignorati posti nei pressi del cuore vitale della città di Fermo, e comunque in un'area urbanizzata, esso è servito da alimentari, chiese, attività commerciali e infrastrutture nelle vicinanze.

#### **Descrizione dell'EDIFICIO dove ricadono i LOTTI**

L'edificio che è composto dai lotti 01-02-03-04-05 è ubicato nel Comune di Fermo, nel quartiere Santa Caterina precisamente fra la Via Pompeiana e Via Giovanni Falcone. Da Via Pompeiana è possibile accedere ai Lotti n. 01-03-04-05, mentre l'accesso al Lotto n. 02 è posto su Via Giovanni Falcone.

La zona dove ricadono i beni dell'esecutato è considerata **perimetrale** ma posta di poco ai margini delle mura storiche del Comune di Fermo, ed a circa 1 Km (in linea d'aria) da Piazza del Popolo.

Il fabbricato su cui sono posti i lotti sopra indicati è sviluppato su quattro piani, oltre a piano quinto sottotetto, dal piano 2° sottostrada (piano terra riferito a Via Giovanni Falcone) al piano 2° sottotetto. Al piano 2° sottostrada è posto il LOTTO 02 e parte del LOTTO 03, al piano 1°



sottostrada è posta la parte restante del LOTTO 03, al piano terra sono posti i LOTTI 04 e 05, mentre ai piani primo e secondo sottotetto è posizionato il LOTTO 01.

I vari piani sono messi in correlazione tramite una scala interna comune a tutti i lotti tranne il n. 02, in quanto è accessibile solamente dall'esterno su Via Giovanni Falcone (piano 2° sottostrada da Via Pompeiana).

La struttura portante è del tipo intelaiata con travi-pilastri in calcestruzzo amato gettato in opera ed i telai sono esternamente a vista; i solai in latero cemento con travetti presumibilmente prefabbricati, non si hanno informazioni sulle fondazioni realizzate, le tamponature di chiusura dei vuoti dei telai in c.a. sono state realizzate con tompani in laterizio di muratura del tipo a "cassa vuota" (circa 30 cm di spessore), con blocchi di laterizi facciavista, le scale interna con soletta portante in c.a. E' presente un ampio terrazzo al piano 1° formato dal restringimento del corpo di fabbrica proprio a piano primo, e da parte perimetrale di tipo aggettante realizzato con solaio in latero-cemento a sbalzo; il cornicione posto in copertura è con soletta in c.a. tinteggiato di colore bianco ma con pittura in cattivo stato di manutenzione.

La scala interna ha una struttura a soletta rampante in c.a. e si trova in uno stato conservativo sufficiente. La scala è rivestita sia per le pedate che per le alzate, oltre che nei battiscopa, con lastre di marmo, la ringhiera è in metallo. Le pareti del corpo scala sono intonacate e tinteggiate con pittura bianca.

Le facciate prospettiche sono con muratura di laterizio facciavista (tipica degli anni 60) con intelaiatura strutturale in C.A. a vista. Soltanto il piano 2° sottostrada (visibile dalla Via Giovanni Falcone) è intonacato e tinteggiato con pittura per esterni di colore salmone.

Infine, sempre al piano 2° sottostrada, è presente un'ampia tettoia posta su tutto il fronte nord e gran parte del fronte est, realizzata con struttura portante metallica con pilastri e travi in acciaio con travi reticolari, su cui sono posate delle onduline in cemento-amianto. Si fa presente che il manto di copertura in cemento amianto è in cattivo stato di manutenzione, e richiede urgente bonifica, con adeguato piano di smaltimento.

Gli infissi esterni dei piani non residenziali sono per la gran parte in ferro con vetro semplice in cattivo stato di manutenzione, mentre per il Lotto 02 (posto al piano 2° sottostrada) sono in PVC di colore bianco con "vetro camera", mentre per i piani residenziali sono anch'esse in PVC di colore bianco con "vetro camera". L'oscuramento è presente solo nelle unità residenziali (Lotto 01 e parte del Lotto 03) con persiane anch'esse in PVC di colore grigio con alette orientabili.

Il portoncino di ingresso posto sulla corte interna lato Ovest, al piano 1° sottostrada (riferito su via Pompeiana) è in PVC a doppia anta con sopra luce e anta di ampliamento in vetro.



La copertura è del tipo a padiglione per l'ingombro degli ultimi due livelli, con manto in tegole, mentre è a terrazza (terrazzo utilizzabile dal solo Lotto 01) per gli altri livelli, con presenza di pavimento e presumibilmente anche di guaina impermeabile.

Entrando nello specifico, per l'intero fabbricato riportiamo gli aspetti funzionali, estetici, sociali e di costruzione che L'EdG ha rilevato durante il sopralluogo.

Aspetti funzionali: Il corpo di fabbrica (Immobile 1) è allacciato alla rete elettrica, con impianto trifase a servizio del Lotto 04, allaccio alla rete idrica, del gas-metano per i lotti residenziali 01 e 03, telefono, citofonico e di scarico alla rete fognaria comunale. L'impianto di ascensore non è presente.

Aspetti estetici: le facciate, le decorazioni e ornamenti, l'estetica in generale e la composizione architettonica, è ragionevole assegnare una valutazione piuttosto mediocre. Ossia gli elementi estetici di facciata risultano poveri e talvolta in cattivo stato di manutenzione.

Aspetti sociali: L'edificio si trova in zona periferica, ma piuttosto tranquilla poiché si trova all'interno di un'atmosfera globale solida, essendo in pieno quartiere Santa Caterina.

Aspetti di costruzione:

**Tinteggiature pareti scale, gradini scale, infissi delle scale:** lavori di manutenzione ordinaria da consigliare come pitture.

**Facciate** (conservazione dell'intonaco, tinteggiature delle facciate, tinteggiature delle ringhiere, stato frontali): lavori consigliabili ed indispensabili al più presto a finché la situazione di degrado non peggiori.

**Stato del manto di copertura, stato orditura e stato grondaie e pluviali:**

Per il manto di copertura in tegole (per la parte di copertura a padiglione) non sembrano essere necessari imminenti interventi di manutenzione.

Per la copertura a terrazzo, vista l'epoca di costruzione dell'edificio, potrebbero servire a breve interventi di manutenzione straordinaria. Tali interventi consistono nel rifacimento del manto impermeabile e pertanto della pavimentazione esistente. Si fa presente che al momento del sopralluogo non sono stati ravvisati vizi derivanti da infiltrazioni.

Per il manto di copertura della tettoia sono invece imminenti interventi di risanamento dell'attuale manto con onduline in cemento-amianto, in quanto sono state rinvenute alcune lastre in avanzato stato di degrado.

**Stato fondazione, stato struttura in elevazione e tamponature perimetrali:** dal sopralluogo non si evincono lesioni sulle tamponature. La struttura non è adeguata all'ultima normativa sismica (NTC 2018) essendo una costruzione realizzata in epoca non recente. Non sono state fatte indagini fondali per verificare la situazione delle stesse,



comunque non si evidenziano lesioni di cedimento fondale.

**Stato elettrico scale, riscaldamento, idraulico comune, colonne fognarie:** Gli impianti tecnologici presenti non sono adeguati alle ultime normative, in quanto anche quest'ultimi non sono stati realizzati in epoca recente.

### **DESCRIZIONE DEL LOTTO 01**

(Fg 79 Particella 479 sub 13)

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 di abitazione posta ai piani 1° e 2° sottotetto di un edificio (Immobile 1) situato nel Comune di Fermo fra Via Pompeiana e Via Giovanni Falcone. L'ingresso comune è posto al piano 1° sottostrada (piano riferito rispetto alla Via Pompeiana), ed è posto sul fronte sud dell'edificio.

L'abitazione si compone fondamentalmente da un appartamento (posto al piano 1°) ed un ampio locale deposito (posto al piano 2° sottotetto), entrambi con accesso indipendente dalla scala condominiale. Si accede all'appartamento direttamente nella zona giorno, un ampio locale orientato verso il lato ovest dell'edificio con affacci sui lati nord, ovest e sud, che comprende un posto cottura, una zona pranzo ed una zona soggiorno, un locale adibito a lavanderia disposto adiacente il vano scala con affaccio sul lato sud dell'edificio; la zona notte è composta da un disimpegno dal quale è possibile accedere ai vari locali della zona notte, ovvero n. 3 camere da letto, di cui n.2 con caratteristiche doppie poste una nell'angolo sud-est, l'altra nell'angolo nord-est, un'altra di dimensioni più piccole posta sul lato nord, ed infine n. 2 bagni posti uno adiacente l'altro lungo il lato sud. E' presente anche un ampio terrazzo posto sul lato ovest dell'edificio, creato dal restringimento della sagoma dell'edificio, rispetto al piano sottostante, inoltre è presente anche un balcone che gira tutto intorno il corpo di fabbrica, consentendo un percorso di 360° lungo il perimetro.

Tutti i locali sono ben illuminati e godono di buona areazione grazie alle ampie finestre poste lungo tutto il perimetro. Gli infissi sono in PVC di colore bianco con vetro camera, e sono stati sostituiti di recente, così come le persiane che sono in PVC di colore grigio e garantiscono l'oscuramento. I pavimenti sono in tutti gli ambienti in marmette di marmo, così come i battiscopa, nei bagni invece sia i pavimenti che i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica di colore rosa. Le porte interne sono in legno massello, anche la porta del disimpegno, che ha in aggiunta inserti di vetro sia nelle ante che nel sovra luce. Le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e pittura. L'altezza di tutti gli ambienti è pari a circa 2,80 m.

Gli impianti presenti sono idrico, riscaldamento tradizionale ad elementi radianti in ghisa, impianto di scarico con allaccio alla rete fognaria, ed impianto elettrico.

Nel complesso l'appartamento è con finiture medioce, e lo stato conservativo risulta



scadente, con pittura molto vecchia, sono visibili ampie macchie di umidità in molti locali e muffe nei bagni e, nel bagno più piccolo alcune piastrelle del rivestimento sono risultate staccate.

Come detto in precedenza si accede al piano 2° sottotetto sempre tramite scala condominiale, ma non è presente una porta in quanto non c'è alcun muro di separazione con il vano scala. Tutto il piano è costituito da un unico locale adibito a deposito, il quale si trovava al momento del sopralluogo completamente allo stato grezzo, con pareti e soffitti senza l'intonaco, così come i soffitti; il pavimento è costituito dalla soletta collaborante del solaio. L'altezza del sottotetto va da un minimo di 0,85 m fino ad un massimo di 3,10 m (al colmo della copertura a padiglione); l'illuminazione risulta scarsa in quanto sono presenti delle finestre, ma queste sono di piccole dimensioni (vista l'altezza minima) e del tipo a nastro; sono presenti anche dei piccoli sopraluce, ma che non migliorano di molto l'aspetto illuminante. Le finestre sono in ferro con vetro semplice. Si fa altresì notare che al piano è presente un serbatoio realizzato con materiale contenente amianto.

SUPERFICI UTILI E LORDE LOTTO 01

FOGLIO 79 - PARTICELLA 479 - SUBALTERNO 13

Di seguito un riepilogo delle superfici utili degli ambienti del lotto e delle superfici utili lorde. Le misure lorde e calpestabili dei vari ambienti sono state desunte da un rilievo metrico con l'ausiliario dell'EdG ██████████ eseguito sul posto e riportato in scala con programma di grafica Autocad 2020 con licenza d'uso (**allegato 7.1**).

<b>LOTTO 01 - TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI</b>					
APPARATMENTO PIANO 1° e 2° SOTTOTETTO - FERMO VIA POMPEIANA N. 32					
FOGLIO 79 - PART. 479 - SUB 13					
PIANO	Ambienti Superfici utili	(SUA) Sup. utile abitabile (mq)	(SNR) Sup. non residenziale (mq)	H Locale (m)	(SUL) Sup. utile lorda (mq)
<b>PRIMO</b>	Soggiorno/Pranzo/P. Cottura	64,11	/	2,80	192,49
	Lavanderia	21,13	/	2,80	
	Disimpegno	9,39	/	2,80	
	Camera 2	12,54	/	2,80	
	Camera 3	19,14	/	2,80	
	Bagno principale	5,53	/	2,80	
	Bagno di servizio	3,23	/	2,80	
	Terrazzo	/	238,25	/	
<b>SECONDO</b>	Deposito (soffitta)	/	163,38	1,98 (media)	192,49
		<b>135,07</b>	<b>401,63</b>		<b>384,98</b>



Relativamente al secondo capoverso del quesito n.02 ossia “*Indichi il CTU 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’EdG chiarisce che essendo i beni pignorati di proprietà privata, gli stessi beni in caso di vendita sconta l’imposta di registro e quelle ipo-catastali senza alcuna rilevanza ai fini dell’applicazione dell’IVA. Mancherebbe quindi il presupposto soggettivo (in quanto operazione tra privati) per l’applicazione dell’Iva. In definitiva **l’EdG fa presente il bene pignorati non sono soggetto ad IVA essendo stato acquistato da privati.** Trattasi di persona fisica e non giuridica.

### **DESCRIZIONE DEL LOTTO 02**

(Fg 79 Particella 479 sub 19)

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 di locale commerciale attualmente utilizzato come clinica veterinaria dal “AMBULATORIO VETERINARIO CITTA DI FERMO” posto al piano 2° sottostrada (riferito a Via Pompeiana), ovvero al piano terra rispetto a via Giovanni Falcone. L’accesso al locale è posto proprio da Via Giovanni Falcone, posto Il locale si suddivide in diversi ambienti, strettamente funzionali all’attività di veterinario; infatti si entra direttamente nella sala di attesa, dalla quale attraverso un disimpegno si raggiungono diversi locali quali: accettazione/reception, sala visite, anti bagno con bagno, sala triage, sala operatoria, ripostiglio e sala raggi. L’altezza dei locali è circa 3,00 m, ma questa altezza è riferita ad un controsoffitto a pannelli di cartongesso con struttura metallica, l’altezza lorda del locale è invece 4,36 m, così come si evince dalla pratica edilizia DIA del 13/12/2005 Rif. N° 11915 (**allegato 7.1**). Le finiture dei locali sono discrete, con piastrelle di gres a pavimento e battiscopa, e pareti in parte intonacate e tinteggiate con colore celeste (sala di attesa, accettazione/reception, sala visite), mentre rivestite con piastrelle in gres porcellanato di colore celeste fino ad un’altezza di circa 2,10 m per tutti gli altri locali (anti bagno con bagno, sala triage, sala operatoria, ripostiglio e sala raggi). Le porte interne sono in PVC, mentre gli infissi esterni sono in PVC di colore bianco con vetro camera.

E’ presente anche un’ampia tettoia (porticato) posta a protezione di tutto il lato nord dell’edificio e di parte del lato est, realizzata con struttura in acciaio con pilastri e travi di tipo reticolari, su cui poggia il manto di copertura in onduline contenenti amianto. Questa copertura era inizialmente stata pensata e approvata come pensilina, con la pratica del 18/06/1980 Prot. Part. 876 (**allegato 7.1**). Ma probabilmente, essendo poi stata realizzata non come pensilina, bensì come tettoia (porticato) quindi con dei pilastri poggianti a terra, è stata necessaria la sanatoria dell’opera con pratica di consono n. C/2585/1986 (**allegato 7.1**).



Gli impianti presenti sono idrico, riscaldamento/raffrescamento tramite split e pompa di calore, impianto di scarico con allaccio alla rete fognaria, ed impianto elettrico.

Nel complesso il locale negozio (clinica veterinaria) ha finiture discrete, così come lo stato conservativo; si evidenziano solamente alcune macchie di umidità localizzate in pochi punti in basso delle pareti perimetrali probabilmente dovute da risalita capillare.

SUPERFICI UTILI E LORDE LOTTO 02

FOGLIO 79 - PARTICELLA 479 - SUBALTERNO 19

Di seguito un riepilogo delle superfici utili degli ambienti del lotto e delle superfici utili lorde. Le misure lorde e calpestabili dei vari ambienti sono state desunte da un rilievo metrico con l'ausiliario dell'EdG ██████████ eseguito sul posto e riportato in scala con programma di grafica Autocad 2020 con licenza d'uso (allegato 7.1).

<b>LOTTO 02 - TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI</b>					
LOCALE COMMERCIALE PIANO 2° SOTTOSTRADA (VIA POMPEIANA) P.T. (VIA G. FALCONE)					
FOGLIO 79 - PART. 479 - SUB 19					
PIANO	Ambienti Superfici utili	(SUA) Sup. utile abitabile (mq)	(SNR) Sup. non residenziale (mq)	H Locale (m)	(SUL) Sup. utile lorda (mq)
TERRA	Sala di attesa	11,92	/	2,80	93,87
	Sala Visite	14,42	/	2,80	
	Reception	3,45	/	2,80	
	Anti Bagno	1,45	/	2,80	
	Bagno	1,60	/	2,80	
	Disimpegno	14,71	/	2,80	
	Preparazione Chirurgica	4,60	/	2,80	
	Sala Operatoria	8,20	/	/	
	Ripostiglio 1	8,37	/		
	Sala Raggi	8,86	/		
	Ripostiglio 2	3,17	/		
	Tettoia	/	129,61		
		<b>77,58</b>	<b>129,61</b>		<b>93,87</b>

Relativamente al secondo capoverso del quesito n.02 ossia "Indichi il CTU 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'EdG chiarisce che essendo i beni pignorati di proprietà privata, gli stessi beni in caso di vendita sconta l'imposta di registro e quelle ipo-catastali senza alcuna rilevanza ai fini dell'applicazione dell'IVA. Mancherebbe quindi il presupposto



soggettivo (in quanto operazione tra privati) per l'applicazione dell'Iva. In definitiva **l'EdG fa presente il bene pignorati non sono soggetto ad IVA essendo stato acquistato da privati.** Trattasi di persona fisica e non giuridica.

### **DESCRIZIONE DEL LOTTO 03**

(Fg 79 Particella 479 sub 25 e sub 26)

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 di locale magazzino/deposito oltre che di appartamento residenziale posti entrambi al piano 1° sottostrada dell'IMMOBILE 1. Si ricorda che i due beni sono posti uniti all'asta in quanto sono state riscontrate delle difformità, in particolar modo perché c'è un'alienazione di beni, in quanto parte della superficie dell'appartamento (sub 26), è risultata al momento dei sopralluoghi accessibile solamente dal locale magazzino deposito (sub 25); pertanto essendoci alienazione, o si ripristina la situazione rispettosa dello stato approvato, oppure necessita di un atto notarile per l'assegnazione della superficie alienata al sub 25. Per questi motivi si sono posti i due beni all'interno dello stesso lotto, così chi acquisterà il lotto dovrà provvedere alla sanatoria della difformità riscontrata.

Per quanto riguarda il locale magazzino/deposito (sub 25), questo è posto ai piani 1° sottostrada e 2° sottostrada (riferito a Via Pompeiana), ovvero il magazzino/deposito è poso al piano 1° sottostrada, mentre al piano 2° sottostrada sono ubicati n. 2 locali cantina accessibili uno sia dal vano scala condominiale (con accesso al piano 1° sottostrada sul lato sud dell'immobile 1), che dall'esterno tramite una porta che si apre sul fronte nord, l'altro tramite ingresso esterno posto sul lato est. Il bene è formato da n.3 ambienti, definiti graficamente come magazzino 1, magazzino 2 e magazzino 3, e sono separati da dei divisori in cartongesso posti in difformità rispetto alla situazione urbanistica e catastale. Al magazzino 1 attualmente fa parte anche un'area che è stata alienata dall'appartamento (sub 26) posto più a nord, per una superficie di circa 40 mq. L'altezza dei locali è di circa 2,95 m, mentre l'illuminazione risulta presente con delle finestre con infissi in ferro e vetro semplice poste sui lati ovest e sud, mentre sul lato est ci sono n.2 porte di ingresso con vetrata con infisso sempre in ferro. Il pavimento è costituito da una soletta in C.A. con finitura "pavimento industriale", le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile con rasatura finale, ma privi di alcuna tinteggiatura.

A livello impiantistico è presente il solo impianto elettrico, non sono presenti servizi igienici, quindi non c'è l'impianto di scarico, ne impianto di riscaldamento.

Nel complesso il locale magazzino/deposito presenta scarse finiture, non avendo pittura su pareti e soffitti ed il pavimento è apparso molto usurato con diverse lesioni.

Per quanto riguarda l'appartamento (sub 26), questo è posto sempre al piano 1° sottostrada, e si compone di soggiorno/cucina/pranzo, ripostiglio, disimpegno, n. 2 camere da letto di cui una con



caratteristiche per due persone e n. 2 bagni. La zona giorno è con esposizione est, mentre le camere da letto sono entrambe esposte a nord. Il bagno principale è posto nella zona notte con esposizione est, mentre il bagno di servizio è posto ad ovest dell'appartamento, ma non ha alcun affaccio verso l'esterno, è infatti privo di finestre. Si ricorda che il sub 25 ha alienato alcune superfici che consistevano in un disimpegno ed un ampio ripostiglio, che dovevano essere posti sul lato ovest per una superficie di circa 40 mq. Si fa inoltre notare che sul lato est dovrebbe essere presente un balcone, accessibile dal locale soggiorno/cucina/pranzo, quindi posto sul lato est, che nella realtà non è mai stato realizzato; ovvero, ad oggi è possibile accedere al balcone, ma il balcone oggi non è altro che un ponteggio a castelli prefabbricati, con il piano di calpestio con tavole di legno e parapetto anch'esso con assi di legno. Pertanto la struttura del balcone non è mai stata realizzata, e non verrà conteggiata nel calcolo delle superfici vendibili. Quasi tutti i locali sono ben illuminati grazie a delle ampie aperture, tranne che per il bagno 1, il ripostiglio, ed il disimpegno; comunque nel bagno 1 è presente un aspiratore per la ventilazione forzata. Per le finiture, i pavimenti di tutti i locali ad esclusione dei bagni, sono in piastrelle di gres disposte a rombo con battiscopa anch'essi in gres, mentre nei bagni i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, e disposte in modo tradizionale, di colore azzurro nel bagno 1 e di colore bianco nel bagno 2. Le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate con pittura lavabile, così come i soffitti, mentre le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di circa 2,10 m. Le porte interne sono del tipo in legno tamburato di colore panna.

Gli impianti presenti sono impianto idrico, di riscaldamento con impianto sottotraccia di tipo tradizionale ad elementi radianti con caldaia a metano (posta all'esterno in un locale facente parte di altra proprietà), impianto elettrico, ed impianto di scarico allacciato alla fognatura comunale; sono presenti anche l'impianto citofonico, linea telefonica e antenna di ricezione TV.

Nel complesso l'appartamento ha finiture discrete, così come lo stato conservativo; si evidenziano solamente alcune macchie di umidità localizzate in alcuni punti dei soffitti delle camere localizzati vicino la parete perimetrale nord, dovute molto probabilmente ai ponti termici presenti; si ricorda infatti che non ci sono isolamenti termici nelle pareti, e anzi, la struttura in C.A. è a vista e non protetta.

### SUPERFICI UTILI E LORDE LOTTO 03

#### FOGLIO 79 - PARTICELLA 479 - SUBALTERNI 25-26

Di seguito un riepilogo delle superfici utili degli ambienti del lotto e delle superfici utili lorde. Le misure lorde e calpestabili dei vari ambienti sono state desunte da un rilievo metrico con l'ausiliario dell'EdG [REDACTED] eseguito sul posto e riportato in scala con programma di grafica Autocad 2020 con licenza d'uso (**allegato 7.1**).



<b>LOTTO 03 - TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI</b>					
LOCALE MAGAZZINO/DEPOSITO PIANI 2° e 1° SOTTOSTRADA - FERMO VIA POMPEIANA N. 32					
FOGLIO 79 - PART. 479 - SUB 25					
PIANO	Ambienti Superfici utili	(SUA) Sup. utile abitabile (mq)	(SNR) Sup. non residenziale (mq)	H Locale (m)	(SUL) Sup. utile lorda (mq)
2° SOTTOSTRADA	Cantina 1	59,05	/	3,60	110,57
	Cantina 2	33,07	/	4,30	
1° SOTTOSTRADA	Magazzino/deposito 1	114,43	/	2,95	201,27
	Magazzino/deposito 2	30,51	/	2,95	
	Magazzino/deposito 3	30,99	/	2,95	
		<b>268,05</b>	<b>/</b>		<b>311,84</b>

<b>LOTTO 03 - TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI</b>					
APPARTAMENTO PIANO 1° SOTTOSTRADA - FERMO VIA POMPEIANA N. 32					
FOGLIO 79 - PART. 479 - SUB 26					
PIANO	Ambienti Superfici utili	(SUA) Sup. utile abitabile (mq)	(SNR) Sup. non residenziale (mq)	H Locale (m)	(SUL) Sup. utile lorda (mq)
1° SOTTOSTRADA	Soggiorno/Cucina/Pranzo	39,72	/	2,85	108,47
	Ripostiglio	4,54	/	2,85	
	Disimpegno	6,60	/	2,85	
	Bagno 1	3,78	/	2,85	
	Camera 1	13,20	/	2,85	
	Bagno 2	6,90	/	2,85	
	Camera 2	19,22	/	2,85	
		<b>93,96</b>	<b>/</b>		<b>108,47</b>

Relativamente al secondo capoverso del quesito n.02 ossia “*Indichi il CTU 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’EdG chiarisce che essendo i beni pignorati di proprietà privata, gli stessi beni in caso di vendita sconta l’imposta di registro e quelle ipo-catastali senza alcuna rilevanza ai fini dell’applicazione dell’IVA. Mancherebbe quindi il presupposto soggettivo (in quanto operazione tra privati) per l’applicazione dell’Iva. In definitiva **P’EdG fa presente i beni pignorati non sono soggetto ad IVA essendo stato acquistato da privati.** Trattasi



di persona fisica e non giuridica.

### **DESCRIZIONE DEL LOTTO 04**

(Fg 79 Particella 479 sub 25 e sub 27)

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 di locale magazzino/deposito posto al piano terra dell'IMMOBILE 1, accessibile sia dall'esterno lato ovest da una rampa di accesso per carico/scarico merci realizzato in C.A., al termine del quale è posta un'ampia apertura con serranda avvolgibile in lamiera; inoltre è possibile accedere nel bene anche attraverso la scala condominiale dell'Immobilabile 1. Il bene è composto da un unico ed ampio ambiente con esposizione sud-ovest-nord. Il pavimento è caratterizzato da una soletta in C.A con finitura "pavimento industriale", le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile con rasatura finale, ma privi di alcuna tinteggiatura. Il locale è ben illuminato ed areato da ampie finestre che si aprono ai lati sud, ovest e nord, con infissi in ferro e vetro semplice. L'altezza del locale è di circa 3,70 m. Al livello impiantistico è presente il solo impianto elettrico

Nel complesso il locale magazzino/deposito presenta scarse finiture, non avendo pittura su pareti e soffitti.

### **SUPERFICI UTILI E LORDE LOTTO 04**

FOGLIO 79 - PARTICELLA 479 - SUBALTERNO 27

Di seguito un riepilogo delle superfici utili degli ambienti del lotto e delle superfici utili lorde. Le misure lorde e calpestabili dei vari ambienti sono state desunte da un rilievo metrico con l'ausiliario dell'EdG [REDACTED] eseguito sul posto e riportato in scala con programma di grafica Autocad 2020 con licenza d'uso (**allegato 7.1**).

<b>LOTTO 04 - TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI</b>					
LOCALE MAGAZZINO/DEPOSITO PIANO TERRA - FERMO VIA POMPEIANA N. 32					
FOGLIO 79 - PART. 479 - SUB 27					
PIANO	Ambienti Superfici utili	(SUA) Sup. utile abitabile (mq)	(SNR) Sup. non residenziale (mq)	H Locale (m)	(SUL) Sup. utile lorda (mq)
TERRA	Magazzino/deposito	173,77	/	3,70	188,12
		<b>173,77</b>	<b>/</b>		<b>188,12</b>

Relativamente al secondo capoverso del quesito n.02 ossia "Indichi il CTU 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'EdG chiarisce che essendo i beni pignorati di proprietà privata, gli stessi beni in caso di vendita sconta l'imposta di registro e quelle ipo-catastali senza alcuna rilevanza ai fini dell'applicazione dell'IVA. Mancherebbe quindi il presupposto soggettivo (in quanto operazione tra privati) per l'applicazione dell'Iva. In definitiva **l'EdG fa presente il bene pignorato non è soggetto ad IVA essendo stato acquistato da privati**. Trattasi di persona fisica e non giuridica.

### **DESCRIZIONE DEL LOTTO 05**

(Fg 79 Particella 479 sub 28)

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 di abitazione in corso di costruzione posta al piano terra di un edificio (Immobile 1) situato nel Comune di Fermo fra Via Pompeiana e Via Giovanni Falcone. L'accesso all'unità immobiliare è posto sulla scala condominiale con ingresso comune posto al piano 1° sottostrada (piano riferito rispetto alla Via Pompeiana), ed è posto sul fronte sud dell'edificio. L'unità immobiliare in oggetto è derivata da un cambio di destinazione d'uso da laboratorio ad abitazione risalenti al 25 Mag 2002 (data della concessione per esecuzione dei lavori edili) e successive pratiche edilizie (**allegato 7.1**).

L'appartamento è suddiviso in due macro zone, una zona giorno ed una zona notte; si accede direttamente nella zona giorno tramite una zona ingresso, con un piccolo locale ripostiglio, poi è presente un grande ambiente Soggiorno/Pranzo/Cucina, il quale è servito anche di un wc e un locale lavanderia con disimpegno posti nella parte sud dell'immobile. E' altresì presente un altro locale, accessibile dal locale lavanderia, utilizzato come centrale termica posto sul lato est; in merito a quest'ultimo locale si vuole precisare che nell'ultima pratica approvata da commissione edilizia del 09/08/2007, al posto della centrale termica era in previsione di realizzare un terrazzo, che ad oggi non è stato ancora realizzato ed è tutt'ora presente il vecchio locale centrale termica con le relative tamponature ancora presenti e non ancora demolite. La zona notte è separata fisicamente da un muro, e attraverso un'apertura è presente un disimpegno dal quale è possibile accedere a tutti gli altri locali della zona notte dell'unità immobiliare, quali n. 3 camere da letto, tutte con vocazione "doppia" e di cui una con bagno interno (wc) e cabina armadio, un ampio bagno ed un ampio ripostiglio.

Essendo ancora in corso di costruzione, le finiture presenti sono scarse e non terminate, le pareti sono intonacate e con strato di rasatura finale, ma non tinteggiate, è presente un controsoffitto con pannelli in cartongesso, non terminato in ogni sua parte e comunque privo di rasatura, il pavimento è ancora caratterizzato dalla vecchia pavimentazione industriale del laboratorio, e degli impianti tecnologici è presente la sola predisposizione sottotraccia dell'impianto elettrico, ma che



ad oggi non risulta terminato; manca infatti ancora il passaggio di tutti i fili elettrici. Gli impianti idrico, di scarico e di riscaldamento non sono ancora stati eseguiti e risultano ad oggi del tutto mancanti. Le porte interne sono mancanti, sono presenti i soli controtelai in legno. Le finestre presenti sono ancora gli infissi inferro e vetro semplice derivanti dal locale laboratorio.

L'altezza dei locali è attualmente 3,70 m dal solaio di piano superiore e 3,00 dal controsoffitto ove presente. Vedendo il progetto approvato, è stato previsto uno strato di sovrastruttura sopra il solaio di piano (quindi massetto impianti e pavimento) di circa 15 cm, per un'altezza prevista una volta terminati i lavori edili di circa 2,85 m, misurata dal pavimento finito all'intradosso del controsoffitto.

**SUPERFICI UTILI E LORDE LOTTO 05**

**FOGLIO 79 - PARTICELLA 479 - SUBALTERNO 28**

Di seguito un riepilogo delle superfici utili degli ambienti del lotto e delle superfici utili lorde. Le misure lorde e calpestabili dei vari ambienti sono state desunte da un rilievo metrico con l'ausiliario dell'EdG ██████████ eseguito sul posto e riportato in scala con programma di grafica Autocad 2018 con licenza d'uso (**allegato 7.1**).

<b>LOTTO 05 - TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI</b>					
<b>APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE PIANO TERRA - FERMO VIA POMPEIANA N. 32</b>					
<b>FOGLIO 79 - PART. 479 - SUB 28</b>					
<b>PIANO</b>	<b>Ambienti Superfici utili</b>	<b>(SUA) Sup. utile abitabile (mq)</b>	<b>(SNR) Sup. non residenziale (mq)</b>	<b>H Locale (m)</b>	<b>(SUL) Sup. utile lorda (mq)</b>
<b>TERRA</b>	Ingresso	8,87	/	3,70	209,29
	Rip. 3	2,17	/	3,70	
	Soggiorno/Pranzo/P. Cottura	50,52	/	3,70	
	Dis. 2	2,42	/	3,70	
	WC 2	5,99	/	3,70	
	Lavanderia	11,30	/	3,70	
	Centrale Termica	23,25	/	3,70	
	Dis. 1	7,99	/	3,70	
	Rip. 2	5,48	/	3,70	
	Bagno	11,02	/	3,70	
	Camera 1	14,24	/	3,70	
	Cabina Armadio	4,51	/	3,70	
	WC 1	4,71	/	3,70	
	Camera 2	16,93	/	3,70	
Camera 3	15,48	/	3,70		
		<b>184,88</b>	/		<b>209,29</b>



Relativamente al secondo capoverso del quesito n.02 ossia “*Indichi il CTU 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’EdG chiarisce che essendo i beni pignorati di proprietà privata, gli stessi beni in caso di vendita sconta l’imposta di registro e quelle ipo-catastali senza alcuna rilevanza ai fini dell’applicazione dell’IVA. Mancherebbe quindi il presupposto soggettivo (in quanto operazione tra privati) per l’applicazione dell’Iva. In definitiva **l’EdG fa presente il bene pignorato non è soggetto ad IVA essendo stato acquistato da privati**. Trattasi di persona fisica e non giuridica.

### **LOTTO N. 06**

(Fg 80 Particella 471 sub 1-2-3)

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 di edificio singolo con accesso indipendente realizzato per l’alloggio del custode di un’attività produttiva, completamente allo stato grezzo sito nel Comune di Fermo (FM) in Via Pompeiana SNC.

Di seguito si descriverà dapprima l’edificio del Lotto 06 nelle sue generalità, per poi passare alla descrizione di ogni unità immobiliare che compone il Lotto.

#### **Descrizione della ZONA dove ricade il LOTTO**

- la zona è ben servita delle funzioni relative *all’urbanizzazione primaria, secondaria e terziaria*;
- per l’urbanizzazione primaria sono presenti: la rete fognaria, l’adduzione idrica, linea elettrica, telefono, gas, l’illuminazione delle strade, marciapiedi, ecc;
- per l’urbanizzazione secondaria, che intendiamo tutte le funzioni destinate a soddisfare, da parte della proprietà pubblica, i bisogni immateriali dell’uomo, sono presenti nelle vicinanze: la linea autobus;
- per l’urbanizzazione terziaria, che intendiamo tutte le funzioni destinate a soddisfare, da parte della proprietà privata, i bisogni visti per la secondaria, sono presenti nelle vicinanze: negozi (zona semi-centrale), supermercati, chiese, scuole. In definitiva, essendo gli immobili pignorati posti nei pressi del cuore vitale della città di Fermo, e comunque in un’area urbanizzata, esso è servito da alimentari, chiese, attività commerciali e infrastrutture nelle vicinanze.



### **Descrizione dell'EDIFICIO dove ricade il LOTTO**

L'edificio è ubicato nel Comune di Fermo, ai margini est del quartiere Santa Caterina precisamente in Via Pompeiana.

La zona dove ricade il bene dell'esecutato è considerata **perimetrale** a circa 1 Km dalle mura storiche del Comune di Fermo, ed a circa 1,7 Km (in linea d'aria) da Piazza del Popolo.

Il fabbricato su cui sono poste le unità immobiliari che compongono il Lotto 06 (Foglio 80 part 471 sub 1-2-3-4) è sviluppato su tre livelli, oltre a piano secondo sottotetto, più precisamente dal piano interrato (nella realtà a tutti gli effetti semi interrato) in cui è ubicato il sub 3 (autorimessa), piano terra in cui è posta la prima unità residenziale sub 1, il piano 1° in cui è posta la seconda unità residenziale, al quale è annessa anche la soffitta al piano 2° sottotetto sub 2. I vari piani sono messi in correlazione tramite una scala interna comune, oltre alla presenza di ascensore (è presente solamente il vano strutturale e manca l'impianto di ascensore) oltre ad area di corte comune di circa 860 mq (sub 4).

La struttura portante dell'edificio è del tipo intelaiata con travi-pilastri in calcestruzzo amato gettato in opera; i solai in latero cemento con travetti presumibilmente gettati in opera, le tamponature di chiusura dei vuoti dei telai in c.a. sono state realizzate con tompagni in laterizio di muratura del tipo a "cassa vuota" (circa 30 cm di spessore), oltre a paramento esterno costituito da muratura di mattoni facciavista, la scala interna è costituita da una soletta in c.a.

Le facciate prospettiche sono con muratura di laterizio facciavista, con frontalini dei balconi e del cornicione intonacati e tinteggiati di colore bianco. La copertura è di tipo a capanna con abbaini che si alzano nella parte centrale, con manto di copertura in tegola coppo; i canali di gronda ed i discendenti in rame a sezione quadrata. La protezione anti caduta di balconi e terrazzi sono in parte in muratura facciavista, in parte in ringhiere in ferro zincato.

Gli infissi sono assenti, ovvero sono presenti solamente gli oscuramenti, costituiti da persiane in PVC di colore marrone nocciola.

Entrando nello specifico, per l'intero fabbricato riportiamo gli aspetti funzionali, estetici, sociali e di costruzione che L'EdG ha rilevato durante il sopralluogo.

**Aspetti funzionali:** Il corpo di fabbrica presenta solamente la predisposizione per gli allacci degli impianti, in quanto mancano ancora diverse lavorazioni per completare l'opera.

**Aspetti estetici:** le facciate, le decorazioni e ornamenti, l'estetica in generale e la composizione architettonica, è ragionevole assegnare una **valutazione sufficiente**. Ossia gli elementi estetici di facciata risultano discreti, ma nonostante non sia mai stato ultimato, quindi mai utilizzato, iniziano i primi segni di vetustà delle finiture esterne.



Aspetti sociali: L'edificio si trova in zona periferica, ma piuttosto tranquilla poiché si trova all'interno di un'atmosfera globale solida, essendo inserita nel quartiere Santa Caterina di Fermo.

Aspetti di costruzione:

**Tinteggiature pareti scale, gradini scale, infissi delle scale:**

Lavori ancora da realizzare; Gli infissi della scala non sono presenti, così come il rivestimento della scala, e le pavimentazioni di atrio e pianerottoli, è stato realizzato l'intonaco con rasatura di finitura sulle pareti e soffitti, ma mancano le pitture, inoltre sono mancanti anche le ringhiere, attualmente caratterizzate da tavole in legno da cantiere.

**Facciate** (conservazione dell'intonaco, tinteggiature delle facciate, tinteggiature delle ringhiere, stato frontalini):

Lo stato di conservazione dei frontalini è ancora discreto, ma potrebbero essere necessari dei ritocchi entro pochi anni. Le facciate non necessitano interventi di nota se non una pulizia con idro pulitrice per eliminare la vegetazione formatasi sul paramento murario in prossimità delle soglie finestre. Stesso discorso per le pavimentazioni esterne di balconi e terrazzi che necessitano una pulizia profonda.

**Stato del manto di copertura, stato orditura e stato grondaie e pluviali:**

Per il manto di copertura in tegole coppo, non sembrano essere necessari imminenti interventi di manutenzione, in quanto lo stato di conservazione è sembrato buono. Si fa presente che al momento del sopralluogo non sono stati ravvisati vizi derivanti da infiltrazioni.

**Stato fondazione, stato struttura in elevazione e tamponature perimetrali:** dal sopralluogo non si evincono lesioni sulle tamponature. La struttura non è adeguata all'ultima normativa sismica (NTC 2018) essendo una costruzione realizzata in epoca non recente, probabilmente calcolato in base alla Legge n. 64 del 2 Febbraio 1974. Non sono state fatte indagini fondali per verificare la situazione delle stesse, comunque non si evidenziano lesioni di cedimento fondale.

**Stato elettrico scale, riscaldamento, idraulico comune, colonne fognarie:** Degli impianti tecnologici sono stati realizzati solamente le predisposizioni; per l'elettrico sono presenti tubazioni (guaine) sottotraccia con mancati fili elettrici, l'impianto di riscaldamento degli appartamenti è ancora da realizzare, così come l'impianto idraulico; dell'impianto fognario è presumibilmente presente solamente nella parte esterna interrata, ma all'interno dell'edificio non è stata ravvisata alcuna tubazione, pertanto si presume che le colonne di scarico sono ancora da realizzare.



## **DESCRIZIONE DEL SUB 1**

(Fg 80 Particella 471 sub 1)

Trattasi di appartamento in corso di costruzione posto al piano terra di un edificio situato a Fermo in Via Pompeiana SNC, a cui è possibile accedere al piano terra dapprima all'ingresso al vano scala comune posto sul lato sud, poi nel vano scala è presente un'apertura al quale si accede all'interno dell'unità immobiliare. Il bene si compone da un'ampia zona giorno pensata con open space, disposta con affaccio ai lati nord (cucina-pranzo) e sud (soggiorno), in cui è posto anche l'accesso del vano ascensore, pertanto l'ascensore è predisposto per avere un accesso diretto all'interno dell'appartamento. La zona notte invece si suddivide in n.3 potenziali locali che possono essere adibiti a camera (di cui una sola con caratteristiche camera doppia), un locale disimpegno e n. 2 bagni, di cui uno è con accesso dalla camera principale, mentre il bagno principale è con accesso dal disimpegno della zona notte. L'altezza dei locali, misurati allo stato grezzo, è di circa 2,87 m. Esternamente è presente un ampio terrazzo che gira sui lati nord ed est; è presente altresì un balcone sul lato sud.

Si vuole precisare che ci sono delle differenze fra lo stato dell'ultimo progetto approvato e lo stato di fatto riscontrato durante i sopralluoghi; infatti nello stato di fatto è presente una camera in più, a discapito del soggiorno.

Le finiture sono praticamente assenti, infatti tutti i locali si trovavano alla data dei sopralluoghi allo stato grezzo, al pavimento troviamo la soletta collaborante del solaio, non sono stati nemmeno realizzati i massetti di ricoprimento degli impianti tecnologici, in quanto questi ultimi non sono stati ancora terminati, le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile con strato di rasatura finale eseguito, ma manca la pittura. Mancano gli infissi esterni, sono infatti presenti solamente gli oscuramenti con persiane in PVC. Gli infissi interni sono assenti, sono presenti solamente i controtelai in legno. All'esterno le finiture di balconi e terrazzi sono complete. Per gli impianti è stata ad oggi realizzata solamente una predisposizione, tranne che per l'impianto di riscaldamento che è completamente mancante.

## **DESCRIZIONE DEL SUB 2**

(Fg 80 Particella 471 sub 2)

Trattasi di appartamento in corso di costruzione posto al piano primo, con annessa soffitta al piano secondo sottotetto su di un edificio situato a Fermo in Via Pompeiana SNC, a cui è possibile accedere al piano terra dapprima all'ingresso al vano scala comune posto sul lato sud, poi attraverso la scala comune al piano primo è presente un'apertura al quale si accede all'interno dell'unità immobiliare. L'appartamento al piano primo si compone da un soggiorno, una zona cucina-pranzo, seguita da una zona notte formata da disimpegno, due camere da letto di cui una con caratteristiche



doppia, un bagno ed un ripostiglio. Inoltre sulla zona giorno è altresì presente anche il vano ascensore con accesso direttamente all'interno dell'unità immobiliare. Tutti i locali sono dotati di ampie finestre per areazione ed illuminazione. L'altezza dei locali, misurati allo stato grezzo, è di circa 2,85 m. E' presente un balcone che si estende sui lati nord ed ovest ed accessibile dal locale cucina-pranzo, è altresì presente anche un terrazzo accessibile dal soggiorno e posto sul lato sud. La soffitta al piano secondo sottotetto è accessibile dal vano scala comune, ed è forata da un unico ed ampio locale; sono anche qui presenti degli aggetti, in particolare un terrazzo posto sul lato sud, un balcone posto nell'angolo sud-ovest, ed un altro balcone posto sul lato nord.

Le finiture sono praticamente assenti in tutti i locali dei due piani, questi infatti si trovavano alla data dei sopralluoghi allo stato grezzo, al pavimento troviamo la soletta collaborante del solaio, non sono stati nemmeno realizzati i massetti di ricoprimento degli impianti tecnologici, in quanto questi ultimi non sono stati ancora terminati, le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile con strato di rasatura finale eseguito, ma manca la pittura. Mancano gli infissi esterni, sono infatti presenti solamente gli oscuramenti con persiane in PVC. Gli infissi interni sono assenti, sono presenti solamente i controtelai in legno. All'esterno le finiture di balconi e terrazzi sono complete. Per gli impianti è stata ad oggi realizzata solamente una predisposizione, tranne che per l'impianto di riscaldamento che è completamente mancante.

Si vuole precisare che ci sono delle differenze fra lo stato dell'ultimo progetto approvato e lo stato di fatto riscontrato durante i sopralluoghi; infatti nello stato di fatto il collegamento fra il piano primo ed il piano secondo sottotetto era costituito da una scala interna, invece allo stato attuale il piano secondo sottotetto lo si raggiunge tramite la scala comune. Inoltre nello stato approvato era presente un locale ingresso, il quale nello stato attuale non è presente, si entra infatti direttamente nel locale soggiorno. Infine c'è qualche piccola modifica nella distribuzione fra ripostiglio e bagno.

### **DESCRIZIONE DEL SUB 3**

(Fg 80 Particella 471 sub 3)

Trattasi di locale autorimessa posto al piano interrato, ovvero seminterrato (sono state realizzate opere abusive che trasformano il piano da interrato a seminterrato), a cui è possibile accedere o tramite la scala comune, oppure tramite due ingressi esterni posti al piano seminterrato ai lati sud ed est. Il bene è composto principalmente da tre ampi locali, oltre a vano ascensore, locale macchine dell'ascensore, ed altri due piccoli locali ripostiglio (la suddivisione dei locali è difforme dall'ultimo stato approvato).

Le finiture sono praticamente assenti, infatti tutti i locali si trovavano alla data dei sopralluoghi allo stato grezzo, al pavimento troviamo un battuto di cemento (presumibilmente o una soletta in C.A. o la fondazione, le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile con strato di rasatura



finale, ma carente delle pitture; i pilastri sono ancora al grezzo con il C.A. a vista. Gli infissi esterni sono completamente assenti, mentre per gli infissi interni sono presenti solamente i controtelai per porte in legno. L'altezza interna dei locali allo stato attuale varia dai 2,80 m al locale rimessa principale, fino ai 2,68 m del locale rimessa posto più ad ovest; si fa notare che queste misure sono al grezzo, mancano infatti il massetto di ricoprimento degli impianti ed il pavimento. A livello impiantistico sono presenti solo delle predisposizioni, si nota l'impianto elettrico sottotraccia, con collegamenti elettrici mancanti, inoltre si nota anche la predisposizione dell'adduzione acqua con tubazioni in acciaio. Per l'impianto di ascensore è presente solamente la parte strutturale, ovvero il vano ascensore, mentre è mancante tutta la parte impiantistica.

Si vuole inoltre far presente che, oltre alle difformità in merito alla diversa distribuzione degli spazi interni, sono state fatte delle pesanti modifiche in merito alla rampa di accesso carrabile, e sono stati eliminati gli ingressi in trincea dei garages, modificando pertanto l'interramento del piano, il quale allo stato dei sopralluoghi non era certamente più da considerarsi piano interrato, bensì piano semi-interrato. Tutto ciò è stato altresì confermato dall'ufficio tecnico del Comune di Fermo, il quale sostiene inoltre che allo stato attuale l'immobile non è sanabile; pertanto chi acquista l'immobile dovrà necessariamente ripristinare lo stato dei luoghi come da progetto approvato.

### SUPERFICI UTILI E LORDE LOTTO 06

#### FOGLIO 80 - PARTICELLA 471 - SUBALTERNI 1-2-3

Di seguito un riepilogo delle superfici utili degli ambienti del lotto e delle superfici utili lorde. Le misure lorde e calpestabili dei vari ambienti sono state desunte da un rilievo metrico con l'ausiliario dell'EdG [REDACTED] eseguito sul posto e riportato in scala con programma di grafica Autocad 2020 con licenza d'uso (**allegato 7.2**).

<b>LOTTO 06 - TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI</b>					
<b>APPARTAMENTO PIANO TERRA IN CORSO DI COSTRUZIONE - FERMO VIA POMPEIANA</b>					
<b>FOGLIO 80 - PART. 471 - SUB 1</b>					
<b>PIANO</b>	<b>Ambienti Superfici utili</b>	<b>(SUA) Sup. utile abitabile (mq)</b>	<b>(SNR) Sup. non residenziale (mq)</b>	<b>H Locale (m)</b>	<b>(SUL) Sup. utile lorda (mq)</b>
<b>TERRA</b>	Soggiorno	25,25	/	2,87	150,19
	Balcone	/	12,43	/	
	Cucina-Pranzo	30,04	/	2,87	
	Terrazzo	/	68,11	/	
	Disimpegno	3,64	/	2,87	
	Camera 1	12,05	/	2,87	
	Camera 2	13,93	/	2,87	



TERRA	Camera 3	16,99	/	2,87	150,19
	WC Camera	4,75	/	2,87	
	Bagno	7,12	/	2,87	
		<b>113,77</b>	<b>80,54</b>		<b>150,19</b>

LOTTO 06 - TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI					
APP.TO PIANO 1° E SOFFITTA PIANO 2° IN CORSO DI COSTRUZIONE - FERMO VIA POMPEIANA					
FOGLIO 80 - PART. 471 - SUB 2					
PIANO	Ambienti Superfici utili	(SUA) Sup. utile abitabile (mq)	(SNR) Sup. non residenziale (mq)	H Locale (m)	(SUL) Sup. utile lorda (mq)
PRIMO	Soggiorno	18,33	/	2,85	115,39
	Terrazzo	/	37,40	/	
	Cucina-Pranzo	25,92	/	2,85	
	Balcone	/	13,96	/	
	Disimpegno	2,27	/	2,85	
	Ripostiglio	5,77	/	2,85	
	Camera 1	11,05	/	2,85	
	Camera 2	15,05	/	2,85	
SECONDO SOTTOTET.	Bagno	6,66	/	2,85	106,09
	Soffitta	/	84,29	/	
	Terrazzo	/	13,77	/	
	Balcone 1	/	4,86	/	
	Balcone 2	/	6,12	/	
		<b>85,05</b>	<b>160,40</b>		<b>221,48</b>

LOTTO 06 - TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI					
LOCALE RIMESSA AL P. SEMINTERRATO IN CORSO DI COSTRUZIONE - FERMO VIA POMPEIANA					
FOGLIO 80 - PART. 471 - SUB 3					
PIANO	Ambienti Superfici utili	(SUA) Sup. utile abitabile (mq)	(SNR) Sup. non residenziale (mq)	H Locale (m)	(SUL) Sup. utile lorda (mq)
SEMI INTERRATO	Autorimessa 1	/	88,24	2,80	302,18
	Ripostiglio 1	/	4,63	2,80	
	Ripostiglio 2	/	2,73	2,80	
	Deposito	/	81,47	2,80	
	Macchine Ascensore	/	4,24	2,80	
	Autorimessa 2	/	84,64	2,68	
		<b>0</b>	<b>265,95</b>		<b>302,18</b>



Relativamente al secondo capoverso del quesito n.02 ossia “*Indichi il CTU 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’EdG chiarisce che essendo i beni pignorati di proprietà privata, gli stessi beni in caso di vendita sconta l’imposta di registro e quelle ipo-catastali senza alcuna rilevanza ai fini dell’applicazione dell’IVA. Mancherebbe quindi il presupposto soggettivo (in quanto operazione tra privati) per l’applicazione dell’Iva. In definitiva **l’EdG fa presente il bene pignorato non è soggetto ad IVA essendo stato acquistato da privati**. Trattasi di persona fisica e non giuridica.

## LOTTO N. 07

(Fg 80 Particelle 473 e 521)

Diritti di piena proprietà pari ad 1/3 di appezzamenti di terreno ubicati nel Comune di Fermo (FM) distinti al NCT del Comune di Fermo (FM) al:

- **Foglio 80, Particella 473** Qualità Seminativo Arboreo, Classe 2, Consistenza Ha 00:00:70, Reddito Dominicale 0,34, Reddito Agrario 0,43 €.

Proprietà intestata per 1/3 [REDACTED]  
[REDACTED] per 1/3 a [REDACTED]  
[REDACTED], e per 1/3 a [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Foglio 80, Particella 521** Qualità Seminativo Arboreo, Classe 2, Consistenza Ha 00:07:10, Reddito Dominicale 3,48, Reddito Agrario 4,40 €.

Proprietà intestata per 1/3 a [REDACTED]  
[REDACTED], per 1/3 a [REDACTED]  
[REDACTED], e per 1/3 a [REDACTED]  
[REDACTED]

Le superfici dei terreni sono desunte dalle visure catastali:

**Fg. 80, part. 473, SEMINATIVO ARBOREO di 70 mq**

**Fg. 80, part. 521, SEMINATIVO ARBOREO di 710 mq**

Allo stato dei sopralluoghi gli appezzamenti di terreno sopra descritti non sono definibili, ovvero i confini delle aree non sono materializzati nella realtà, pertanto non possono essere descritti in maniera precisa. Il sottoscritto EdG vuole far presente che i terreni facenti parte del LOTTO 07 non sono appezzamenti di terreno coltivabili, bensì sono parte integrante della sede stradale della



strada provinciale Pompeiana oramai da molti anni. Il tutto come descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Fermo, che inquadra e descrive i terreni come *VIABILITA' E FASCE DI RISPETTO STRADALI* nell'art. 51 delle NTA del PRG.

E' comunque da considerare che l'atto notarile è mancante e deve ancora essere fatto ad oggi, in quanto le aree devono ancora essere ufficialmente cedute all'ente competente.

Relativamente al secondo capoverso del quesito n.02 ossia "*Indichi il CTU 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'EdG chiarisce che essendo i beni pignorati di proprietà privata, gli stessi beni in caso di vendita sconta l'imposta di registro e quelle ipo-catastali senza alcuna rilevanza ai fini dell'applicazione dell'IVA. Mancherebbe quindi il presupposto soggettivo (in quanto operazione tra privati) per l'applicazione dell'Iva. In definitiva **l'EdG fa presente il bene pignorato non è soggetto ad IVA essendo stato acquistato da privati**. Trattasi di persona fisica e non giuridica.

### **LOTTO N. 08**

(Fg 83 Particella 14 sub 2-3 e Fg 83 Particella 208)

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 di edificio singolo (ex fabbricato rurale) con vocazione residenziale, costituito da un locale (1) magazzino-deposito al piano terra, una (1) unità con caratteristiche di abitazione al piano primo, con annessa soffitta al piano secondo sottotetto, e un piccolo accessorio esterno al piano terra, oltre ad appezzamento di terreno agricolo di 23.130 mq catastali, il tutto sito nel Comune di Fermo (FM) in Contrada Salvano SNC.

Di seguito si descriverà dapprima l'edificio del Lotto 08 nelle sue generalità, per poi passare alla descrizione di ogni unità immobiliare che compone il Lotto.

#### **Descrizione della ZONA dove ricade il LOTTO**

- la zona è servita delle funzioni relative *all'urbanizzazione primaria e secondaria, ma non della terziaria*;
- per l'urbanizzazione primaria nella zona sono presenti: la rete fognaria, l'adduzione idrica, linea elettrica, telefono, gas, l'illuminazione delle strade, marciapiedi, ecc;
- l'urbanizzazione secondaria, che intendiamo tutte le funzioni destinate a soddisfare, da parte della proprietà pubblica, i bisogni immateriali dell'uomo, non è presente nelle immediate vicinanze, ma si trova la fermata degli autobus a qualche centinaio di metri;



- per l'urbanizzazione terziaria, che intendiamo tutte le funzioni destinate a soddisfare, da parte della proprietà privata, i bisogni visti per la secondaria, sono presenti nel raggio di circa 2 Km, (da località Salvano di Fermo), e da circa 3 Km (dal quartiere Santa Caterina di Fermo) negozi, supermercati, chiese, scuole. In definitiva, essendo l'immobile pignorato posto in zona prettamente agricola, ma comunque relativamente vicino a zone urbanizzate, esso è servito da alimentari, chiese, attività commerciali e infrastrutture a pochi minuti di auto.

### **Descrizione generale dell'EDIFICIO dove ricade il LOTTO**

L'edificio è ubicato nel Comune di Fermo, ai margini est del territorio comunale in una zona prettamente agricola.

Il fabbricato su cui sono poste le unità immobiliari che compongono il Lotto 08 (Foglio 83 part 14 sub 2-3) è sviluppato su due livelli, oltre a piano secondo sottotetto ed a un accessorio esterno. Più precisamente al piano terra è ubicato il sub 2 (magazzino/deposito) oltre all'accessorio esterno che è costituito da un manufatto staccato dal corpo di fabbrica principale; il piano primo in cui è posta l'unità residenziale sub 3, al quale è annessa anche la soffitta al piano 2° sottotetto (sempre sub 3). I vari piani sono messi in correlazione tramite una scala esterna che è posta lungo tutto il lato sud dell'edificio.

L'edificio principale (che è stato costruito presumibilmente nei primi anni del 1900) è formato da un blocco principale originario, a cui negli sono stati realizzati altri blocchi, in aderenza al blocco originario e realizzati solamente al pian terreno. I blocchi in aderenza sono posti sui lati nord ed est rispetto al blocco originario.

La struttura portante dell'edificio è costituita da muratura di mattoni pieni di laterizio e malta di calce; i solai sono di diverse tipologie: i solai di copertura dei due blocchi in aderenza e dell'accessorio esterno sono costituiti da soletta in C.A. per una copertura piana; il solaio di piano primo del blocco originario è costituito da travi in C.A. precompresso e tavelloni di laterizio; il solaio di piano secondo sottotetto è presumibilmente in legno, ma non è visibile in quanto è presente un controsoffitto probabilmente in cannuciatto; infine il solaio di copertura del blocco originario è con travi di legno di tipo non spingente a sovrastanti correnti di legno e pianellato di laterizio. La copertura è del tipo a capanna.

Le facciate prospettiche sono intonacate e lasciate al grezzo senza tinteggiature, gli infissi sono in legno e l'oscuramento è garantito da scurettili interni in legno, i canali di gronda ed i discendenti sono in lamiera non verniciata. Esternamente l'edificio risulta piuttosto degradato, con parti di intonaco di facciata distaccato, diffuse macchie di umidità sulle pareti prospettiche causate dall'acqua meteorica, il rivestimento delle scale esterne in travertino è degradato e presenta molti



licheni, inoltre sono altresì presenti numerose lesioni sulle pareti perimetrali. Anche l'accessorio esterno presenta segni di vetustà, anzi qui molto più marcati, in particolare con la soletta del solaio di copertura con la perdita di copriferro, oltre che avere l'armatura a vista.

Si nota sul terreno la presenza di un manufatto, simile ad un fienile, ma utilizzato come rimessa e deposito, costituito da pilastri in calcestruzzo prefabbricati, con sovrastanti travi in legno e manto di copertura ad onduline di lamiera, il tutto senza alcun tamponamento. Tale manufatto è presumibilmente stato realizzato senza alcun assenso vista anche la mancanza dell'ingombro dall'estratto di mappa catastale e dalle planimetrie catastali.

**Non ci sono elementi per risalire alla data della costruzione dell'edificio, difatti nonostante la richiesta di accesso agli atti, il Comune di Fermo non ha ritrovato alcuna pratica inerente la realizzazione o modifica dell'edificio che compone il Lotto 08. Comunque presumibilmente, l'edificio principale è stato realizzato in diversi periodi storici, il blocco originario presumibilmente nei primi anni del 1900, forse 1930, insieme al manufatto esterno con forno, mentre i blocchi in aderenza al blocco originario sono stati realizzati presumibilmente fra gli anni 50 e 60. Per quanto riguarda la realizzazione della struttura del fienile, non è facile stabilire il periodo della realizzazione, ma presumibilmente è stato edificato fra gli anni 70 e 80.**

Aspetti funzionali: Il casolare è allacciato alla rete elettrica, allaccio alla rete idrica, è presente la linea telefonica, ma manca l'allaccio del gas-metano; infine non si hanno notizie se gli scarichi dei bagni siano o meno allacciati alla rete fognaria. L'impianto di ascensore non è presente.

Aspetti estetici: le facciate, le decorazioni e ornamenti, l'estetica in generale e la composizione architettonica, è ragionevole assegnare una valutazione piuttosto scadente. Ossia gli elementi estetici di facciata risultano poveri ed in cattivo stato di manutenzione.

Aspetti sociali: L'edificio si trova in zona prettamente agricola, quindi piuttosto tranquilla, ma essendo in una realtà poco urbanizzata, non vi sono servizi nelle immediate vicinanze.

Aspetti di costruzione:

**Tinteggiature pareti scale, gradini scale, infissi delle scale:** necessitano dei lavori di manutenzione straordinaria

**Facciate** (conservazione dell'intonaco, tinteggiature delle facciate, tinteggiature delle ringhiere, stato frontalini): gli intonaci esterni necessitano un suo rifacimento in quanto gravemente degradati.

**Stato del manto di copertura, stato orditura e stato grondaie e pluviali:**

Il manto di copertura in coppi necessita un intervento di manutenzione, così come i canali



di gronda che risultano pieni di sporcizie; non si è potuto verificare la tenuta dei canali di gronda né dei discendenti, ma vista la vetustà si consiglia il rifacimento.

**Stato fondazione, stato struttura in elevazione:** dal sopralluogo si sono evidenziate numerose lesioni, anche se di lieve-moderata entità, che comunque richiedono degli interventi di ristrutturazione. La struttura non è di certo adeguata all'ultima normativa sismica (NTC 2018) essendo una costruzione realizzata all'inizio del 1900 in epoca non recente. Non sono state fatte indagini fondali per verificare la situazione delle stesse, comunque non si evidenziano lesioni di cedimento fondale.

**Stato elettrico scale, riscaldamento, idraulico comune, colonne fognarie:** Gli impianti tecnologici presenti non sono adeguati alle ultime normative, e come detto in precedenza non si è a conoscenza se le fognature siano o meno allacciate alla rete fognaria comunale

## **DESCRIZIONE DEL SUB 2**

(Fg 83 Particella 14 sub 2)

Trattasi di magazzino/deposito posto al piano terra di un edificio ex fabbricato rurale situato a Fermo in Contrada Salvano SNC.

L'unità immobiliare, è formata da n. 3 blocchi realizzati in epoche differenti; dapprima è stato realizzato l'edificio originario, ampliato poi successivamente con 2 blocchi in aderenza realizzati sui lati nord ed est dell'edificio originario. L'unità immobiliare si compone di n.3 ampi locali magazzino/deposito posti sia sul blocco originario che sul blocco addossato lato nord, inoltre sul blocco addossato lato est sono presenti un locale ripostiglio (accessibile sia dall'esterno che dal locale magazzino, una centrale termica accessibile solamente dall'esterno, ed un antibagno con n.2 bagni accessibili dal locale magazzino/deposito.

L'altezza dei locali è variabile, e differenziata per ogni blocco, nel blocco originario l'altezza utile dei locali è di circa 2,50 m, nel blocco addossato lato nord l'altezza dei locali è di circa 3,05 m, ed infine sul blocco addossato est l'altezza dei locali è di circa 2,70 m.

Le finiture sono presenti, in tutti gli ambienti, ma sono di mediocre qualità, ed oltretutto in avanzato stato di vetustà. Le pareti infatti anche se intonacate e tinteggiate, presentano distacchi di pittura e macchie di umidità provenienti dal terreno per risalita capillare. I pavimenti sono in piastrelle di monocottura di bassa qualità, mentre le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle di monocottura. Gli infissi sono in legno nel blocco originario con vetri semplici e scuretti in legno interni, mentre nei blocchi in aderenza, essendo più recenti sono in alluminio con vetri doppi, e l'oscuramento è determinato dalla presenza di avvolgibili in PVC. Lo stato di manutenzione degli infissi in legno è scarso e gli infissi sono oramai degradati, così come le porte di ingresso in legno.

I soffitti del blocco originario sono solamente tinteggiati di bianco ma non intonacati, mentre



nei blocchi addossati i soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco. Sui soffitti si notano però ampie macchie di umidità provenienti molto probabilmente ad infiltrazioni di acqua piovana, per il danneggiamento della guaina impermeabile in copertura.

Gli impianti presenti sono impianto elettrico, impianto idrico (non allacciato alla rete idrica ma bensì allacciato ad un pozzo), impianto di scarico, ma quest'ultimo non si è a conoscenza se sia o meno allacciato alla rete comunale.

### **DESCRIZIONE DEL SUB 3**

(Fg 83 Particella 14 sub 3)

Trattasi di unità residenziale al piano primo, con annessi un accessorio esterno al piano terreno e una soffitta al piano secondo sottotetto di un edificio ex fabbricato rurale situato a Fermo in Contrada Salvano SNC.

L'accessorio è posto al piano terreno ed è staccato dal corpo di fabbrica; questo è composto da un piccolo manufatto in muratura che comprende un piccolo porticato con n. 2 locali ripostiglio ed un vecchio forno a legna. Le finiture sono scarse e le condizioni di manutenzione lo stesso; si sottolineano in particolare i problemi di perdita del copriferro e fenomeno di carbonatazione dell'armatura della soletta, le murature portanti sono in vari punti lesionate, ed il manto di copertura risulta danneggiato in più punti.

L'unità abitativa è posta al piano primo dell'edificio e si accede ad essa attraverso una scala esterna posta lungo il lato sud. L'unità è formata da ingresso, cucina con retro cucina, soggiorno, un bagno e n. 2 camere da letto. Tutti i locali sono illuminati ed areati, sono infatti presenti finestre in ogni stanza con infissi in legno e vetri singolo, mentre l'oscuramento è dato dalla presenza di scuretti interni in legno; le porte interne sono in legno tamburato. L'altezza dei locali è di circa 2,77 m, i pavimenti sono rivestiti con piastrelle di graniglia, tranne che per il bagno che è con piastrelle in ceramica, così come le pareti del bagno che sono rivestite con piastrelle in ceramica, le pareti ed i soffitti sono invece intonacati e tinteggiati di colore bianco.

Gli impianti presenti sono impianto elettrico, impianto idrico (non allacciato alla rete idrica ma bensì allacciato ad un pozzo), l'impianto di riscaldamento non è presente, mentre è presente l'impianto di scarico, ma in merito a quest'ultimo non si è a conoscenza se sia o meno allacciato alla rete comunale.

Alla soffitta si accede sempre tramite la scala esterna posta sul lato sud; questa è formata da tre ambienti messi in correlazione da un'apertura sulle murature di divisione. L'intero piano è al grezzo, le pareti sono prive di intonaci o pitture, ed il soffitto è costituito dal solaio di copertura in legno con travi a vista. Sono presenti due finestre per illuminare ed arieggiare i locali poste ai lati est ed ovest, con infissi in legno e vetro singolo, A livello impiantistico è presente il solo impianto



elettrico.

Lo stato di conservazione generale dell'unità è scadente, in quanto trattasi di un edificio ex rurale in stato oramai di abbandono, nessuno occupa l'edificio oramai da molti anni, pertanto necessita di tutta una serie di opere di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo, oltre che la realizzazione (ove mancante) e l'adeguamento degli impianti tecnologici.

**DESCRIZIONE DEL TERRENO**

(Fg 83 Particella 208)

Trattasi di terreno agricolo la cui superficie catastale è di 23.130 mq posto tutto attorno gli edifici del Lotto 08. Il terreno ha una pendenza praticamente nulla, infatti può essere considerato un terreno pianeggiante. Il terreno, al momento del sopralluogo, è risultato in parte lavorato (arato) nella parte sud ed ovest del lotto, ed in parte utilizzato come uliveto ed in parte come vigneto (principalmente lato nord-est del lotto). Di fatti sono presenti alcuni filari di vigneti (n. 10 filari della lunghezza di circa 50 m) ed alcuni ulivi (circa 40 piante); sono altresì presenti alcune piante di ulivo e di fico.

**SUPERFICI UTILI E LORDE LOTTO 08**

FOGLIO 83 - PARTICELLA 14 - SUBALTERNI 2-3

Le misure lorde e calpestabili dei vari ambienti sono state desunte da un rilievo metrico con l'ausiliario dell'EdG ██████████ eseguito sul posto e riportato in scala con programma di grafica Autocad 2020 con licenza d'uso (**allegato 7.2**).

<b>LOTTO 08 - TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI</b>					
<b>MAGAZZINO / DEPOSITO AL PIANO TERRA - FERMO CONTRADA SALVANO</b>					
<b>FOGLIO 83 - PART. 14 - SUB 2</b>					
<b>PIANO</b>	<b>Ambienti Superfici utili</b>	<b>(SUA) Sup. utile abitabile (mq)</b>	<b>(SNR) Sup. non residenziale (mq)</b>	<b>H Locale (m)</b>	<b>(SUL) Sup. utile lorda (mq)</b>
<b>TERRA</b>	Deposito 1	/	71,96	3,05	202,42
	Anti WC	/	3,98	2,70	
	WC 1	/	2,70	2,70	
	WC 2	/	2,18	2,70	
	Deposito 2	/	46,61	2,50	
	Deposito 3	/	24,20	2,50	
	Ripostiglio 1	/	9,92	2,70	
	Centrale Termica	/	3,41	2,70	
		<b>0</b>	<b>164,96</b>		<b>202,42</b>



<b>LOTTO 08 - TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI</b>					
APPARTAMENTO AL P. 1° CON SOFFITTA P. 2° SOTTOTETTO - FERMO CONTRADA					
SALVANOFOGLIO 83 - PART. 14 - SUB 3					
PIANO	Ambienti Superfici utili	(SUA) Sup. utile abitabile (mq)	(SNR) Sup. non residenziale (mq)	H Locale (m)	(SUL) Sup. utile lorda (mq)
TERRA	Portico	/	12,08	2,00	28,06
	Ripostiglio 2	/	6,00	2,00	
	Ripostiglio 3	/	10,60	2,00	
PRIMO	Ingresso	10,10	/	2,77	93,80
	Soggiorno	13,20	/	2,77	
	Cucina	12,28	/	2,77	
	Retro Cucina	6,36	/	2,77	
	Camera 1	10,40	/	2,77	
	Camera 2	13,26	/	2,77	
	Bagno	2,66	/	2,77	
SECONDO SOTTOTET.	Soffitta 1	/	24,44	/	93,80
	Soffitta 2	/	25,38	/	
	Soffitta 3	/	23,73	/	
		<b>65,46</b>	<b>102,23</b>		<b>227,86</b>

Relativamente al secondo capoverso del quesito n.02 ossia “*Indichi il CTU 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’EdG chiarisce che essendo i beni pignorati di proprietà privata, gli stessi beni in caso di vendita sconta l’imposta di registro e quelle ipo-catastali senza alcuna rilevanza ai fini dell’applicazione dell’IVA. Mancherebbe quindi il presupposto soggettivo (in quanto operazione tra privati) per l’applicazione dell’Iva. In definitiva **l’EdG fa presente il bene pignorato non è soggetto ad IVA essendo stato acquistato da privati.** Trattasi di persona fisica e non giuridica.

## LOTTO N. 09

(Fg 65 Particelle 12 e 103)

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 di appezzamenti di terreno ubicati nel Comune di Fermo (FM) in Contrada Salvano distinti al NCT del Comune di Fermo (FM) al:

- **Foglio 65 con la Particella 12**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Sup. Ha 01:96:20, Reddito Dominicale €. 81,06, Reddito Agrario €. 111,46.



Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Foglio 65 con la Particella 103**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Sup. Ha 00:06:00, Reddito Dominicale €. 2,48, Reddito Agrario €. 3,41.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

Le superfici dei terreni sono desunte dalle visure catastali:

**Fg. 65, part. 12, SEMINATIVO ARBOREO di 19.620 mq**

**Fg. 65, part. 103, SEMINATIVO ARBOREO di 600 mq**

Gli appezzamenti di terreno sono facilmente raggiungibili, in quanto attornati da strade, in particolare Via Pompeiana; il lotto ha una superficie catastale complessiva di 20.220 mq, ha una forma pressoché rettangolare, è esposto a sud, ed ha un'inclinazione media del 15/18%, pertanto si definisce terreno acclive. Alla data dei sopralluoghi il terreno è risultato lavorato, pertanto in ottimo stato di manutenzione, ma non si sono avute informazioni su eventuali affittuari dei terreni.

Relativamente al secondo capoverso del quesito n.02 ossia "*Indichi il CTU 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'EdG chiarisce che essendo i beni pignorati di proprietà privata, gli stessi beni in caso di vendita sconta l'imposta di registro e quelle ipo-catastali senza alcuna rilevanza ai fini dell'applicazione dell'IVA. Mancherebbe quindi il presupposto soggettivo (in quanto operazione tra privati) per l'applicazione dell'Iva. In definitiva **l'EdG fa presente il bene pignorato non è soggetto ad IVA essendo stato acquistato da privati**. Trattasi di persona fisica e non giuridica.

---

### **LOTTO N. 10**

(Fg 11 Particella 367 Sub 11 - 17)

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 di appartamento al piano terzo con annessa soffitta e garage al piano terra facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Porto San Giorgio (FM) in Via Giovanni XXIII.

**Descrizione dell'edificio edilizio:** Il bene pignorato fa parte di un condominio residenziale sito in Via Giovanni XXIII n.110 di Porto San Giorgio (FM) edificato sull'area distinta al CT del



Comune di Porto San Giorgio al **folgio 11, particella 367**, nell'estrema zona sud di Porto San Giorgio, nei pressi della zona portuale.

Il condominio è formato da n. 14 unità residenziali e n. 15 unità garage, il tutto si sviluppa in 4 livelli oltre al piano sottotetto, ed è così formato: al piano terra sono presenti i garages, ai piani primo secondo e terzo, sono presenti le unità residenziali, ed al piano quarto sottotetto sono poste le soffitte. E' presente un vano scala condominiale con accesso posto al piano terra di Via Giovanni XXIII n.110 che conduce a tutti i piani superiori, inoltre è presente anche un ascensore, sempre ad uso condominiale.

La struttura portante è del tipo intelaiata con travi-pilastri in calcestruzzo amato, i solai in latero cemento con travetti presumibilmente gettati in opera e le fondazioni di tipo indiretto (da quanto ipotizzato), le tamponature di chiusura dei vuoti dei telai in c.a. sono state realizzate con compagni in muratura di laterizio del tipo probabilmente a "cassa vuota" (circa 30 cm di spessore). La copertura è di tipo a padiglione con la presenza di alcuni abbaini per dar spazio ad alcune finestre nelle soffitte, solaio di copertura realizzata sempre in latero-cemento; è inoltre presente un lungo cornicione è con soletta in c.a. Il pavimento dell'ingresso presenta piastrelle in graniglia di marmo a scagliette, le pareti sono rivestite in legno, mentre la scala è rivestita sia per le pedate che per le alzate con lastre di marmo, mentre le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; la ringhiera è in alluminio con corrimano ed elementi anti caduta in legno. Tramite opportune pendenze le acque meteoriche del tetto sono convogliate nei discendenti in lamiera verniciata di forma rettangolare posti all'esterno del fabbricato e sono collegati tramite pozzetti, alla fognatura pubblica. Anche i canali di gronda sono in lamiera verniciata.

Le facciate sono in gran parte rivestite con piastrelle di ceramica colore blu, mentre alcuni "volumi" (parapetti balconi, zona intorno le finestre e cornicione) e gran parte delle pareti del piano terra intonacate e tinteggiate di colore bianco. Gli infissi esterni dei piani residenziali e delle soffitte, ove presenti, sono in legno con vetro singolo; sono altresì presenti avvolgibili in plastica di colore bianco. Il portoncino di ingresso al N.110 su Via Giovanni XXIII è in alluminio naturale con vetrate.

**L'immobile, è ad oggi abitato dalla sig.ra [REDACTED], la quale durante il sopralluogo ha dichiarato di occupare l'immobile senza contratto di affitto ma di occuparlo in comodato d'uso.**

Entrando nello specifico, per l'intero fabbricato riportiamo gli **aspetti funzionali, estetici, sociali e di costruzione** che abbiamo rilevato durante il sopralluogo.



Aspetti funzionali: L'intero fabbricato è servito da impianto elettrico, impianto idraulico, gas, riscaldamento autonomo a metano, telefono, citofono. Sul fabbricato è presente anche l'ascensore.

Aspetti estetici: le facciate, le decorazioni e ornamenti, l'estetica in generale e la composizione architettonica, è ragionevole assegnare una valutazione sufficiente. Ossia gli elementi estetici di facciata risultano insignificanti che non permettono di qualificare o di squalificare l'edificio, che comunque si trova in buono stato di manutenzione.

Aspetti sociali: L'edificio si trova in zona tranquilla poiché si trova all'interno di un'atmosfera globale solida, serena. Il condominio è gestito in qualità di amministratore dal Dr. Giuliano Arcangeli con studio a Porto San Giorgio in Via D. Silenzi n°5. Per quanto si è a conoscenza non sussistono cause penali o civili tra i condomini. Non sussistono cause dei proprietari dell'edificio contro terzi soggetti. L'edificio è posto in una zona piuttosto silenziosa, specie nelle ore notturne. E' assente un sistema di sorveglianza con telecamere a circuito chiuso.

Aspetti di costruzione:

- 1) **Tinteggiature pareti scale, gradini scale, infissi delle scale** = non necessitano lavori nell'immediato.
- 2) **Facciate** (conservazione dell'intonaco, tinteggiature delle facciate, tinteggiature delle ringhiere, stato frontalini) = non necessitano lavori nell'immediato.
- 3) **Stato del manto di copertura, stato orditura e stato grondaie e pluviali.** Da quel che si è potuto vedere durante la fase dei sopralluoghi, non sono stati evidenziati fenomeni infiltrativi di acqua provenienti dalla copertura a falde. Pertanto non si ha la necessita di eseguire delle opere di manutenzione ordinarie e straordinarie.
- 4) **Stato fondazione, stato struttura in elevazione e tamponature perimetrali** = premettendo che la struttura non è adeguata all'ultima normativa sismica (NTC 2018) essendo una costruzione realizzata in epoca non recente; non sono state fatte indagini fondali per verificare la situazione delle stesse, comunque non si evidenziano lesioni di cedimento fondale.
- 5) **Stato elettrico scale, riscaldamento, idraulico comune, colonne fognarie** = Gli impianti tecnologici essendo stati realizzati da oltre 40 anni non sono adeguati alle ultime normative.
- 6) **Presenza di canne fumarie e comignoli in amianto sul terrazzo ed in copertura** = da quanto potuto vedere non si sono visti materiali contenenti amianto.



## **DESCRIZIONE DEL SUB 11**

(Fg 11 Particella 367 sub 11)

Trattasi di appartamento posto al piano terzo con annessa soffitta al piano quarto posto su un edificio condominiale situato nel Comune di Porto San Giorgio in Via Giovanni XXIII al civico n° 110. L'ingresso al vano scala condominiale è posto sul lato ovest dell'edificio, proprio su Via Giovanni XXIII, e si accede all'appartamento sia dalla scala condominiale che con l'ascensore.

L'unità residenziale è costituita da ingresso con zona giorno composta da Soggiorno/pranzo e posto cottura; si fa presente che c'è una piccola difformità riferita alla cucina, che è stata nel tempo trasformata in posto cottura demolendo una parte di muro divisorio ed eliminando l'apertura. La zona notte invece è composta da un disimpegno con due camere da letto (una singola ed una doppia) ed infine un bagno. Sono presenti altresì due balconi che si affacciano uno sul lato ovest e accessibile dal soggiorno e uno sul lato nord accessibile dalla camera 1. L'altezza dei locali è di 2,80 m.

I pavimenti sono in monocottura con elementi simil mosaico di colore marrone e bianco, perlomeno per quanto riguarda tutta la zona giorno ed il disimpegno della zona notte; mentre nella zona notte ad esclusione del bagno, i pavimenti sono in legno. In tutti gli ambienti i battiscopa sono in legno. Nel bagno invece, sia al pavimento che le pareti sono rivestiti con piastrelle in ceramica di colore blu, ed i rivestimenti sono posati fino a 2,20 m di altezza. Le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate al civile con pittura lavabile. Le porte interne sono in legno laccato di colore bianco di buona fattura. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, e l'oscuramento è garantito da avvolgibili in plastica di colore bianco; le soglie sono invece in travertino dello spessore di 3 cm. Nei balconi i pavimenti sono in piastrelle di gres, mentre i parapetti, che sono probabilmente in C.A., sono intonacati e tinteggiati di colore bianco, e sovrastanti sono presenti delle soglie in travertino.

Gli impianti presenti sono impianto elettrico, impianto idrico, l'impianto di riscaldamento è presente ed è del tipo tradizionale con caldaia a metano posta all'esterno sul balcone lato ovest, non è presente l'impianto di condizionamento; l'impianto di scarico è allacciato alla conduttura comunale.

Alla soffitta, che è posta al piano quarto sottotetto, si accede solamente tramite la scala condominiale, infatti l'ascensore va dal piano terra al piano terzo. L'altezza del locale soffitta va da una minima vicino al displuvio di 0,40 m fino ad un massimo di 2,40 m. Al pavimento c'è un battuto di cemento, mentre le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati di colore bianco. La stanza è illuminata da una finestra che si affaccia sul lato ovest da un abbaino sul solaio di copertura. A livello impiantistico è presente il solo impianto elettrico.



**DESCRIZIONE DEL SUB 17**

(Fg 11 Particella 367 sub 17)

Trattasi di locale garage posto al piano terra di un edificio condominiale situato nel Comune di Porto San Giorgio in Via Giovanni XXIII. L'ingresso è posto sul lato ovest, attraverso una porta basculante in lamiera, l'altezza del garage è di circa 2,30 m, ed il locale si trova quasi allo stato grezzo. Al pavimento c'è il battuto di cemento, mentre le pareti ed i soffitti sono intonacati ma senza pittura, pertanto la finitura è data dalla sola rasatura. A livello impiantistico è presente il solo impianto elettrico. Da sottolineare il fatto che sono presenti sul soffitto, in prossimità dell'apertura e del lato sud, un'ampia macchia di umidità proveniente presumibilmente da un danno a qualche tubazione del piano superiore, che però è stata presumibilmente riparata in quanto la macchia non è sembrata umida al momento del sopralluogo. A livello impiantistico è presente il solo impianto elettrico.

<b>LOTTO 10 - TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI</b>					
APPARTAMENTO AL P. 3° CON SOFFITTA AL P. 4° - PORTO SAN GIORGIO VIA GIOVANNI XXIII					
FOGLIO 11 - PART. 367- SUB 11					
PIANO	Ambienti Superfici utili	(SUA) Sup. utile abitabile (mq)	(SNR) Sup. non residenziale (mq)	H Locale (m)	(SUL) Sup. utile lorda (mq)
TERZO	Ingresso	5,37	/	2,80	66,55
	Soggiorno / Posto Cottura	21,06	/	2,80	
	Disimpegno	2,74	/	2,80	
	WC	3,91	/	2,80	
	Camera 1	14,21	/	2,80	
	Camera 2	9,08	/	2,80	
	Ripostiglio	1,12	/	2,80	
	Balcone	/	7,80	/	
QUARTO	Soffitta	/	12,04	1,40 (med)	13,56
		<b>57,49</b>	<b>19,84</b>		<b>80,11</b>



**LOTTO 10 - TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI**  
GARAGE AL PIANO TERRA - PORTO SAN GIORGIO VIA GIOVANNI XXIII  
FOGLIO 11 - PART. 367- SUB 17

PIANO	Ambienti Superfici utili	(SUA) Sup. utile abitabile (mq)	(SNR) Sup. non residenziale (mq)	H Locale (m)	(SUL) Sup. utile lorda (mq)
TERRA	Garage	/	16,80	2,30	18,51
		<b>0</b>	<b>16,80</b>		<b>18,51</b>

Relativamente al secondo capoverso del quesito n.02 ossia “*Indichi il CTU 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’EdG chiarisce che essendo i beni pignorati di proprietà privata, gli stessi beni in caso di vendita sconta l’imposta di registro e quelle ipo-catastali senza alcuna rilevanza ai fini dell’applicazione dell’IVA. Mancherebbe quindi il presupposto soggettivo (in quanto operazione tra privati) per l’applicazione dell’Iva. In definitiva **l’EdG fa presente i bene pignorati non sono soggetto ad IVA essendo stati acquistati da privati.** Trattasi di persona fisica e non giuridica.

---

**Quesito N.3** - *ad 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.*

**LOTTI N. 01 + 02 + 03 + 04 + 05 (IMMOBILE 1)**

Per quanto si evince dai documenti rilasciati dall’Ufficio Tecnico del Comune Fermo per i LOTTI 01-02-03-04-05 la data di inizio delle costruzioni di questi edifici risale dopo il 02 settembre 1967 (Cfr. allegato 4.1).

**LOTTO N. 06 (IMMOBILE 2)**

Per quanto si evince dai documenti rilasciati dall’Ufficio Tecnico del Comune Fermo per il LOTTO 06 la data di inizio delle costruzioni di questi edifici risale dopo il 02 settembre 1967 (Cfr. allegato 4.2).



### **LOTTO N. 08 (IMMOBILI 4-5)**

Non ci sono elementi per risalire alla data della costruzione dell'edificio, difatti nonostante la richiesta di accesso agli atti, il Comune di Fermo non ha ritrovato alcuna pratica inerente la realizzazione o modifica dell'edificio che compone il Lotto 08. Comunque presumibilmente, l'edificio principale è stato realizzato in diversi periodi storici, il blocco originario presumibilmente nei primi anni del 1900, forse 1930, insieme al manufatto esterno con forno, mentre i blocchi in aderenza al blocco originario sono stati realizzati presumibilmente fra gli anni 50 e 60. Per quanto riguarda la realizzazione della struttura del fienile, non è facile stabilire il periodo della realizzazione, ma presumibilmente è stato edificato fra gli anni 70 e 80.

### **LOTTO N. 10 (IMMOBILE 7)**

Per quanto si evince dai documenti rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Porto San Giorgio per il LOTTO 10 la data di inizio della costruzione dell'edificio risale al 06/04/1976 così come si è potuto leggere dai documenti rilasciati dal Comune di Porto San Giorgio, pertanto dopo il 02 settembre 1967 (Cfr. allegato 4.3).

---

**Quesito N.4** - *ad 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.*

In risposta al quesito n.4 si passerà di seguito ad elencare una breve storia delle pratiche edilizie degli edifici eseguiti suddivisi per lotti da porre in vendita. Si precisa ovviamente che si risponderà soltanto per gli edifici (Lotti n. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 08, 10) e non per i terreni (Lotti n. 07 e 09).



## **LOTTE N. 01 + 02 + 03 + 04 + 05 (IMMOBILE 1)**

### **STORIE DELLE PRATICHE EDILIZIE (Cfr. allegato .14)**

La realizzazione dell'intero complesso immobiliare, di cui fanno parte i Lotti 01, 02, 03, 04 e 05, è avvenuta con i seguenti provvedimenti:

- L'edificio originario è stato costruito alla fine degli anni 1960 in forza della Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili N.910 Pratica Edilizia N. 237/1968 del 29/08/1968 con oggetto "Variante edificio civile". La domanda è stata trasmessa a nome dei [REDACTED]
- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili Pratica Edilizia N. 237/1968 del 29/08/1968 con oggetto "Ampliamento edificio per magazzino, locale vendita manufatti e abitazione". La domanda è stata trasmessa a nome dei [REDACTED]
- Concessione per Esecuzione Lavori Edili Prot. N. 876 Pratica N. 320/1980 del 20/05/1972, con oggetto "Pensilina" (realizzazione di pensilina dove oggi sorge la tettoia); la domanda è stata trasmessa a nome di [REDACTED] ed altri (con la dicitura "ed altri" si presuppongono [REDACTED]).
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 318/99 prot n. 11636 del 31/08/1999 per opere di Realizzazione di Piano Secondo Sottostrada; Posa in opera di Silos metallico; Formazione di Tettoia. La concessione in sanatoria è riferita alle pratiche di condono C2585/86; 11347/95; 11349/95.
- Progetto di "suddivisione degli spazi interni" (inerente i piani 2° sottostrada, 1° sottostrada e 1°) in forza della Concessione per Esecuzione dei Lavori Edili n. 11922 del 04/09/1999 pratica edilizia N. 741/98 con progetto depositato il 20/08/1998 che è stato esaminato dalla commissione edilizia in data 20/10/1998 (sospesa) ed in data 29/12/1998; la domanda è stata trasmessa a nome dei [REDACTED]  
[REDACTED] N.B. sono stati rinvenuti solamente gli elaborati grafici.
- Permesso di costruire n.445/2001 Rif. Urb. N.5306 del 25/05/2002 per opere di "Cambio di destinazione d'uso da Laboratorio ad Abitazione ed Autorimessa" in seguito a richiesta presentata il 15/05/2001 con prot. 5545 e successivo rinnovo del Permesso di costruire Rif. Urb. N.10121 Pratica Edilizia n. 754/2004 del 12/11/2004; le domande sono state trasmesse a nome di [REDACTED]
- Cambio di destinazione d'uso da Laboratorio ad Ambulatorio veterinario con Pratica di "Sanatoria di opere Edilizie Abusive" ai sensi della L.47/85 con il N. Denuncia Inizio Attività (DIA) Pratica n. 833/2005 del 13/12/2005 assunta con protocollo



n. 53369 per opere di “Cambio di destinazione d’uso da Laboratorio ad Ambulatorio veterinario”; la domanda è stata trasmessa a nome del [REDACTED]. In seguito è stata presentata anche una pratica DIA di variante protocollata in data 09/03/2006 assunta con prot. n. 2181.

### DIFFORMITA' E COSTI DI SANATORIA

Di seguito poi si elencano le varie pratiche edilizie (ove presenti) e gli eventuali abusi per i singoli LOTTI dell'IMMOBILE 1:

#### LOTTO 01

Rispetto allo stato approvato si evidenziano numerose differenze nella distribuzione degli spazi interni (Cfr. allegato 4.1). Non sono stati rilevati aumenti di volume.

Per poter sanare le opere abusive necessita la presentazione di una pratica SCIA (Segnalazione certificata di Inizio Attività) ai sensi D.P.R. n. 380/2001, articolo 37, comma 4. Punto 41 della Sezione II - EDILIZIA - della Tabella A del d.lgs. 222/2016, a firma di un tecnico abilitato, e contestualmente presentare una pratica di variazione catastale per l'aggiornamento delle planimetrie. I costi per sanare gli abusi sono indicativamente pari a:

- Oneri statali (ammenda) e Diritti segreteria pratica:	1.100,00 €.
- Spese tecniche urbanistiche (2.000 € + Cassa 4% + IVA 22%):	2.537,60 €.
- Spese tecniche catastali 500 € + Cassa 4% + IVA 22%:	<u>634,40 €.</u>
<b>TOTALE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE:</b>	<b>4.272,00€.</b>

#### LOTTO 02

Non sono state rilevate opere abusive nel LOTTO 02.

#### LOTTO 03

Si ricorda che il LOTTO 03 è costituito dall'appartamento posto al piano 1° sottostrada (sub 26) e dal locale magazzino deposito posto sempre al piano 1° sottostrada (sub 25), ed i due beni sono posti uniti all'asta in quanto c'è un'alienazione di superfici fra le due unità immobiliari, perciò non possono essere vendute singolarmente.

Più precisamente, stando all'ultimo progetto approvato, l'appartamento doveva essere dotato di 2 ulteriori locali rispetto allo stato attuale. Infatti, dalla zona giorno, doveva essere accessibile un locale disimpegno ed un grande locale ripostiglio. Allo stato di fatto invece queste superfici erano poste, e sono parte integrante del locale magazzino-deposito.

Inoltre, nel progetto approvato sempre per quanto riguarda il locale magazzino/deposito, il locale dovrebbe essere unico, senza suddivisioni; nello stato di fatto invece, sono presenti n. 3 locali



distinti.

Infine un altro abuso riscontrato sta nella mancanza della struttura del balcone dell'appartamento; ovvero il balcone non è mai stato realizzato, al suo posto il piano di calpestio del balcone è costituito da tavolato in legno posto sopra un ponteggio a castelli prefabbricati, e le ringhiere sono anch'esse delle tavole di legno.

Per poter sanare le opere abusive, sono necessari diversi passaggi, differenti anche in base al tipo di abuso eseguito. In riferimento al balcone dell'appartamento mai realizzato ci sono due soluzioni differenti:

- Prima soluzione (soluzione che si prevede di attuare) prevede l'aggiornamento urbanistico tramite presentazione di una pratica SCIA in sanatoria e aggiornamento delle planimetrie catastali alla situazione attuale, pertanto senza il balcone, con la realizzazione di una ringhiera sulla porta finestra presente nel locale soggiorno-cucina;
- La seconda soluzione invece, prevede di realizzare il balcone tramite la presentazione di una pratica urbanistica, unitamente alla pratica strutturale.

Per quanto riguarda invece l'alienazione delle superfici da parte del magazzino-deposito a discapito dell'appartamento, si rende necessario redigere un atto notarile per la cessione delle aree, contestualmente alla presentazione di una pratica SCIA in sanatoria e aggiornamento delle planimetrie catastali alla situazione attuale.

Pertanto i costi per sanare gli abusi sono indicativamente pari a:

- Oneri statali (ammenda) e Diritti segreteria pratica (2 unità):	2.200,00 €.
- Spese tecniche urbanistiche (2 unità) (4.000 € + Cassa 4% + IVA 22%):	5.075,20 €.
- Spese tecniche catastali (2 unità) (1.000 € + Cassa 4% + IVA 22%):	1.268,80 €.
- Realizzazione di ringhiera (500 € + IVA 22%):	555,00 €.
- Spese notarili 2.000 € + Previdenza 4% + IVA 22%:	<u>2.537,60 €.</u>
<b>TOTALE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE:</b>	<b>11.636,60€.</b>

#### **LOTTO 04**

Non sono state rilevate opere abusive nel LOTTO 04.

#### **LOTTO N. 05**

Nell'appartamento in corso di costruzione generalmente la suddivisione dell'unità immobiliare è corrispondente a quanto approvato dal Comune di Fermo per la pratica di cambio di destinazione d'uso. C'è però un aspetto da valutare e cioè che l'appartamento è in corso di costruzione. Detto ciò è da sottolineare che il terrazzo che dovrebbe essere posto sul lato est, non è presente; infatti, dove dovrebbe essere presente un terrazzo, alla data dei sopralluoghi era ancora



presente la vecchia centrale termica, con tanto di murature che devono ancora essere demolite. Oltre ciò ovviamente dovranno essere terminate tutte le opere di finitura per ottenere l'abitabilità dell'unità immobiliare. Ma dato appunto che l'unità immobiliare è ancora in corso di costruzione, le differenze evidenziate non possono essere considerate abusi edilizi.

## **LOTTO N. 06**

### **STORIE DELLE PRATICHE EDILIZIE (Cfr. allegato 4.2)**

Si premette che la realizzazione del LOTTO 06 è derivata da una variante al permesso di costruire n. 89 del 17/07/1982 che era stata richiesta per la sola costruzione di un edificio artigianale, sulla base della quale sono state presentate delle varianti per la realizzazione degli edifici residenziali collegati ad un fabbricato artigianale. Di seguito si elencano le pratiche edilizie e le varianti presentate:

- Concessione per Esecuzione dei Lavori Edili prot. N.1210 Pratica N. 89/1982 del 17/07/1982 con oggetto Realizzazione di fabbricato da realizzarsi in Comune di Fermo in Via Pompeiana da adibirsi a Laboratorio per lavorazione legno. La domanda è stata trasmessa a nome di [REDACTED]
- Concessione per Esecuzione dei Lavori Edili prot. N.2461 Pratica N. 269/1984 del 25/01/1985 con oggetto Realizzazione di recinzione. La domanda è stata trasmessa a nome di [REDACTED]
- Concessione per Esecuzione dei Lavori Edili prot. N.1112 Pratica N. 219/1983 del 16/04/1985 con oggetto Variante fabbricato artigianale per Costruzione di edificio artigianale con annesso abitazioni proprietari da realizzarsi nel Comune di Fermo in Via Pompeiana. La domanda è stata trasmessa a nome di [REDACTED]
- Concessione per Esecuzione dei Lavori Edili prot. N.4159 Pratica N. 219/1983 del 19/01/1987 con oggetto Variante fabbricato artigianale e rinnovo concessione da realizzarsi nel Comune di Fermo in Via Pompeiana. La domanda è stata trasmessa a nome di [REDACTED]

### **DIFFORMITA' E COSTI DI SANATORIA**

Nel LOTTO 06, essendo state rilevate numerose difformità, si procederà alla descrizione delle stesse suddivise per piani.

PIANO SEMINTERRATO: Innanzitutto al piano seminterrato c'è una diversa distribuzione degli spazi interni, con la realizzazione di due locali ripostiglio realizzati nell'angolo sud-est, oltre alla suddivisione dell'autorimessa in tre grandi locali (autorimessa 1, autorimessa 2 e deposito) invece dei due dello stato approvato (autorimessa/deposito e locale cantina).



Poi è stata modificata la sagoma del perimetro della costruzione, allo stato di fatto sembrerebbe infatti arretrato sui lati sud ed est. Infine, la difformità più rilevante è nella modifica della rampa di accesso carrabile che è stata spostata più a sud (adiacente il corpo di fabbrica dell'edificio), laddove prima era posta sopra il locale cantina. Oltre ciò, è stata inoltre creata un'altra apertura carrabile sul locale cantina, eliminando di fatto l'ingresso in trincea. Tutte queste modifiche hanno comportato la modifica della tipologia di piano che passa dall'interrato dello stato approvato a piano seminterrato dello stato attuale. In parole povere ciò ha comportato un aumento di volume del piano, ovvero, se per un piano interrato la volumetria urbanistica da conteggiare è pari a zero, nel piano seminterrato è invece calcolata dal prodotto della superficie lorda per l'altezza lorda di piano diviso 2.

Per avere una conferma delle ipotesi appena formulate e per un parere da parte del Comune di Fermo, il sottoscritto si è recato presso l'ufficio tecnico del suddetto comune, espletando la situazione. Il tecnico ascoltato ha confermato l'aumento di volumetria, aggiungendo che allo stato attuale l'abuso non è sanabile, in quanto la volumetria assentita è già stata tutta utilizzata, pertanto ogni aumento di volumetria non può essere sanato. Pertanto l'unica soluzione per sanare gli abusi è quella di ripristinare lo stato di fatto rispetto a quello approvato, eseguendo delle pesanti opere di demolizione e ricostruzione.

PIANO TERRA: Per il piano terra si rilevano delle differenze nella distribuzione degli spazi interni. Nello specifico è stata realizzata una stanza da letto ulteriore (definita Camera 1 nell'allegato grafico stato di fatto), a discapito del soggiorno. Infine ci sono delle modifiche prospettiche; la finestra del WC nello stato approvato era posta sul lato nord, nello stato attuale invece l'apertura era posta sul lato est.

PIANO PRIMO: Anche al piano primo ci sono delle differenze nella distribuzione degli spazi interni. Nello specifico, non c'è più il locale ingresso, ma si entra direttamente nel soggiorno; ci sono alcune piccole modifiche anche al divisorio fra il locale ripostiglio ed il bagno con la realizzazione di un divisorio non previsto sul bagno; nello stato approvato era presente una scala interna che conduceva al piano secondo sottotetto, mentre allo stato dei sopralluoghi la scala non è più presente, essendo stata spostata nel vano scala, a discapito del soggiorno. Infine anche a questo piano ci sono delle modifiche prospettiche; la finestra della Camera 2 nello stato approvato era posta sul lato nord, nello stato attuale invece l'apertura era posta sul lato est.

PIANO SECONDO SOTTOTETTO: Al piano secondo sottotetto la distribuzione interna è completamente difforme; se nello stato approvato il locale era un unico localone senza divisori tranne un piccolo tratto fra il vano ascensore. Nello stato attuale invece il piano è stato suddiviso in molti locali quasi a voler utilizzare il piano come una unità residenziale autonoma, vista anche la



modifica della scala che è stata spostata nel vano scala comune.

Come detto in precedenza per il piano seminterrato bisogna ripristinare lo stato approvato, eseguendo delle pesanti opere di demolizione e ricostruzione. Per determinarne il costo effettivo servirebbe redigere un progetto con un computo metrico estimativo di dettaglio, cosa che non è possibile. Pertanto si prevede un costo ipotizzato di 30.000,00 €.

Oltretutto, urbanisticamente, per poter sanare le opere abusive necessita la presentazione di una pratica SCIA in sanatoria (Segnalazione certificata di Inizio Attività) ai sensi D.P.R. n. 380/2001, articolo 37, comma 4. Punto 41 della Sezione II - EDILIZIA - della Tabella A del d.lgs. 222/2016, a firma di un tecnico abilitato, e contestualmente presentare una pratica di variazione catastale per l'aggiornamento delle planimetrie. Per i costi delle ammende da pagare alla tesoreria del Comune di Fermo, si prevedono 1.000,00 € per ogni unità immobiliare (n. 3) per le difformità delle opere interne, 100,00 € per ogni unità immobiliare (n. 3) per i diritti di segreteria, e 516,00 € per le modifiche prospettiche una tantum. Le spese tecniche sono ovviamente stimate sulla base delle sole opere di ripristino per sanatoria, e comprensive di progettazione, direzione lavori, sicurezza e fine lavori.

I costi stimati per sanare gli abusi sono indicativamente pari a:

- Oneri statali (ammenda) e Diritti segreteria pratica (3 unità):	3.816,00 €.
- Spese tecniche urbanistiche (6.000 € + Cassa 4% + IVA 22%):	8.881,60 €.
- Spese tecniche catastali (3 unità) (1.500 € + Cassa 4% + IVA 22%):	1.903,20 €.
- Costo lavori edili per sanare piano Semint. (30.000 € + IVA 22%):	<u>36.600,00 €.</u>
<b>TOTALE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE:</b>	<b>51.200,80 €.</b>

## **LOTTO N. 08**

### **STORIE DELLE PRATICHE EDILIZIE**

Come detto in risposta al quesito precedente, non sono state rinvenute pratiche edilizie presso l'archivio del Comune di Fermo, quindi non si può dire con certezza se siano state eseguite delle opere abusive. Però prendendo come spunto i documenti catastali, si può affermare che il fienile, realizzato con dei pilastri in C.A. prefabbricato e tettoia in lamiera, sia presumibilmente abusiva, e chi acquisterà il lotto dovrà molto probabilmente demolirla.

### **DIFFORMITA' E COSTI DI SANATORIA**

Pertanto per poter sanare l'abuso è necessario ripristinare lo stato dei luoghi demolendo la tettoia (fienile), tramite un'impresa edile. Per poter sanare le opere abusive necessita la presentazione di una pratica SCIA (Segnalazione certificata di Inizio Attività) ai sensi D.P.R. n. 380/2001, articolo 37, comma 4. Punto 41 della Sezione II - EDILIZIA - della Tabella A del d.lgs.



222/2016, a firma di un tecnico abilitato, e contestualmente presentare una pratica di variazione catastale per l'aggiornamento delle planimetrie. I costi per sanare gli abusi sono indicativamente pari a:

- Costo demolizione (2.500 € + + IVA 22%):	3.050,00 €.
- Costo Smaltimento macerie (teorico):	300,00 €.
<b>TOTALE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE:</b>	<b>3.350,00 €.</b>

### **LOTTO N. 10**

#### STORIE DELLE PRATICHE EDILIZIE (Cfr. allegato 4.3)

Presso l'archivio del Comune di Porto San Giorgio sono state ritrovate alcune pratiche edilizie che fanno riferimento alla realizzazione dell'edificio di cui fa parte il Lotto 10, che è avvenuta con i seguenti provvedimenti:

- L'edificio originario è stato costruito nella metà/fine degli anni 1970 in forza della Licenza per esecuzione dei lavori edili 01/04/1976 Pratica N. 2676, Prot. N. 2426 su parere favorevole della commissione edilizia del 26/03/1976 con oggetto "Realizzazione di fabbricato di civile abitazione in Via Giovanni XXIII (lottizzazione Galletti Est)". La domanda è stata trasmessa a nome dei Sig.ri Bonfigli Domenico e Mongardini Diego.
- Concessione per Esecuzione Lavori Edili 21/02/1977 N. 12 Prot. N. 11648, su parere favorevole della commissione edilizia del 20/01/1977 con oggetto "Variante interna al piano sottotetto e completamento sistemazioni esterne". La domanda è stata trasmessa a nome dei Sig.ri Bonfigli Domenico e Mongardini Diego.
- Permesso di abitabilità del 23/12/1977 prot. 11110, nel quale sono altresì riportate i dati di inizio lavori del 06/04/1976, Collaudo statico del 07/09/1977 e protocollo del Genio Civile N. 2379/6095.

#### DIFFORMITA' E COSTI DI SANATORIA

Rispetto allo stato approvato si evidenziano solamente alcune lievi modifiche nella distribuzione degli spazi interni. La muratura di divisione fra il Soggiorno/Pranzo e la Cucina è stata parzialmente demolita, e la cucina è stata trasformata in un posto cottura. Non si evidenziano altre opere realizzate abusivamente.

Per poter sanare le opere abusive necessita la presentazione di una pratica SCIA (Segnalazione certificata di Inizio Attività) ai sensi D.P.R. n. 380/2001, articolo 37, comma 4. Punto 41 della Sezione II - EDILIZIA - della Tabella A del d.lgs. 222/2016, a firma di un tecnico abilitato, e contestualmente presentare una pratica di variazione catastale per l'aggiornamento delle planimetrie. I costi per sanare gli abusi sono indicativamente pari a:



- Oneri statali (ammenda) e Diritti segreteria pratica:	1.100,00 €.
- Spese tecniche urbanistiche (2.000 € + Cassa 4% + IVA 22%):	2.537,60 €.
- Spese tecniche catastali 500 € + Cassa 4% + IVA 22%:	<u>634,40 €.</u>
<b>TOTALE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE:</b>	<b>4.272,00€.</b>

---

**Quesito N.5** - *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.*

Si allegano i Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati dal Comune di Fermo (**cf. allegato 5**).

---

**Quesito N.6** - *ad 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;*

Ora si risponderà al primo capoverso, "identificare catastalmente l'immobile":

### **LOTTO N. 01**

Dalle visure catastali aggiornate al 01/12/2021, presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO Uff. Prov. ASCOLI PICENO, il beni pignorati, di proprietà del [REDAZIONE] è descritto al **CATASTO DEI FABBRICATI** del Comune di Fermo (FM) al:

- Foglio 79, Particella 479, Sub 13 Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale 221 mq (Tot escluse aree scoperte 188 mq), Rendita €. 680,43, Via Pompeiana N. 32, Piano 1-2 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/12/2016 Pratica n. AP0116371 in atti dal 22/12/2016 – VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 32056.1/2016).

Proprietà intestata per 1/1 a [REDAZIONE]  
[REDAZIONE]

### **LOTTO N. 02**

Dalle visure catastali aggiornate al 01/12/2021, presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO Uff. Prov. ASCOLI PICENO, il beni pignorati, di proprietà del [REDAZIONE] (1/1), è descritto al



**CATASTO DEI FABBRICATI** del Comune di Fermo (FM) al:

- Foglio 79, Particella 479, Sub 19 Categoria C/3, Classe 5, Consistenza 79 mq, Superficie Catastale 113 mq, Rendita €. 314,16, Via Pompeiana SNC, Piano S2 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/12/2016 Pratica n. AP0116777 in atti dal 22/12/2016 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 32461.1/2016).

Proprietà intestata per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

**LOTTO N. 03**

Dalle visure catastali aggiornate al 01/12/2021, presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO Uff. Prov. ASCOLI PICENO, il beni pignorati, di proprietà del [REDACTED] (1/1), è descritto al **CATASTO DEI FABBRICATI** del Comune di Fermo (FM) al:

- Foglio 79, Particella 479, Sub 25 Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 222 mq, Superficie Catastale 260 mq, Rendita €. 493,01, Via Pompeiana N. 32, Piano S2-S1 - VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Proprietà intestata per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

- Foglio 79, Particella 479, Sub 26 Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 155 mq (Tot escluse aree scoperte 154 mq), Rendita €. 440,28, Via Pompeiana N.13, Piano S1 - VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Proprietà intestata per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

**LOTTO N. 04**

Dalle visure catastali aggiornate al 01/12/2021, presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO Uff. Prov. ASCOLI PICENO, il beni pignorati, di proprietà del [REDACTED] (1/1), è descritto al **CATASTO DEI FABBRICATI** del Comune di Fermo (FM) al:

- Foglio 79, Particella 479, Sub 27 Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 172 mq, Superficie Catastale 185 mq, Rendita €. 381,97, Via Pompeiana N. 32, Piano T - VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Proprietà intestata per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

**LOTTO N. 05**

Dalle visure catastali aggiornate al 01/12/2021, presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO Uff. Prov.



ASCOLI PICENO, il beni pignorati, di proprietà del [REDACTED] (1/1), è descritto al **CATASTO DEI FABBRICATI** del Comune di Fermo (FM) al:

- Foglio 79, Particella 479, Sub 28 Categoria F/3 in corso di costruzione, Via Pompeiana N. 32, Piano T - FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 19/01/20212 Pratica n. AP0009128 in atti dal 19/01/2012 FRAZIOINAMENTO E FUSIONE (n. 942.1/2012).  
Proprietà intestata per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

### **LOTTO N. 06**

Dalle visure catastali aggiornate al 01/12/2021, presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO Uff. Prov. ASCOLI PICENO, il beni pignorati, di proprietà del [REDACTED] (1/1), è descritto al **CATASTO DEI FABBRICATI** del Comune di Fermo (FM) al:

- **Foglio 80, Particella 471, Sub 1** Categoria F/3 Unità in Corso di Costruzione, Via Pompeiana N. 236, Piano T - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/12/2016 Pratica n. AP0116604 in atti dal 22/12/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA – D'UFFICIO (n. 32289.1/2016).

Proprietà intestata per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Foglio 80, Particella 471, Sub 2** Categoria F/3 Unità in Corso di Costruzione, Via Pompeiana N. 236, Piani 1-2 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/12/2016 Pratica n. AP0116605 in atti dal 22/12/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA – D'UFFICIO (n. 32290.1/2016).

Proprietà intestata per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Foglio 80, Particella 471, Sub 3** Categoria F/3 Unità in Corso di Costruzione, Via Pompeiana N. 236, Piano S1 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/12/2016 Pratica n. AP0116606 in atti dal 22/12/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA – D'UFFICIO (n. 32291.1/2016).

Proprietà intestata per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

### **LOTTO N. 07**

Dalle visure catastali aggiornate al 02/12/2021, presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO Uff. Prov. ASCOLI PICENO, il beni pignorati, di proprietà del [REDACTED] (1/3), è descritto al **CATASTO DEI TERRENI** del Comune di Fermo (FM) al:



- **Foglio 80, Particella 473** Qualità Seminativo Arboreo, Classe 2, Consistenza Ha 00:00:70, Reddito Dominicale 0,34, Reddito Agrario 0,43 €.

Proprietà intestata per 1/3 a [REDACTED]  
[REDACTED], per 1/3 a [REDACTED]  
[REDACTED], e per 1/3 a [REDACTED]  
[REDACTED].

- **Foglio 80, Particella 521** Qualità Seminativo Arboreo, Classe 2, Consistenza Ha 00:07:10, Reddito Dominicale 3,48, Reddito Agrario 4,40 €.

Proprietà intestata per 1/3 a [REDACTED]  
[REDACTED], per 1/3 a [REDACTED]  
[REDACTED], e per 1/3 a [REDACTED]  
[REDACTED].

### **LOTTO N. 08**

Dalle visure catastali aggiornate al 01/12/2021, presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO Uff. Prov. ASCOLI PICENO, il beni pignorati, di proprietà del [REDACTED] (1/1), è descritto al **CATASTO DEI FABBRICATI** del Comune di Fermo (FM) al:

- **Foglio 83, Particella 14, Sub 2** Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 143 mq, Superficie Catastale 198 mq, Rendita €. 110,78, Contrada Salvano N.15, Piano T - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Proprietà intestata per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Foglio 83, Particella 14, Sub 3** Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale 127 mq Toto escluse aree scoperte 125 mq, Rendita €. 176,63, Contrada Salvano N.15, Piano T-1-2 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Proprietà intestata per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

Dalle visure catastali aggiornate al 02/12/2021, presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO Uff. Prov. ASCOLI PICENO, il beni pignorati, di proprietà del [REDACTED] (1/1), è descritto al **CATASTO DEI TERRENI** del Comune di Fermo (FM) al:

- **Foglio 80, Particella 208:**
  - Porz AA Qualità Seminativo Arboreo Classe 2 consistenza Ha 02:31:30, Reddito Dominicale 113,48, Reddito Agrario 143,35 €.
  - Porz AB Qualità Uliveto consistenza Ha 00:15:00, Reddito Dominicale 6,20,



Reddito Agrario 8,52 €.

- Porz AC Qualità Vigneto Classe 2, Consistenza Ha 00:16:00, Reddito Dominicale 12,81, Reddito Agrario 9,09 €.

Proprietà intestata per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

### **LOTTO N. 09**

Dalle visure catastali aggiornate al 02/12/2021, presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO Uff. Prov. ASCOLI PICENO, il beni pignorati, di proprietà del [REDACTED] (1/1), è descritto al **CATASTO DEI TERRENI** del Comune di Fermo (FM) al:

- **Foglio 65, Particella 12** Qualità Seminativo Arboreo, Classe 3, Consistenza Ha 01:96:20, Reddito Dominicale 81,06, Reddito Agrario 111,46 €.

Proprietà intestata per 1/3 a [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Foglio 65, Particella 103** Qualità Seminativo Arboreo, Classe 3, Consistenza Ha 00:06:00, Reddito Dominicale 2,48, Reddito Agrario 3,41 €.

Proprietà intestata per 1/3 a [REDACTED]  
[REDACTED]

### **LOTTO N. 10**

Dalle visure catastali aggiornate al 01/12/2021, presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO Uff. Prov. ASCOLI PICENO, il beni pignorati, di proprietà del [REDACTED] (1/1), è descritto al **CATASTO DEI FABBRICATI** del Comune di Porto San Giorgio (FM) al:

- **Foglio 11, Particella 367, Sub 11** Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5 vani, Rendita €. 387,34, Via Giovanni XXIII, Piano 3-4 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/10/2018 Pratica n. AP0077650 in atti dal 23/10/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 24725.1/2018).

Proprietà intestata per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Foglio 11, Particella 367, Sub 17** Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 15 mq, Rendita €. 47,26, Via Giovanni XXIII, Piano T - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/10/2018 Pratica n. AP0077656 in atti dal 23/10/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 24731.1/2018).

Proprietà intestata per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]



, 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;

**Nel Certificato Notarile redatto dal dottor GIUSEPPE DI TUORO** sono allegati gli elaborati planimetrici degli edifici, gli estratti di mappa catastali, ed i certificati di destinazione urbanistica. Non ci sono le visure catastali ma c'è un elenco con i dati catastali; dalla lettura dei dati catastali riportati si conferma che gli immobili pignorati sono descritti catastalmente con gli stessi estremi catastali riportati sopra.

**Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare N.104/2012**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 31/05/2012 - Registro Particolare 2825 Registro Generale 4095 - pignoramento notificato il 22/05/2012, a favore "CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA - FERMO", contro [REDAZIONE]

Pignoramento sugli stessi immobili sopra riportati.

**Pertanto si è accertato una esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e la certificazione notarile.**

---

**Quesito N.7** - *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

Dalla ricerca eseguita presso la Conservatoria RR.II. di Fermo in data 03/05/2021, a partire dalla data antecedente il ventennio dal pignoramento dei beni eseguiti (E.I. n.104/2012), è risultato che l'esecutato, [REDAZIONE], in regime di separazione legale dei beni, è proprietario,



per le quota sotto riportate, dei diversi beni pignorati suddivisi in N.10 lotti.

Beni ubicati nel Comune di Fermo e nel Comune di Porto San Giorgio (FM):

**LOTTO N. 01** (Pignoramento porzione di Immobile 1)

Bene immobile facente parte di un fabbricato sito nel **Comune di Fermo (FM)** in Via Pompeiana N. 32 edificato sull'area distinta al NCT sempre nel Comune di Fermo al **foglio 79, particella 479**, costituito da:

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI APPARTAMENTO**, situato nel Comune di Fermo (FM), in Via Pompeiana n. 32, posto ai piani 1° e 2°, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 79 con la Particella 479 sub. 13**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, R.C. €. 680,43.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

**LOTTO N. 02** (Pignoramento porzione di Immobile 1)

Bene immobile facente parte di un fabbricato sito nel **Comune di Fermo (FM)** in Via Pompeiana N. 32 edificato sull'area distinta al NCT sempre nel Comune di Fermo al **foglio 79, particella 479**, costituito da:

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI LABORATORIO**, utilizzato al momento come clinica veterinaria, situato nel Comune di Fermo (FM), in Via Giovanni Falcone SNC, posto al piano 2° Sottostrada, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 79 con la Particella 479 sub. 19**, zona censuaria 1, categoria C/3, classe 4, consistenza 79 mq, R.C. €. 314,16.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

**LOTTO N. 03** (Pignoramento porzione di Immobile 1)

Bene immobile facente parte di un fabbricato sito nel **Comune di Fermo (FM)** in Via Pompeiana N. 32 edificato sull'area distinta al NCT sempre nel Comune di Fermo al **foglio 79, particella 479**, costituito da:

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI MAGAZZINO/DEPOSITO**, situato nel Comune di Fermo (FM), in Via Pompeiana n. 32, posto ai piani 2° Sottostrada e 1° Sottostrada, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 79 con la Particella 479 sub. 25 (ex porzione 22)**, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 222 mq, R.C. €. 493,01.



Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI APPARTAMENTO**, situato nel Comune di Fermo (FM), in Via Pompeiana n. 32, posto al piano 1° Sottostrada, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 79 con la Particella 479 sub. 26 (ex porzione 22)**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, R.C. €. 440,28.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

Si fa presente che i subalterni 25 e 26 sono da porre in vendita in modo congiunto in quanto c'è un'alienazione fra i due beni. Infatti, dai sopralluoghi è risultato che un locale ripostiglio con disimpegno (accatastato con il sub 26) sono in realtà annessi al sub 25 e non accessibili direttamente dal sub 26. Pertanto, chi acquisterà dovrà farsi carico di regolarizzare poi le modifiche, apportate fra l'altro in assenza di autorizzazione urbanistica, quindi in difformità.

#### **LOTTO N. 04** (Pignoramento porzione di Immobile 1)

Bene immobile facente parte di un fabbricato sito nel **Comune di Fermo (FM)** in Via Pompeiana N. 32 edificato sull'area distinta al NCT sempre nel Comune di Fermo al **foglio 79, particella 479**, costituito da:

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI MAGAZZINO/DEPOSITO**, situato nel Comune di Fermo (FM), in Via Pompeiana n. 32, posto al piano Terra, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 79 con la Particella 479 sub. 27 (ex porzione 23)**, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 172 mq, R.C. €. 381,97.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

#### **LOTTO N. 05** (Pignoramento porzione di Immobile 1)

Bene immobile facente parte di un fabbricato sito nel **Comune di Fermo (FM)** in Via Pompeiana N. 32 edificato sull'area distinta al NCT sempre nel Comune di Fermo al **foglio 79, particella 479**, costituito da:

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE**, situato nel Comune di Fermo (FM), in Via Pompeiana n. 32, posto al piano Terra, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 79 con la Particella 479 sub. 28 (ex porzione 23)**, zona censuaria 1, categoria F/3.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]



**LOTTO N. 06** (Pignoramento porzione di Immobile 2)

Edificio singolo con accesso indipendente realizzato per l'alloggio del custode di un'attività produttiva, allo stato grezzo sito nel **Comune di Fermo (FM)** in Via Pompeiana SNC edificato sull'area distinta al NCT sempre nel Comune di Fermo al **foglio 80, particella 471**, costituito da:

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE**, situato nel Comune di Fermo (FM), in Via Pompeiana SNC, posto al piano Terra, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 80 con la Particella 471 sub. 1**, zona censuaria 1, categoria F/3.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE**, situato nel Comune di Fermo (FM), in Via Pompeiana SNC, posto ai piani 1° e soffitta al piano 2° Sottotetto, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 80 con la Particella 471 sub. 2**, zona censuaria 1, categoria F/3.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI AUTORIMESSA IN CORSO DI COSTRUZIONE**, situato nel **Comune di Fermo (FM)**, in Via Pompeiana SNC, posto al piano 1° Sottostrada, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 80 con la Particella 471 sub. 3**, zona censuaria 1, categoria F/3.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI BENE COMUNE NON CENSIBILE**, comprensivi di area di corte, scala comune e ascensore, situato nel Comune di Fermo (FM), in Via Pompeiana SNC, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 80 con la Particella 471 sub. 4**.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

**LOTTO N. 07** (Pignoramento porzione di Immobile 3)

Terreni situato nel **Comune di Fermo (FM)** in Via Pompeiana ad oggi facenti parte integrante della strada provinciale Pompeiana, ma ancora mai ceduti, costituiti da:



- **DIRITTI PARI A 1/3 DI TERRENO**, che costituisce porzione di area di corte dell'edificio sopra descritto, situato nel Comune di Fermo (FM), in Via Pompeiana e censito nel Catasto dei Terreni di detto Comune al **foglio 80 con la Particella 473** di mq 70.

Proprietà per 1/3 a [REDACTED]  
[REDACTED]

Le rimanenti quote sono di proprietà di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- **DIRITTI PARI A 1/3 DI TERRENO**, che costituisce porzione di area di corte dell'edificio sopra descritto, situato nel Comune di Fermo (FM), in Via Pompeiana e censito nel Catasto dei Terreni di detto Comune al **foglio 80 con la Particella 521** di mq 710.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

Le rimanenti quote sono di proprietà di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

### **LOTTO N. 08** (Pignoramento porzione di Immobile 4 + 5)

Edificio singolo (ex fabbricato rurale) con vocazione residenziale, costituito da un locale (1) magazzino-deposito al piano terra, una (1) unità con caratteristiche di abitazione al piano primo, con annessa soffitta al piano secondo sottotetto, e un piccolo accessorio esterno al piano terra, oltre a terreno agricolo, il tutto sito nel **Comune di Fermo (FM)** in Contrada Salvano SNC edificato sull'area distinta al NCT sempre nel Comune di Fermo al **foglio 80, particella 208**, costituito da:

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI BENE COMUNE NON CENSIBILE**, area di corte, situata nel Comune di Fermo (FM), in Contrada Salvano, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 83 con la Particella 14 sub. 1**.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI MAGAZZINO/DEPOSITO**, situato nel Comune di Fermo (FM), in Contrada Salvano SNC, posto al piano Terra, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 83 con la Particella 14 sub. 2**, zona censuaria 2, categoria C/2, Classe 3, consistenza 143 mq, Rendita Catastale €. 110,78.



Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI UNITA' RESIDENZIALE CON ANNESSA SOFFITTA E ACCESSORIO ESTERNO**, situato nel Comune di Fermo (FM), in Contrada Salvano SNC, posto al piano Terra, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 83 con la Particella 14 sub. 3**, zona censuaria 2, categoria A/3, Classe 5, consistenza 6 vani, Rendita Catastale €. 176,63.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI TERRENO**, posto tutto intorno l'edificio ex rurale, situato nel Comune di Fermo (FM), in Contrada Salvano e censito nel Catasto dei Terreni di detto Comune al **foglio 83 con la Particella 208** così suddiviso:
  - Porz AA Qualità Seminativo Arboreo Classe 2 consistenza Ha 02:31:30, Reddito Dominicale 113,48, Reddito Agrario 143,35 €.
  - Porz AB Qualità Uliveto consistenza Ha 00:15:00, Reddito Dominicale 6,20, Reddito Agrario 8,52 €.
  - Porz AC Qualità Vigneto Classe 2, Consistenza Ha 00:16:00, Reddito Dominicale 12,81, Reddito Agrario 9,09 €.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

### **LOTTO N. 09** (Pignoramento porzione di Immobile 6)

Terreno agricolo situato nel **Comune di Fermo (FM)** in Via Pompeiana costituito da:

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI TERRENO**, situato nel Comune di Fermo (FM), in Contrada Salvano e censito nel Catasto dei Terreni di detto Comune al **foglio 65 con la Particella 12**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Sup. Ha 01:96:20, Reddito Dominicale €. 81,06, Reddito Agrario €. 111,46.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI TERRENO**, situato nel Comune di Fermo (FM), in Contrada Salvano e censito nel Catasto dei Terreni di detto Comune al **foglio 65 con la Particella 103**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Sup. Ha 00:06:00, Reddito Dominicale €. 2,48, Reddito Agrario €. 3,41.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]



## **LOTTO N. 10** (Pignoramento porzione di Immobile 7)

Appartamento al piano terzo con annessa soffitta e garage al piano terra facente parte di un fabbricato sito nel **Comune di Porto San Giorgio (FM)** in Via Giovanni XXIII edificato sull'area distinta al NCT sempre nel Comune di Porto San Giorgio al **foglio 11, particella 367**, costituito da:

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI APPARTAMENTO**, posto al piano terzo con annessa soffitta al piano quarto sottotetto, situato nel Comune di Porto San Giorgio (FM), in Via Giovanni XXIII, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 11 con la Particella 367 sub. 11**, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, R.C. €. 387,34.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI GARAGE**, posto al piano terra, situato nel Comune di Porto San Giorgio (FM), in Via Giovanni XXIII n. 114, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 11 con la Particella 367 sub. 17**, categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, R.C. €. 47,26.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

In conclusione al momento dell'atto della notifica di pignoramento tutti i beni pignorati erano intestati a [REDACTED] (proprietà per 1/1) ad esclusione dei due terreni siti a Fermo e descritti al foglio 80 part.473 e 521 che erano intestati per 1/3 ciascuno [REDACTED]  
[REDACTED]

---

**Quesito N.8** - *a 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.*

### **PROVENIENZA**

In data 03 Maggio 2021, lo scrivente si è recato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo richiedendo un'ispezione degli atti notarili pubblici al fine di verificare la provenienza delle proprietà eseguita [REDACTED]  
[REDACTED], proprietario per 1/1 di terreni ed immobili ricadenti nel Comune di



Fermo e di Porto San Giorgio, ad esclusione di due terreni descritti al fg.80 part. 743 e 521 ricadenti nel Comune di Fermo in cui risulta proprietario per la quota di 1/3, le altre quote sono per 1/3 ciascuno [REDACTED]. Il [REDACTED] si trova in regime di separazione legale dei beni. Si sono richiesti anche gli atti di provenienza ultraventennale (cfr. allegato 3).

Dalla ricerca eseguita presso la Conservatoria RR.II. di Fermo, a partire dalla data antecedente il ventennio dal pignoramento dei beni eseguiti sottoposti ad E.I. N.104/2012, è risultato che i beni sono pervenuto al [REDACTED] tramite:

**LOTTO 1 - LOTTO 2 - LOTTO 3 - LOTTO 4 - LOTTO 5**  
**(Pignoramento Immobiliare 1)**

**TRASCRIZIONI di PROVENIENZA RR.II. di Fermo 29/10/1999 al n. 5143 R.P.**

**PROVENIENZA DAL 29/10/1999:**

Per **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio Lorenzo Ciuccarelli di Fermo in data 20/10/1999 repertorio n.95190/23654, trascritto il 29/10/1999 al n.5143 R.P. 5144 e registrato a Fermo l'08/11/1999 al n. 2163, detto immobile è pervenuto ed intestato a [REDACTED], in regime di separazione dei beni.

**LOTTO N. 6**

**(Pignoramento Immobiliare 2)**

**TRASCRIZIONI di PROVENIENZA RR.II. di Fermo 20/10/1999 al n. 5144 R.P.**

**PROVENIENZA DAL 20/10/1999:**

Per **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio Lorenzo Ciuccarelli di Fermo in data 20/10/1999 repertorio n.95190/23654, trascritto a Fermo il 29/10/1999 al n.5144 e registrato a Fermo l'08/11/1999 al n.2163 2163 R.P., detto immobile è pervenuto ed intestato a [REDACTED], in regime di separazione dei beni.

**LOTTO N. 7**

**(Pignoramento Immobiliare 3)**

**TRASCRIZIONI di PROVENIENZA RR.II. di Fermo 17/09/1977 al n. 3459 R.P.**

**PROVENIENZA DAL 17/09/1977:**

Per **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio Luigi Cicconi di Fermo in data 17/09/1977 repertorio n.100421/4997, trascritto a Fermo il 20/09/1977 al n.3459 e registrato a Fermo l'03/10/1977 al n.2618 R.P., detto immobile è pervenuto ed intestato per 1/3 [REDACTED], in regime di separazione dei beni, per 1/3 a [REDACTED], per 1/3 a [REDACTED]



## LOTTO N. 8

(Pignoramento Immobiliare 4 + 5)

### TRASCRIZIONI di PROVENIENZA RR.II. di Fermo 02/08/2002 al n. 4251 R.P.

PROVENIENZA DAL 02/08/2002:

Per **ATTO DI SCIOGLIMENTO DI SOCIETA'** a rogito Notaio Mario Danielli di Fermo in data 02/08/2002 repertorio n.72994/18065, trascritto a Fermo il 05/08/2002 al n.4251 R.P., detto immobile è pervenuto ed intestato **per 1/1** a [REDACTED], in regime di separazione dei beni.

## LOTTO N. 9

(Pignoramento Immobiliare 6)

### TRASCRIZIONI di PROVENIENZA RR.II. di Fermo 02/08/2002 al n. 4251 R.P.

PROVENIENZA DAL 02/08/2002:

Per **ATTO DI SCIOGLIMENTO DI SOCIETA'** a rogito Notaio Mario Danielli di Fermo in data 02/08/2002 repertorio n.72994/18065, trascritto a Fermo il 05/08/2002 al n.4251 R.P., detto immobile è pervenuto ed intestato **per 1/1** a [REDACTED], in regime di separazione dei beni.

## LOTTO N. 10

(Pignoramento Immobiliare 7)

### TRASCRIZIONI di PROVENIENZA RR.II. di Fermo 08/05/1978 al n. 2194 R.P.

PROVENIENZA DAL 08/05/1978:

Per **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio Angelo Marchetti di Porto San Giorgio in data 08/05/1978 repertorio n40365/4055, trascritto a Fermo il 06/06/1978 al n.2194 R.P. e registrato a Fermo il 26/05/1978 al n. 1779, detto immobile è pervenuto ed intestato **per 1/1** a [REDACTED], in regime di separazione dei beni.

**Per il ventennio di proprietà si rimanda alla lettura alla certificazione notarile e alle ispezioni ipotecarie prelevate (cfr. allegato 3).**

### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie eseguite dal sottoscritto EdG in data 03/05/2021 (cfr. allegato 3), presso l'Ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo per quanto riguarda sia le iscrizioni e sia le trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente al pignoramento ricadenti sull'esecutato [REDACTED], e nello specifico, gravanti sugli immobili in oggetto di stima, è risultato quanto segue:



## **ISCRIZIONI IPOTECARIE**

- ISCRIZIONE CONTRO del 27/03/2002 - Registro Particolare 418 Registro Generale 2215

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 12460 del 26/03/2002

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in FERMO(AP)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1431 del 29/09/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

Gravante sull'immobile in Fermo Fg.79 part. 479/13 P1-2 cat. A/2 cl.4 v.8,5.

- ISCRIZIONE CONTRO del 06/08/2002 - Registro Particolare 1238 Registro Generale 6324

Pubblico ufficiale DANIELLI MARIO Repertorio 73002 del 05/08/2002

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in FERMO(AP)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 513 del 30/04/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

Gravante su immobili non ricadenti alla presente E.I.

- ISCRIZIONE CONTRO del 16/12/2009 - Registro Particolare 2414 Registro Generale 10734

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 30729/9996 del 15/12/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO

Immobili siti in FERMO (FM)

Favore: Banca di Credito Cooperativo Picena - Soc. Cooperativa - Castignano

Contro: [REDACTED]

Gravante su

a) Diritti 1/1 di piena proprietà su Fabbricato con annessa corte sito a Fermo al Fg.80

- part. 471/1 PT "in corso di costruzione".

- part. 471/1 P1-2 "in corso di costruzione".

- part. 471/1 P3 "in corso di costruzione".

- part. 471/4 PT "bene comune non censibile".



b) Diritti 1/1 di piena proprietà su Fabbricato in Fermo - c.da Salvano con annessa corte e con circostante appezzamento di terra, il tutto distinto

al Catasto Fabbricati:

- Fg. 83 part. 14/2 PT cat. C/2 cl.3 mq 143.

- Fg. 83 part. 14/3 PT-1-2 cat. A/3 cl.5 v.6.

al Catasto Terreni:

- Fg. 83 part. 208 (ex 15) di Ha 2:62:30.

- ISCRIZIONE CONTRO del 20/09/2011 - Registro Particolare 1449 Registro Generale 7373  
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 33148/11645 del 19/09/2011  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO

Immobili siti in FERMO (FM)

Favore: Banca del Fermano - Credito Cooperativo Picena - Soc. Cooperativa - Fermo

Contro: [REDACTED]

Gravante su

a) Diritti 1/1 di piena proprietà su porzione di Fabbricato sito a Fermo strada provinciale Pompeiana, descritta al Catasto Fabbricati:

- Fg. 79 part.479/13 P1-2 - cat. A/2 cl. 4 v.8,5.

- ISCRIZIONE CONTRO del 18/01/2012 - Registro Particolare 51 Reg. Generale 545

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 51 del 17/01/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in FERMO(AP), PORTO SAN GIORGIO(AP)

Favore: Cassa di Risparmio di Fermo Spa - Fermo

Contro: [REDACTED]

Gravante su

a) Diritti 1/1 di piena proprietà su porzione di Fabbricato in Fermo descritto al Catasto Fabbricati:

- Fg. 79 part.479/13 cat. A/2.

- Fg. 79 part.479/13 cat. C/3.

- Fg. 79 part.479/22 cat. C/2.

- Fg. 79 part.479/23 cat. C/2.

b) Diritti 1/1 di piena proprietà su porzione di Fabbricato in Fermo descritto al Catasto Fabbricati:

- Fg. 80 part.471/1 "in corso di costruzione".



- Fg. 80 part.471/2 “in corso di costruzione”.

- Fg. 80 part.471/3 “in corso di costruzione”.

c) Diritti 1/1 di piena proprietà su porzione di Fabbricato a Porto San Giorgio descritta al Catasto Fabbricati:

- Fg. 11 part.367/11 cat. A/2.

- Fg. 11 part.367/17 cat. C/6.

d) Diritti 1/1 di piena proprietà su Terreno in Fermo descritto al Catasto Terreni:

- Fg. 65 part.12.

- Fg. 65 part.103.

- Fg. 83 part.208.

e) Diritti 1/1 di piena proprietà su Porzione di Fabbricato in Fermo descritto al Catasto Fabbricati:

- Fg. 83 part.12/2 cat. C/2.

- Fg. 83 part.17/3 cat. A/3.

- ISCRIZIONE CONTRO del 15/02/2012 - Registro Particolare 151 Registro Generale 1186  
Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE CIVILE Repertorio 80/12 del  
13/02/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in FERMO (AP), PORTO SAN GIORGIO (AP)

Favore: Banca di Credito Cooperativo Picena Soc. Coop. – Castignano (domiciliata presso lo studio dell'avv. Nazareno Sbatella in Via IV Novembre n.1 - Porto Sant'Elpidio)

Contro: [REDACTED]

Gravante su

a) Diritti 1/1 di piena proprietà su porzione di Fabbricato in Fermo, strada Provinciale Pompeiana, descritto al Catasto Fabbricati:

- Fg. 80 part.471/1 PT “in corso di costruzione”.

- Fg. 80 part.471/2 P1-2 “in corso di costruzione”.

- Fg. 80 part.471/3 PS1 “in corso di costruzione”.

b) Diritti 1/1 di piena proprietà su Terreno in Fermo descritto al Catasto Terreni:

- Fg. 65 part.12 Ha: 1:96:20.

- Fg. 65 part.103 Ha 00:06:00.

- Fg. 83 part.208 Ha 02:62:30.

c) Diritti 1/1 di piena proprietà su fabbricato in Fermo - C.da Salvano, descritto al Catasto Fabbricati:



- Fg. 83 part.14/2 PT cat. C/2 mq 143.

- Fg. 83 part.14/3 PT-1-2 cat. A/3 v.6.

d) Diritti 1/1 di piena proprietà su porzione di Fabbricato in Fermo – strada Provinciale Pompeiana, descritto al Catasto Fabbricati:

- Fg. 79 part.479/13 P1-2cat. A/2 v.8,5.

- Fg. 79 part.479/19 PS2 cat. C/3 mq. 79.

- Fg. 79 part.479/25 PS2-S1 cat. C/2 mq. 222.

- Fg. 79 part.479/26 PS1 cat. A/2 v.5,5.

- Fg. 79 part.479/27 PT cat. C/2 mq. 172.

- Fg. 79 part.479/28 PT “in corso di costruzione”.

e) Diritti 1/1 di piena proprietà su porzione di Fabbricato a Porto San Giorgio – via Giovanni XXII - descritta al Catasto Fabbricati:

- Fg. 11 part.367/11 P3-4 cat. A/2 v.5.

- Fg. 11 part.367/17 PT cat. C/6 mq. 15.

f) Diritti 1/1 pari a 1/3 su Terreni in Fermo descritto al Catasto Terreni:

- Fg. 80 part.473 Ha: 00:00:70.

- Fg. 80 part.521 Ha: 00:07:10.

- ISCRIZIONE CONTRO del 15/02/2012 - Registro Particolare 152 Registro Generale 1187

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 83/2012 del 14/02/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in FERMO (FM), PORTO SAN GIORGIO (FM)

Favore: Banca Delle Marche Spa - Ancona (domiciliata presso lo studio dell'avv. Daniele Liberini in Via Ognisanti n.51 - Fermo)

Contro [REDACTED]

Gravante su

a) Diritti 1/1 di piena proprietà su porzione di Fabbricato in Fermo descritto al Catasto Fabbricati:

- Fg. 80 part.471/1 “in corso di costruzione”.

- Fg. 80 part.471/2 “in corso di costruzione”.

- Fg. 80 part.471/3 “in corso di costruzione”.

b) Diritti 1/1 pari piena proprietà su Terreni in Fermo descritto al Catasto Terreni:

- Fg. 65 part.12 Ha: 01:96:20.

- Fg. 65 part.103 Ha: 00:06:00.

- Fg. 83 part.208 Ha: 02:62:30.



c) Diritti 1/1 di piena proprietà su porzione di Fabbricato in Fermo – strada Provinciale Pompeiana, descritto al Catasto Fabbricati:

- Fg. 79 part.479/13 cat. A/2 v.8,5.
- Fg. 79 part.479/19 cat. C/3 mq. 79.
- Fg. 79 part.479/25 cat. C/2 mq. 222.
- Fg. 79 part.479/26 cat. A/2 v.5,5.
- Fg. 79 part.479/27 cat. C/2 mq. 172.
- Fg. 79 part.479/28 “in corso di costruzione”.

d) Diritti 1/1 di piena proprietà su fabbricato in Fermo - C.da Salvano, descritto al Catasto Fabbricati:

- Fg. 83 part.14/2 cat. C/2 mq 143.
- Fg. 83 part.14/3 cat. A/3 v.6.

e) Diritti 1/1 di piena proprietà su porzione di Fabbricato a Porto San Giorgio - descritta al Catasto Fabbricati:

- Fg. 11 part.367/11 cat. A/2 v.5.
- Fg. 11 part.367/17 cat. C/6 mq. 15.

f) Diritti 1/1 pari a 1/3 su Terreni in Fermo descritto al Catasto Terreni:

- Fg. 80 part.473 Ha: 00:00:70.
- Fg. 80 part.521 Ha: 00:07:10.

- ISCRIZIONE CONTRO del 15/02/2012 - Registro Particolare 153 Registro Generale 1188

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 83/2012 del 14/02/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in FERMO (FM), PORTO SAN GIORGIO (FM)

Favore: Banca Delle Marche Spa - Ancona (domiciliata presso lo studio dell'avv. Daniele Liberini in Via Ognisanti n.51 - Fermo)

Contro: [REDACTED]

Gravante su

a) Diritti 1/1 di piena proprietà su porzione di Fabbricato in Fermo descritto al Catasto Fabbricati:

- Fg. 80 part.471/1 “in corso di costruzione”.
- Fg. 80 part.471/2 “in corso di costruzione”.
- Fg. 80 part.471/3 “in corso di costruzione”.

b) Diritti 1/1 pari piena proprietà su Terreni in Fermo descritto al Catasto Terreni:

- Fg. 65 part.12 Ha: 01:96:20.



- Fg. 65 part.103 Ha: 00:06:00.

- Fg. 83 part.208 Ha: 02:62:30.

c) Diritti 1/1 di piena proprietà su porzione di Fabbricato in Fermo – strada Provinciale Pompeiana, descritto al Catasto Fabbricati:

- Fg. 79 part.479/13 cat. A/2 v.8,5.

- Fg. 79 part.479/19 cat. C/3 mq. 79.

- Fg. 79 part.479/25 cat. C/2 mq. 222.

- Fg. 79 part.479/26 cat. A/2 v.5,5.

- Fg. 79 part.479/27 cat. C/2 mq. 172.

- Fg. 79 part.479/28 “in corso di costruzione”.

d) Diritti 1/1 di piena proprietà su fabbricato in Fermo - C.da Salvano, descritto al Catasto Fabbricati:

- Fg. 83 part.14/2 cat. C/2 mq 143.

- Fg. 83 part.14/3 cat. A/3 v.6.

e) Diritti 1/1 di piena proprietà su porzione di Fabbricato a Porto San Giorgio - descritta al Catasto Fabbricati:

- Fg. 11 part.367/11 cat. A/2 v.5.

- Fg. 11 part.367/17 cat. C/6 mq. 15.

f) Diritti 1/1 pari a 1/3 su Terreni in Fermo descritto al Catasto Terreni:

- Fg. 80 part.473 Ha: 00:00:70.

- Fg. 80 part.521 Ha: 00:07:10.

- ISCRIZIONE CONTRO del 08/03/2012 - Registro Particolare 236 Registro Generale 1764  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 221/2012 del 07/03/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in FERMO(AP), PORTO SAN GIORGIO(AP)

Favore: Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana Spa - Fabriano (domiciliata presso lo studio dell'avv. Niobe Cisbani in c.da Sant'Angelo n.15 - Fermo)

Contro: [REDACTED]

Gravante su

a) Diritti 1/1 di piena proprietà su porzione di Fabbricato in Fermo – strada Provinciale Pompeiana, descritto al Catasto Fabbricati:

- Fg. 79 part.479/13 cat. A/2.

- Fg. 79 part.479/19 cat. C/3.

- Fg. 79 part.479/25 cat. C/2.



- Fg. 79 part.479/26 cat. A/2.
  - Fg. 79 part.479/27 cat. C/2.
  - Fg. 79 part.479/28 “in corso di costruzione”.
- b) Diritti 1/1 di piena proprietà su porzione di Fabbricato in Fermo descritto al Catasto Fabbricati:
- Fg. 80 part.471/1 “in corso di costruzione”.
  - Fg. 80 part.471/2 “in corso di costruzione”.
  - Fg. 80 part.471/3 “in corso di costruzione”.
- c) Diritti 1/1 pari piena proprietà su Terreni in Fermo descritto al Catasto Terreni:
- Fg. 65 part.12.
  - Fg. 65 part.103.
  - Fg. 83 part.208.
- d) Diritti 1/1 di piena proprietà su fabbricato in Fermo, descritto al Catasto Fabbricati:
- Fg. 83 part.14/2 cat. C/2.
  - Fg. 83 part.14/3 cat. A/3.
- e) Diritti 1/1 di piena proprietà su porzione di Fabbricato a Porto San Giorgio - descritta al Catasto Fabbricati:
- Fg. 11 part.367/11 cat. A/2.
  - Fg. 11 part.367/17 cat. C/6.
- f) Diritti 1/1 pari a 1/3 su Terreni in Fermo descritto al Catasto Terreni:
- Fg. 80 part.473.
  - Fg. 80 part.521.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 31/05/2012 - Registro Particolare 2825 Registro Generale 4095
- Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 926 del 22/05/2012
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- Immobili siti in FERMO(AP), PORTO SAN GIORGIO(AP)
- Favore: Cassa di Risparmio di Fermo Spa - Fermo (domiciliata presso lo studio dell'avv. Francesco Carlini in V.le Trento n.98 - Fermo)
- Contro: [REDACTED]
- a) Diritti 1/1 di piena proprietà su porzione di Fabbricato in Fermo – strada Provinciale Pompeiana, descritto al Catasto Fabbricati:
- Fg. 79 part.479/13 cat. A/2.
  - Fg. 79 part.479/19 cat. C/3.



- Fg. 79 part.479/25 cat. C/2.
  - Fg. 79 part.479/26 cat. A/2.
  - Fg. 79 part.479/27 cat. C/2.
  - Fg. 79 part.479/28 “in corso di costruzione”.
- b) Diritti 1/1 di piena proprietà su porzione di Fabbricato in Fermo descritto al Catasto Fabbricati:
- Fg. 80 part.471/1 “in corso di costruzione”.
  - Fg. 80 part.471/2 “in corso di costruzione”.
  - Fg. 80 part.471/3 “in corso di costruzione”.
- c) Diritti 1/1 pari a 1/3 su Terreni in Fermo descritto al Catasto Terreni:
- Fg. 80 part.473.
  - Fg. 80 part.521.
- d) Diritti 1/1 su Terreno in Fermo descritto al Catasto Terreni:
- Fg. 80 part.208.
- e) Diritti 1/1 di piena proprietà su fabbricato in Fermo, descritto al Catasto Fabbricati:
- Fg. 83 part.14/2 cat. C/2.
  - Fg. 83 part.14/3 cat. A/3.
- f) Diritti 1/1 pari a 1/3 su Terreni in Fermo descritto al Catasto Terreni:
- Fg. 65 part.12.
  - Fg. 65 part.103.
- e) Diritti 1/1 di piena proprietà su porzione di Fabbricato a Porto San Giorgio - descritta al Catasto Fabbricati:
- Fg. 11 part.367/11 cat. A/2.
  - Fg. 11 part.367/17 cat. C/6.

### **TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTO E PREGIUDIZIEVOLI**

- TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 31/05/2012 - Registro Particolare 2825 Registro Generale 4095 – pignoramento notificato il 22/05/2012, a favore “CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA - FERMO”, contro [REDACTED]

[REDACTED], gravante su:

**IMMOBILE 1):** diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

Porzioni di fabbricato in Fermo descritte al Catasto dei Fabbricati:

- Foglio 79 Part. 479 Sub. 13 - Cat. A/2
- Foglio 79 Part. 479 Sub. 19 - Cat. C/3



- Foglio 79 Part. 479 Sub. 22 - Cat. C/2
- Foglio 79 Part. 479 Sub. 23 - Cat. C/2

N.B. i sub 22 e 23 attualmente risultano soppressi, infatti il sub 22 è stato frazionato nei subalterni 25 e 26, mentre il sub 23 è stato frazionato nei subalterni 27 e 28.

**IMMOBILE 2):** diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

Porzioni di fabbricato in Fermo descritte al Catasto dei Fabbricati:

- Foglio 80 Part. 471 Sub. 1 - Cat. F/3 (In corso di costruzione)
- Foglio 80 Part. 471 Sub. 2 - Cat. F/3 (In corso di costruzione)
- Foglio 80 Part. 471 Sub. 3 - Cat. F/3 (In corso di costruzione)

**IMMOBILE 3):** diritti pari ad 1/3 di piena proprietà su:

Area in Fermo descritte al Catasto dei Terreni:

- Foglio 80 Part. 473
- Foglio 80 Part. 521

**IMMOBILE 4):** diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

Area in Fermo descritte al Catasto dei Terreni:

- Foglio 83 Part. 208 (ex 15)

**IMMOBILE 5):** diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

Porzioni di fabbricato in Fermo descritte al Catasto dei Fabbricati:

- Foglio 83 Part. 14 Sub. 2 - Cat. C/2
- Foglio 83 Part. 14 Sub. 3 - Cat. A/3

**IMMOBILE 6):** diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

Area in Fermo descritte al Catasto dei Terreni:

- Foglio 65 Part. 12
- Foglio 65 Part. 103

**IMMOBILE 7):** diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

Porzioni di fabbricato in Porto San Giorgio descritte al Catasto dei Fabbricati:

- Foglio 367 Part. 367 Sub. 11 - Cat. A/2
- Foglio 83 Part. 367 Sub. 17 - Cat. C/6

### **TRASCRIZIONI di DOMANDE GIUDIZIALI**

Non sono trascritte, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo, Domande Giudiziali contro il [REDACTED]



## **ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI.**

**VINCOLI DA NORME DI LEGGE** (rilevati durante l'accesso agli uffici comunali e riportati nei Certificati di Destinazione Urbanistica).

Si rimanda alla lettura della Destinazione Urbanistica descritta in risposta al quesito 5.

### **VINCOLI DA CONTRATTI**

**Il Lotto descritto con il n.1**, è l'appartamento di [REDACTED] posto al piano 1° e 2° sottotetto Via Pompeiana n.32 di Fermo. L'esecutato [REDACTED] ci vice con la coniuge [REDACTED]. Durante il sopralluogo era presente in loco anche della [REDACTED], la quale ha tuttavia dichiarato di dimorare temporaneamente in loco pur essendo residente altrove.

Non esistono contratti di locazione.

**Il Lotto descritto con il n.2**, locale commerciale sito a Fermo al piano seminterrato, avente accesso dalla Via Falcone, lo stesso è occupato dalla "Clinica Veterinaria Citta di Fermo" del Dott. Francesco Ciribè, il quale in occasione del primo accesso ha esibito un contratto di locazione ad uso commerciale con inizio in data 01/04/2006 e registrato in data 30 novembre 2005.

Il canone di locazione è pari ad euro 7.200,00 annui, da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 600,00; la durata contrattuale è di sei anni, tacitamente prorogabile per ugual periodo salva disdetta da esercitarsi con raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

Secondo quanto dichiarato dal conduttore, il pagamento dei canoni sino all'anno 2021 è stato effettuato direttamente nelle mani dell'esecutato; a partire dalla mensilità di aprile 2021, la Clinica Veterinaria sta versando a favore della procedura l'intero canone di locazione.

**Porzione del Lotto descritto con il n.3**, è un Magazzino/Deposito posto ai piani 2° Sottostrada e 1° Sottostrada dell'edificio sito a Fermo alla Via Pompeiana n.32 di Fermo.

Non esistono contratti di locazione.

**Porzione del Lotto descritto con il n.3**, è l'appartamento posto al piano terra dell'edificio sito a Fermo alla Via Pompeiana n.32 di Fermo. L'appartamento è occupato dalla [REDACTED] unitamente al coniuge ed ai due figli, di cui uno minorene.

L'occupante è anch'Ella figlia dell'esecutato, e fruisce dell'immobile per esserle stato concesso gratuitamente dal padre. Al fine di poter proseguire nell'occupazione dell'immobile, la [REDACTED] si è dichiarata disponibile a versare a favore della procedura la somma di euro 150,00 mese: anche in tal caso, ad avviso di questo servizio e salva diversa valutazione da parte del G.E. La proposta può dirsi congrua tenuto conto dei valori di mercato e della precarietà dell'occupazione.



**Il Lotto descritto con il n.4**, è un Magazzino/Deposito posto al piano terra dell'edificio sito a Fermo alla Via Pompeiana n.32 di Fermo. Il deposito è utilizzato come ricovero di materiale legnoso ed attrezzatura varia, oltreché come autorimessa. Non esiste un contratto di locazione.

**Il Lotto descritto con il n.5**, è un Appartamento in corso di costruzione posto al piano terra dell'edificio sito a Fermo alla Via Pompeiana n.32 di Fermo. Non esiste un contratto di locazione.

**Il Lotto descritto con il n.6 (edificio in corso di costruzione a Fermo)** essendo incompleto e non abitato. Non esistono contratti di locazione.

**Il Lotto descritto con il n.7** appezzamenti di terreno in Via Pompeiana di Fermo. Non esistono contratti di locazione.

**Il Lotto descritto con il n. 8 (fabbricato rurale a Fermo)**, è inabitato da circa 50 anni. In occasione dell'accesso, si è rilevato che lo stesso è utilizzato come deposito di materiale produttivo (legname e derivati) e di attrezzi agricoli. Quanto ai terreni, il Sig. [REDACTED] provvede alla pulizia dei fondi nonché alla raccolta dei frutti. Non esistono contratti di locazione.

**Il Lotto descritto con il n.9** appezzamenti di terreno in Via Pompeiana di Fermo. **Non esistono contratti di locazione.**

**Il Lotto descritto con il n.10.** Relativamente all'immobile sito in Porto San Giorgio alla Via Papa Giovanni XXIII al civico n.110 (descritto come Lotto 10) piano terzo, ad oggi è abitato SENZA contratto di affitto dalla figlia [REDACTED] unitamente al coniuge che lo occupano. L'occupante - figlia dell'esecutato - ha dichiarato di abitare tale immobile per esserlo stato concesso in godimento gratuito dal proprio genitore. La medesima ha richiesto di poter continuare ad occupare l'immobile previo pagamento di un'indennità di occupazione mensile pari ad euro 200,00. Ad avviso di questo servizio, e salva diversa valutazione del G.E., la proposta formulata dalla [REDACTED] può essere meritevole di accoglimento, tenuto conto dei valori di mercato e della precarietà dell'occupazione.

Non esiste la costituzione di fondo patrimoniale.

Non esiste una comunione dei beni tra i coniugi

[REDACTED] e la moglie [REDACTED] sono in regime di separazione dei beni.

#### **VINCOLI DA POSIZIONE DEBITORIA NEI CONFRONTI DEL CONDOMINIO.**

**Lotti 1-2-3-4-5 = L'edificio di Fermo alla Via Pompeiana n.32, in cui è posta l'abitazione principale del [REDACTED].** L'edificio pertanto al momento del sopralluogo e da informazioni ricevute in sede di sopralluogo, non ci sono spese da sostenere. Non esiste un amministratore



condominiale.

**Lotto 6 = L'edificio di Fermo in corso di costruzione alla Via Pompeiana si presenta allo stato grezzo ed è incompleto.** L'edificio pertanto è risultato disabitato al momento del sopralluogo e da informazioni ricevute in sede di sopralluogo, non ci sono spese da sostenere. Non esiste un amministratore condominiale.

**Lotto 8 = La casa colonica con annessi terreni agricoli,** siti a Fermo in Contrada Salvano, che si sviluppa su due livelli oltre ad una soffitta.

La casa colonica pignorata è risultata disabitata al momento del sopralluogo e da informazioni ricevute in sede di sopralluogo, non ci sono spese da sostenere. Non esiste un amministratore

**Lotto 10 = Nell'edificio condominiale sito a Porto San Giorgio in Via Papa Giovanni XXIII di cui l'appartamento esecutato abitato dalla figlia [REDACTED] al piano quarto di un edificio condominiale è stato nominato un amministratore di Condominio Sig. Giuliano Arcangeli con studio professionale in Porto San Giorgio.**

L'appartamento pignorato è risultato quindi abitato al momento dei sopralluoghi e da informazioni ricevute in sede di sopralluogo, non ci sono spese da sostenere.

---

**Quesito N.9** - a 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 quadrato 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 DI VALUTAZIONE**

**Premessa:** Premettiamo innanzitutto che uno delle finalità del “report di stima” è quello della valutazione del bene che rappresenta la capacità di determinare il **valore** del bene o di un diritto, secondo un **giudizio** complessivo, che rappresenti il senso comune che ha questo per i soggetti che operano in una determinata area. In altre parole valutare significa monetizzare un bene o un diritto secondo un giudizio che sia espressione di ciò che si manifesti nella realtà. Pertanto il valore di un bene è un giudizio e corrisponde a tutto ciò che precede la fissazione del prezzo sul mercato. Il prezzo, al contrario, è ciò che sta dopo la conclusione della trattativa, è in poche parole la misura economica per la cessione del bene. Il prezzo è quindi una certezza, non è un'ipotesi.



Lo scopo della stima, in definitiva, è quello di dare un valore di mercato al bene pignorato oggetto di trattativa di mercato e che questo sia il più possibile vicino al prezzo.

Il valore di mercato, è una rappresentazione del valore di scambio, ossia della somma che un immobile frutterebbe se fosse in vendita sul (libero) mercato alla data della valutazione in determinate circostanze (Regolamento 575/2013/UE art.4, comma 1, punto76).

Il valore di mercato può essere definito come *“l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

Per la valutazione del probabile **valore corrente di mercato** da attribuire ai beni pignorati il sottoscritto esperto del giudice si può avvalere di diversi criteri e metodi di stima tra cui i annoverati sono, suddivisiti per categoria:

#### **METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO**

Si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell’immobile da valutare. Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell’immobile da valutare è, pertanto, il più diretto ed appropriato metodo per stimare il valore di mercato.

1- Metodo degli apprezzamenti e detrazioni (comparazione con i prezzi di mercato ricavati da indagini indirette e dirette). Si esegue una prima analisi di tipo “indiretto” attraverso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio della Provincia di Ascoli Piceno riferito ai Comuni di riferimento (Fermo e Porto San Giorgio), e/o nei portali internet, borsino immobiliare, o di tipo “diretto” su prezzi di vendita ricavate in zona, al fine di individuare un valore unitario affidabile al metro quadrato di superficie commerciale, cioè il prezzo di mercato medio di un’unità di superficie per abitazioni. Detto valore poi viene raggugliato tramite dei coefficienti di ponderazione in funzione della zona, dell’edificio e dell’appartamento. Il valore raggugliato espresso al metro quadrato poi viene moltiplicato per la superficie commerciale per ottenere il probabile valore di vendita.

2 - Metodo per comparazione MCA (Market Comparison Approach) “comparativo diretto”. Il metodo rappresenta una procedura sistematica di comparazione tra il bene oggetto di stima e di valore ignoto e una serie di immobili simili a quello da determinare e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell’immobile da valutare per i quali si è a conoscenza del reale prezzo di mercato desunto da informazioni prelevate presso le agenzie immobiliari della zona o dell’offerte



che si possono ricavare dai media delle agenzie immobiliari, portali internet. In definitiva il criterio di stima per MCA per “Comparazione Diretta” consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori dei beni noti e le loro caratteristiche con l’oggetto di stima.

### **METODI FINANZIARIO (valore al reddito)**

**3 - Valutazione finanziario-reddituale - Stima per capitalizzazione dei redditi.** Consiste nello stimare un bene attraverso la somma economica dei redditi presenti e futuri che può fornire l’immobile oggetto di stima. Si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili e si sulla base dei canoni di locazione.

### **METODO DEI COSTI (valore al costo)**

**4 - Valore di Riproduzione o di Ricostruzione.** Rappresenta la spesa che si dovrebbe sostenere per riprodurre (ricostruire) il bene che viene, in seguito, deprezzato per vetusta e per l’obsolescenza attraverso un opportuno coefficiente in relazione al degrado sia fisico che economico presentato dal fabbricato oggetto di stima, in modo tale che il valore di costo appena stimato si riferisca alle specifiche condizioni di manutenzione in cui questo si trova.

**5 - Costo di surrogazione.** Il criterio del costo di surrogazione si basa sulla determinazione delle spese necessarie per sostituire il bene oggetto di valutazione con un altro o con altri atti a svolgere le medesime funzioni.

**6 - Valore di trasformazione.** Il criterio del valore di trasformazione può essere utilizzato per valutare un bene suscettibile di trasformazione. In base a questo criterio il bene viene stimato come differenza tra il valore di mercato del bene o dei beni ottenuti dalla trasformazione ed il costo della trasformazione stessa.

In riferimento ai beni in oggetto di stima, l’EdG ha ritenuto adottare il primo criterio di stima, poiché ritenuto più idoneo e veritiero per la determinazione del valore degli immobili pignorati. In particolare il primo metodo (Metodo degli apprezzamenti e detrazioni), anche se hanno un grado maggiore di “sinteticità” rispetto al “*metodo dei costi*”, sono meglio utilizzabili per la stima di immobili “del tutto ordinario”, presenti nel territorio con elevata frequenza e di cui sia noto con estrema precisione la media dei reali prezzi di compravendita o canoni di locazione.

Per la determinazione del valore degli immobili si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima degli apprezzamenti e detrazioni che si basa sull’individuazione dei valori unitari (€/mq) per i diversi beni oggetto di perizia e sulla moltiplicazione di tali valori unitari per le superfici commerciali degli immobili cui si riferiscono ottenendo così il valore complessivo del bene da stimare.



Con criterio degli apprezzamenti e detrazioni si giunge alla definizione del prezzo unitario del singolo bene sulla base di coefficienti di merito relativi alle specifiche caratteristiche dello stesso (localizzazione, esposizione, età, qualità, stato di conservazione, ecc.); tali parametri, moltiplicati tra loro, danno il coefficiente globale di merito dell'immobile, fondamentale per individuare il costo unitario dell'immobile in oggetto: è necessario individuare, tra i valori unitari relativi ad immobili normali della stessa zona, il valore unitario medio di riferimento al quale viene associato un coefficiente di merito pari a 1,00. Moltiplicando tale valore medio di riferimento per il coefficiente globale di merito, precedentemente determinato per l'immobile oggetto di stima, si ottiene il valore unitario del bene stesso; e moltiplicando quest'ultimo per la superficie commerciale dell'immobile si determina il valore complessivo del bene e delle sue eventuali pertinenze.

Per tale criterio di stima dunque i passaggi fondamentali sono:

- 1) Calcolo del coefficiente globale di merito dell'immobile in oggetto;
- 2) Individuazione del prezzo unitario medio di riferimento per lo stesso bene;
- 3) Individuazione del valore unitario del singolo bene;
- 4) Determinazione delle superfici commerciali dei beni e calcolo del valore di ciascun immobile comprensivo delle rispettive pertinenze.

**VALUTAZIONE LOTTI 01-02-03-04-05** - Comune di Fermo - Foglio 79, Part. 479 Sub 13,19,25,26,27,28

**1) Calcolo del coefficiente globale di merito dell'immobile in oggetto;**

Gli elementi presi in considerazione per l'individuazione dei coefficienti di merito riguardano le caratteristiche della zona in cui è localizzato il bene da stimare, le caratteristiche del fabbricato nel quale lo stesso si trova e, nello specifico, le caratteristiche dell'unità immobiliare in oggetto.

I diversi aspetti disaminati sono elencati nella seguente tabella nella quale vengono anche individuati i valori dei rispettivi coefficienti nonché, in base alle specifiche caratteristiche dei beni, i coefficienti globali di merito relativi a ciascun immobile oggetto di stima.

In riferimento al LOTTO 05 (subalterno 28 - appartamento in corso di costruzione), per poter confrontare i dati dei valori ricercati (valori per edifici con caratteristiche abitabili in stato di conservazione normale) con gli edifici da stimare, inizialmente si ipotizza che l'immobile sia finito (in realtà l'intero immobile è ancora parzialmente al grezzo) ed in condizioni normali, per poi successivamente applicare dei coefficienti riduttivi per tener conto delle opere mancanti, attraverso l'utilizzo di coefficienti riduttivi dedicati.



VALORI DEI COEFFICIENTI		LOTTO (subalterno)					
1- CARATTERISTICHE DI ZONA		01 (13)	02 (19)	03 (25)	03 (26)	04 (27)	05 (28)
<u>QUALIFICAZIONE AMBIENTALE</u>							
Pregio	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Buono	1,01						
Normale	1,00						
Degradato	0,99						
<u>VICINANZA AL VERDE</u>							
Ottimo	1,02	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99
Buono	1,01						
Normale	1,00						
Carente	0,99						
<u>VICINANZA AI SERVIZI COMMERCIALI</u>							
Ottimo	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Buono	1,01						
Normale	1,00						
Carente	0,99						
<b>1- TOT CARATTERISTICHE DI ZONA</b>		<b>0,99</b>	<b>0,99</b>	<b>0,99</b>	<b>0,99</b>	<b>0,99</b>	<b>0,99</b>

2- CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO		01 (13)	02 (19)	03 (25)	03 (26)	04 (27)	05 (28)
<u>TIPOLOGIA</u>							
Edificio Singolo	1,03	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98
Edificio a Schiera	1,02						
Edificio di tipo non intensivo	1,00						
Edificio di tipo intensivo	0,98						
<u>QUALITA' TIPOLOGICA</u>							
Edificio di Lusso	1,03	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98
Edificio Signorile	1,02						
Edificio Civile	1,00						
Edificio Economico	0,98						
<u>STATO CONSERVATIVO</u>							
Ottimo	1,10	0,93	1,00	0,93	1,00	0,93	1
Buono	1,05						
Normale	1,00						
Mediocre	0,93						
Scadente	0,87						
Degradato	0,74						
<b>2- TOT CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO</b>		<b>0,89</b>	<b>0,96</b>	<b>0,89</b>	<b>0,96</b>	<b>0,89</b>	<b>0,96</b>



3- CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARE		01 (13)	02 (19)	03 (25)	03 (26)	04 (27)	05 (28)
<u>DIMENSIONI</u>							
Piccole	1,03	0,97	1,00	1,03	1,00	1,00	0,97
Medie	1,00						
Grandi	0,97						
<u>QUALITA' DELLE FINITURE</u>							
Ottimo	1,05	0,95	1,02	0,95	1,00	0,95	1,00
Buono	1,02						
Normale	1,00						
Scarso	0,95						
<u>CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE</u>							
Ottimo	1,10	0,93	1,05	0,93	1,00	0,93	1,00
Buono	1,05						
Normale	1,00						
Mediocre	0,93						
Scadente	0,87						
Degradato	0,74						
<u>STATO DEGLI IMPIANTI</u>							
Ottimo	1,07	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00
Buono	1,03						
Normale	1,00						
Scadente	0,92						
Pessimo	0,85						
<u>DOTAZIONI PERTINENZE ESCLUSIVE</u>							
Elevato	1,04	1,04	1,02	1,02	0,98	0,98	0,98
Buono	1,02						
Normale	1,00						
Carente	0,98						
<u>VISUALE</u>							
Di Pregio	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Buona	1,01						
Normale	1,00						
Scadente	0,98						
Degradato	0,96						
<u>LUMINOSITA'</u>							
Elevato	1,02	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00
Buono	1,00						
Mediocre	0,98						
Scarso	0,95						
<b>TOT CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARE</b>		<b>0,89</b>	<b>1,10</b>	<b>0,93</b>	<b>0,98</b>	<b>0,87</b>	<b>0,95</b>

RISULTATI COEFFICIENTI GLOBALI DI MERITO - LOTTO (Subalterno)							
COEFFICIENTI		01 (13)	02 (19)	03 (25)	03 (26)	04 (27)	05 (28)
<u>PRODOTTO FRA I 3 COEFFICIENTI</u>	<u>1 x</u>	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99
	2 x	0,89	0,96	0,89	0,96	0,89	0,96
	3 =	0,89	1,10	0,93	0,98	0,87	0,95
<b>COEFFICIENTE GLOBALE DI MERITO</b>		<b>0,78</b>	<b>1,05</b>	<b>0,82</b>	<b>0,93</b>	<b>0,77</b>	<b>0,90</b>



## 2) Individuazione del prezzo unitario medio di riferimento per lo stesso bene

Al fine di individuare il prezzo unitario medio di riferimento, è stato effettuato, presso gli operatori del settore immobiliare di ciascuna zona, un'indagine sui prezzi delle compravendite (coerenti per zona, tipo di immobile ed epoca), tenendo conto anche dei dati ufficiali, disponibili in merito, forniti dall'Agenzia delle Entrate (valori OMI) e dal Borsino Immobiliare.

Per quanto riguarda le unità immobiliari residenziali (categoria A), si farà la media fra i valori delle indagini dirette, i valori della Banca dati Agenzie Entrate, ed i valori del Borsino Immobiliare; si precisa che anche per quanto riguarda la stima del valore del Sub 19 (categoria C/3) si utilizzeranno i valori di riferimento delle unità residenziali, in quanto è stato redatto un cambio di destinazione d'uso da Laboratorio a clinica veterinaria con pratica DIA depositata il 13/12/2005 prot 11915, quindi assoggettabile a categoria catastale A/10, ma mai aggiornato in catasto Fabbricati.

Per quanto riguarda invece i valori di riferimento per Magazzini (categoria C/2), essendo assenti i valori nel borsino immobiliare, saranno calcolati sulla media dei valori fra le indagini dirette ed i valori della Banca dati Agenzie Entrate.

### PREZZO UNITARIO MEDIO PER IMMOBILI CON CARATTERISTICHE RESIDENZILI

I valori di seguito riportati sono riferiti ai seguenti immobili:

*LOTTO 01 - Subalterno 13 - Categoria A/2*

*LOTTO 02 - Subalterno 19 - Categoria C/3*

*PORZIONE DI LOTTO 03 - Subalterno 26 - Categoria A/2*

*LOTTO 05 - Subalterno 28 - Categoria F/3*

- **Indagine di mercato** presso gli operatori del settore immobiliare hanno stabilito che il valore medio per immobili residenziali ubicati nella stessa zona, in stato conservativo normale è pari a circa:

Valori medi indagini di mercato €/mq 1.400,00

- **Indagine Borsino immobiliare** hanno evidenziato valori come da tabella sottostante

Zone Centrali	Valore M <sup>2</sup>	Affitto	Vendita
Centro Storico		€ 2,81	€ 923
Fascia Perimetrale Intorno Al Centro Storico		€ 3,31	€ 1.076

Valore indagine Borsino immobiliare €/mq 1.076,00



- **Indagine Banca dati Agenzie Entrate** hanno evidenziato valori come da tabella sottostante

**Comune:** FERMO

**Fascia/zona:** Semicentrale/FASCIA PERIMETRALE INTORNO AL CENTRO STORICO

**Codice di zona:** C1

**Microzona catastale n.:** 2

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1650	2200	L	4,7	6,5	L
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1500	L	3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	890	1300	L	2,5	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1400	1850	L	4	5,5	L
Abitazioni signorili	Ottimo	1750	2300	L	5	6,8	L
Abitazioni signorili	NORMALE	1100	1600	L	3,1	4,7	L

Valore medio indagine Banca dati Agenzie Entrate €/mq 1.275,00

Pertanto la media dei 3 valori ricercati (prezzo unitario medio) da moltiplicare con i coefficienti globali di merito per gli immobili con caratteristiche residenziali (LOTTO 01 - LOTTO 02 - parte del LOTTO 03 - LOTTO 05) è pari a circa **1.250,00 €/mq**

#### PREZZO UNITARIO MEDIO PER IMMOBILI CON CARATTERISTICHE COMMERCIALI

I valori di seguito riportati sono riferiti ai seguenti immobili:

*PORZIONE DI LOTTO 03 - Subalterno 25 - Categoria C/2*

*LOTTO 04 - Subalterno 27 - Categoria C/2*

- **Indagine di mercato** presso gli operatori del settore immobiliare hanno stabilito che il valore medio per immobili commerciali adibiti a magazzini/deposito ubicati nella stessa zona, in stato conservativo normale è pari a circa:

Valori medi indagini di mercato €/mq 890,00

- **Indagine Borsino immobiliare** non ci sono valori di riferimento.



- **Indagine Banca dati Agenzie Entrate** hanno evidenziato valori come da tabella sottostante

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: FERMO

Fascia/zona: Semicentrale/FASCIA PERIMETRALE INTORNO AL CENTRO STORICO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	580	830	L	1,6	2,5	L
Negozi	NORMALE	1150	1650	L	5,6	8,4	L

Valore medio indagine Banca dati Agenzie Entrate €/mq 705,00

Pertanto la media dei 2 valori ricercati (prezzo unitario medio) da moltiplicare con i coefficienti globali di merito per gli immobili con caratteristiche commerciali (parte del LOTTO 03 - LOTTO 04) è pari a circa **800,00 €/mq**

**Ricapitolando i prezzi unitari medi per le unità immobiliari dell'IMMOBILE 1 sono:**

**LOTTO 01 Sub 13 (A/2) = 1.250,00 €/mq**

**LOTTO 02 Sub 19 (C/3) = 1.250,00 €/mq**

**PORZIONE DI LOTTO 03 Sub 25 (C/2) = 800,00 €/mq**

**PORZIONE DI LOTTO 03 Sub 26 (A/2) = 1.250,00 €/mq**

**LOTTO 04 Sub 27 (C/2) = 800,00 €/mq**

**LOTTO 05 Sub 28 (F/3) = 1.250,00 €/mq**

### **3) Individuazione del valore unitario medio del singolo bene**

Per ottenere il valore unitario di un bene, come già specificato, si moltiplica il suo coefficiente globale di merito (calcolato al punto 1) per il prezzo unitario medio di riferimento (calcolato al punto 2) effettuato per ogni singolo bene e precisamente:

Bene di riferimento LOTTO (sub)	Coefficiente globale di merito	Prezzo unitario medio di riferimento €/mq	Prezzo Unitario di ciascun Bene
LOTTO 01 (13)	0,78	1.250,00	<b>975,00 €/mq</b>
LOTTO 02 (19)	1,05	1.250,00	<b>1.312,50 €/mq</b>
PARTE DI LOTTO 03 (25)	0,82	800,00	<b>656,00 €/mq</b>
PARTE DI LOTTO 03 (26)	0,93	1.250,00	<b>1.162,50 €/mq</b>
LOTTO 04 (27)	0,77	800,00	<b>616,00 €/mq</b>
LOTTO 05 (28)	0,90	1.250,00	<b>1.125,00 €/mq</b>



**4) Determinazione delle superfici commerciali dei beni e individuazione del valore di ciascun immobile comprensivo delle rispettive pertinenze.**

Individuati i valori unitari per ciascun bene, si procede con la determinazione del valore complessivo dei beni moltiplicando detti valori unitari per le superfici commerciali degli immobili, calcolate in funzione di specifici coefficienti di riduzione, come di seguito indicato.

$$\text{SUPERFICIE (mq)} \times \text{COEFF. RIDUZIONE} = \text{SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)}$$

$$\text{SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)} \times \text{PREZZO UNITARIO (€/mq)} = \text{PREZZO IMMOBILE (€)}$$

Al prezzo Immobile vanno poi applicati specifici coefficienti di correzione come ad esempio - l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (riduzione del 10% ai sensi dell'art. 1490 C.C.), oltre a sottratte le spese per l'eventuale regolarizzazione edilizia e/o catastale e per la redazione del certificato energetico APE. In riferimento alla riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, questo è a tutela del venditore per la presenza di eventuali vizi occulti sugli immobili posti in vendita.

Di seguito saranno riportate le tabelle per il calcolo del valore dei beni immobiliari dei LOTTI 01-02-03-04-05

**LOTTO 01**

*Appartamento con terrazzo P. 1° e Soffitta P. 2° - Foglio 79 Part 479 Sub 13 Cat. A/2*

<b>LOTTO 01 Sub 13 Appartamento con Terrazzo e Soffitta</b>	Superfici Lorde (mq)	Coeff. di riduzione	Superficie Commerciale (mq)	Prezzo Unitario (€/mq)	<b>VALORE IMMOBILE</b>
Appartamento	192,49	1,00	192,49	975,00	187.677,75 €
Terrazzo	238,25	0,25	59,56		58.073,44 €
Soffitta	192,49	0,40	77,00		75.071,10 €
<b>TOTALE SOMMATORIA</b>					<b>320.822,29 €</b>
Riduzione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto					- 32.082,23 €
Spese per regolarizzazione urbanistica abusi	Oneri statali (ammenda) e Diritti segreteria pratica				- 1.100,00 €
	Spese tecniche 2.000 € + Cassa 4% + IVA 22%				- 2.537,60 €
	Spese tecniche catastali 500 € + Cassa 4% + IVA 22%				- 634,40 €
Spese tecniche per APE 500 € + Cassa 4% + IVA 22%					- 634,40 €
<b><u>VALORE DI STIMA LOTTO 01</u></b>					<b><u>283.833,66 €</u></b>



## LOTTO 02

*Locale commerciale P. 2° sotto strada - Foglio 79 Part 479 Sub 19 Cat. C/3*

<b>LOTTO 02 Sub 19 Clinica Veterinaria</b>	Superfici Lorde (mq)	Coeff. di riduzione	Superficie Commerciale (mq)	Prezzo Unitario (€/mq)	<b>VALORE IMMOBILE</b>
Clinica	93,87	1,00	93,87	1.312,50	129.364,59 €
Tettoia	129,61	0,15	19,44		25.516,97 €
Corte Esclusiva	60,20	0,03	1,81		2.370,38 €
<b>TOTALE SOMMATORIA</b>					<b>151.091,72 €</b>
Riduzione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto					- 15.109,17 €
Spese tecniche per APE 500 € + Cassa 4% + IVA 22%					- 634,40 €
<b><u>VALORE DI STIMA LOTTO 02</u></b>					<b><u>135.348,15 €</u></b>

## LOTTO 03

*Locale Magazzino /Deposito P. 1° e 2° sotto strada - Foglio 79 Part 479 Sub 25 Cat. C/2*

<b>LOTTO 03 Sub 25 Locale Deposito Con cantine</b>	Superfici Lorde (mq)	Coeff. di riduzione	Superficie Commerciale (mq)	Prezzo Unitario (€/mq)	<b>VALORE IMMOBILE</b>
Deposito P. 1° sott.	201,27	1,00	201,27	656,00	132.033,12 €
Cantine P. 2° sott.	110,57	1,00	110,57		72.533,92 €
<b>TOTALE SOMMATORIA</b>					<b>204.567,04 €</b>
Riduzione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto					- 20.456,70 €
Spese per regolarizzazione urbanistica abusi	Oneri statali (ammenda) e Diritti segreteria pratica				- 1.100,00 €
	Spese tecniche 2.000 € + Cassa 4% + IVA 22%				- 2.537,60 €
	Spese tecniche catastali 500 € + Cassa 4% + IVA 22%				- 634,40 €
Spesa atto notarile (50% con Sub 26)	Onorario 2.000 € + Cassa 4% + IVA 22% (1/2 con sub 26)				- 1.268,80
<b><u>VALORE DI STIMA PARTE DI LOTTO 03 (SUB 25)</u></b>					<b><u>178.569,54 €</u></b>



**Appartamento P. 1° sotto strada - Foglio 79 Part 479 Sub 26 Cat. A/2**

<b>LOTTO 03 Sub 26 Appartamento</b>	Superfici Lorde (mq)	Coeff. di riduzione	Superficie Commerciale (mq)	Prezzo Unitario (€/mq)	<b>VALORE IMMOBILE</b>
Appartamento	108,47	1,00	108,47	1.162,50	126.096,38 €
Riduzione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto					- 12.609,64 €
Spese per regolarizzazione urbanistica abusi	Oneri statali (ammenda) e Diritti segreteria pratica				- 1.100,00 €
	Spese tecniche 2.000 € + Cassa 4% + IVA 22%				- 2.537,60 €
	Spese tecniche catastali 500 € + Cassa 4% + IVA 22%				- 634,40 €
Spesa atto notarile (50% con Sub 25)	Onorario 2.000 € + Cassa 4% + IVA 22% (1/2 con sub 25)				- 1.268,80
Costo Ringhiera	Costo 500 € + IVA 22%				- 555,00
Spese tecniche per APE 500 € + Cassa 4% + IVA 22%					- 634,40 €
<b><u>VALORE DI STIMA PARTE DI LOTTO 03 (SUB 26)</u></b>					<b><u>106.756,54 €</u></b>

<b><u>TOTALE VALORE DI STIMA LOTTO 03 (SUB 25+26)</u></b>	<b><u>285.326,08 €</u></b>
---	----------------------------

**LOTTO 04**

**Locale Magazzino /Deposito P. T - Foglio 79 Part 479 Sub 27 Cat. C/2**

<b>LOTTO 04 Sub 27 Locale Deposito</b>	Superfici Lorde (mq)	Coeff. di riduzione	Superficie Commerciale (mq)	Prezzo Unitario (€/mq)	<b>VALORE IMMOBILE</b>
Deposito	188,12	1,00	188,12	616,00	115.925,04 €
Riduzione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto					- 11.592,50 €
<b><u>VALORE DI STIMA LOTTO 04</u></b>					<b><u>104.293,73 €</u></b>

**LOTTO 05**

**Appartamento in corso di costruzione P. T - Foglio 79 Part 479 Sub 28 Cat. F/3**

Come descritto al punto precedente, il "Prezzo Unitario di ciascun Bene" riferito al LOTTO 05 è pari a 1.125,00€. Questo valore però, è applicabile per edifici ultimati in condizioni normali, ma dato che il LOTTO 05 è ancora in corso di costruzione e le lavorazioni non sono mai state ultimate, va



decurtato con dei coefficienti di riduzione per tener conto delle lavorazioni mancanti all'ultimazione delle opere fino al raggiungimento dell'abitabilità, che sono elencati nella descrizione, e saranno di seguito elencati:

- Ultimazione Impianto elettrico (presente solo predisposizione sottotraccia):	0,970 x
- Ultimazione Impianto Termico (presente solo predisposizione sottotraccia):	0,950 x
- Ultimazione Impianto Idrico-Sanitario (mancano allacci e sanitari):	0,970 x
- Pavimenti e rivestimenti:	0,930 x
- Infissi e porte:	0,800 x
- Demolizioni murature per formazione terrazzo:	0,950 x
- Intonaci e rasature:	0,930 x
- Tinteggiature:	0,940 x
<b>TOTALE COEFF. RIDUZIONE PER LAVORI MANCANTI:</b>	<b>0,553</b>

**Pertanto, il prezzo unitario finale medo per il LOTTO 05 (F/3) decurtato dei doverosi coefficienti per le opere mancanti all'ultimazione dei lavori è = 1.125,00 €/mq x 0,553 = 622,13 €/mq**

<b>LOTTO 05 Sub 28 Appartamento</b>	Superfici Lorde (mq)	Coeff. di riduzione	Superficie Commerciale (mq)	Prezzo Unitario (€/mq)	<b>VALORE IMMOBILE</b>
Appartamento	183,90	1,00	183,90	622,13	114.409,71 €
Terrazzo	24,75	0,25	6,19		3.849,43 €
Riduzione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto					- 11.825,91 €
Spese per regolarizzazione urbanistica abusi	Oneri statali (ammenda) e Diritti segreteria pratica				- 1.100,00 €
	Spese tecniche 2.000 € + Cassa 4% + IVA 22%				- 2.537,60 €
	Spese tecniche catastali 500 € + Cassa 4% + IVA 22%				- 634,40 €
Spese tecniche per APE 500 € + Cassa 4% + IVA 22%					- 634,40 €
<b><u>VALORE DI STIMA LOTTO 05</u></b>					<b><u>101.526,82 €</u></b>

**VALUTAZIONE LOTTO 06** - Comune di Fermo - Foglio 80 - Part. 471 Sub 1, 2, 3

Come detto in precedenza il LOTTO 06 consiste in un edificio residenziale bifamiliare con piano autorimessa non ancora ultimato (in corso di costruzione), e quindi tutt'oggi ancora allo stato grezzo. La stima del LOTTO 06 sarà effettuata considerando l'immobile suddiviso in n. 2 unità immobiliari residenziali (sub 1,2), oltre ad unità autorimessa (sub3), così come previsto nell'ultimo



progetto di variante (variante alla concessione edilizia n. 1210 del 17/07/1982) esaminato dalla commissione edilizia il 23/12/1986 con verbale n. 219/83. Si stimeranno pertanto come prima unità immobiliare l'appartamento al piano Terra (Sub 1) e metà delle superfici commerciali della rimessa al piano seminterrato (Sub 3); la seconda unità sarà costituita dall'appartamento posto al piano primo (Sub 2) con metà delle superfici commerciali della rimessa al piano seminterrato (Sub 3). La rimessa auto che consiste nel subalterno 3, dato che ad oggi non è ravvisabile una netta separazione, è stata stimata ipotizzando una superficie pari al 50% per ognuno delle unità immobiliari, quindi il 50% della rimessa con il Sub 1 ed il restante 50% con il Sub. 2.

Per poter confrontare i dati dei valori ricercati (valori per edifici con caratteristiche abitabili in stato di conservazione normale) con gli edifici da stimare, inizialmente si ipotizza che l'immobile sia finito (in realtà l'intero immobile è ancora parzialmente al grezzo) ed in condizioni normali, per poi successivamente applicare dei coefficienti riduttivi per tener conto delle opere mancanti, attraverso l'utilizzo di coefficienti riduttivi dedicati.

**Si vuole far presente che l'esecutato, ha fornito all'EdG una certificazione notarile a firma del Notaio Alessandro Mori di Fermo (Cft Allegato 12), che in data 22/11/2017 ha certificato quanto segue: "Il fabbricato ad uso abitativo, trovandosi pertanto in zona produttiva D3, è stato edificato solo in quanto unità strumentale ed accessoria a quella a destinazione produttiva. L'alienazione separata di detto bene determina, di fatto, un mutamento della destinazione d'uso posto in essere in assenza del necessario titolo abilitativo. Dal punto di vista civilistico, argomentando da quanto stabilito dagli artt. 31 e 32 del DPR 380/2001 e dall'art. 13 della L.R. 23/2004, può fondamentalmente ritenersi che l'alienazione separata dall'unità destinata ad abitazione (tanto nel caso in cui l'unità a destinazione produttiva resti di proprietà dell'originario titolare quanto nel caso in cui l'unità a destinazione produttiva sia contestualmente trasferita a ulteriore e diverso acquirente) sia affetta da vizio di nullità, trattandosi di trasferimento di bene realizzato in totale difformità dal titolo edilizio." Il sottoscritto EdG, però, non essendo un esperto di diritto civile, non è in grado di valutare tale situazione dal punto di vista giuridico, pertanto di seguito stimerà l'immobile, e starà poi a chi di dovere valutare ed eventualmente prendere in debito conto questo aspetto.**

#### **1) Calcolo del coefficiente globale di merito dell'immobile in oggetto:**

Gli elementi presi in considerazione per l'individuazione dei coefficienti di merito riguardano le caratteristiche della zona in cui è localizzato il bene da stimare, le caratteristiche del fabbricato nel quale lo stesso si trova e, nello specifico, le caratteristiche dell'unità immobiliare in oggetto.



I diversi aspetti disaminati sono elencati nella seguente tabella nella quale vengono anche individuati i valori dei rispettivi coefficienti nonché, in base alle specifiche caratteristiche dei beni, i coefficienti globali di merito relativi a ciascun immobile oggetto di stima.

VALORI DEI COEFFICIENTI		LOTTO 06 - SUB	
1- CARATTERISTICHE DI ZONA		1 (F/3) - 3 (F/3) 50%	2 (F/3)- 3 (F/3) 50%
<u>QUALIFICAZIONE AMBIENTALE</u>			
Pregio	1,02	1,00	1,00
Buono	1,01		
Normale	1,00		
Degradato	0,99		
<u>VICINANZA AL VERDE</u>			
Ottimo	1,02	1,01	1,01
Buono	1,01		
Normale	1,00		
Carente	0,99		
<u>VICINANZA AI SERVIZI COMMERCIALI</u>			
Ottimo	1,02	0,99	0,99
Buono	1,01		
Normale	1,00		
Carente	0,99		
<b>1- TOT CARATTERISTICHE DI ZONA</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>

2- CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO		1 (F/3)- 3 (F/3) 50%	2 (F/3)- 3 (F/3) 50%
<u>TIPOLOGIA</u>			
Edificio Singolo	1,03	1,03	1,03
Edificio a Schiera	1,02		
Edificio di tipo non intensivo	1,00		
Edificio di tipo intensivo	0,98		
<u>QUALITA' TIPOLOGICA</u>			
Edificio di Lusso	1,03	1,02	1,02
Edificio Signorile	1,02		
Edificio Civile	1,00		
Edificio Economico	0,98		
<u>STATO CONSERVATIVO</u>			
Ottimo	1,10	1,00	1,00
Buono	1,05		
Normale	1,00		
Mediocre	0,93		
Scadente	0,87		
Degradato	0,74		
<b>2- TOT CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO</b>		<b>1,05</b>	<b>1,05</b>



3- CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARE		1 (F/3)- 3 (F/3) 50%	2 (F/3)- 3 (F/3) 50%
<u>DIMENSIONI</u>			
Piccole	1,03	0,97	0,97
Medie	1,00		
Grandi	0,97		
<u>QUALITA' DELLE FINITURE</u>			
Ottimo	1,05	1,00	1,00
Buono	1,02		
Normale	1,00		
Scarso	0,95		
<u>CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE</u>			
Ottimo	1,10	1,00	1,00
Buono	1,05		
Normale	1,00		
Mediocre	0,93		
Scadente	0,87		
Degradato	0,74		
<u>STATO DEGLI IMPIANTI</u>			
Ottimo	1,07	1,00	1,00
Buono	1,03		
Normale	1,00		
Scadente	0,92		
Pessimo	0,85		
<u>DOTAZIONI PERTINENZE ESCLUSIVE</u>			
Elevato	1,04	1,00	1,02
Buono	1,02		
Normale	1,00		
Carente	0,98		
<u>VISUALE</u>			
Di Pregio	1,02	1,01	1,01
Buona	1,01		
Normale	1,00		
Scadente	0,98		
Degradato	0,96		
<u>LUMINOSITA'</u>			
Elevato	1,02	1,02	1,02
Buono	1,00		
Mediocre	0,98		
Scarso	0,95		
<b>TOT CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARE</b>		<b>1,00</b>	<b>1,02</b>

RISULTATI COEFFICIENTI GLOBALI DI MERITO - LOTTO 06			
COEFFICIENTI		1 (F/3)- 3 (F/3) 50%	2 (F/3)- 3 (F/3) 50%
<u>PRODOTTO FRA I 3 COEFFICIENTI</u>	1 x	1,00	1,00
	2 x	1,05	1,05
	3 =	1,00	1,02
<b>COEFFICIENTE GLOBALE DI MERITO</b>		<b>1,05</b>	<b>1,07</b>



## 2) Individuazione del prezzo unitario medio di riferimento per lo stesso bene

Al fine di individuare il prezzo unitario medio di riferimento, è stato effettuato, presso gli operatori del settore immobiliare di ciascuna zona, un'indagine sui prezzi delle compravendite (coerenti per zona, tipo di immobile ed epoca), tenendo conto anche dei dati ufficiali, disponibili in merito, forniti dall'Agenzia delle Entrate (valori OMI) e dal Borsino Immobiliare.

Per quanto riguarda le unità immobiliari residenziali (categoria A), si farà la media fra i valori delle indagini dirette, i valori della Banca dati Agenzie Entrate, ed i valori del Borsino Immobiliare.

### PREZZO UNITARIO MEDIO PER SUB 1, 2, 3 (F/3).

- **Indagine di mercato** presso gli operatori del settore immobiliare hanno stabilito che il valore medio per immobili residenziali ubicati nella stessa zona, in stato conservativo normale è pari a circa:

Valori medi indagini di mercato €/mq 1.500,00

- **Indagine Borsino immobiliare** hanno evidenziato valori come da tabella sottostante

Zone Centrali	Zone Semicentrali	Zone Periferiche
<b>Zone Centrali</b>		
Centro Storico		
Fascia Perimetrale Intorno Al Centro Storico		

  

	Valore M <sup>2</sup>	Affitto	Vendita
Centro Storico		€ 2,81	€ 923
Fascia Perimetrale Intorno Al Centro Storico		€ 3,31	€ 1.076

Valore indagine Borsino immobiliare €/mq 1.076,00



- **Indagine Banca dati Agenzie Entrate** hanno evidenziato valori come da tabella sottostante

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: FERMO

Fascia/zona: Semicentrale/FASCIA PERIMETRALE INTORNO AL CENTRO STORICO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1650	2200	L	4,7	6,5	L
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1500	L	3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	890	1300	L	2,5	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1400	1850	L	4	5,5	L
Abitazioni signorili	Ottimo	1750	2300	L	5	6,8	L
Abitazioni signorili	NORMALE	1100	1600	L	3,1	4,7	L
Autorimesse	NORMALE	550	750	L	1,6	2,2	L
Box	NORMALE	690	930	L	2	2,8	L
Posti auto coperti	NORMALE	480	650	L	1,4	1,9	L
Posti auto scoperti	NORMALE	350	470	L	1	1,4	L
Ville e Villini	Ottimo	1650	2200	L	4,7	6,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1050	1500	L	3	4,5	L

Valore medio indagine Banca dati Agenzie Entrate €/mq 1.350,00

Ricapitolando il prezzo unitario medi per le unità immobiliari del LOTO 06 Sub 1, 2, 3 (F/3) facendo la media dei 3 valori ricercati è pari a 1.308,67 €/mq.

Questo valore però, è applicabile per edifici ultimati in condizioni normali, ma dato che nell'immobile 2 le lavorazioni non sono mai state ultimate e d è attualmente ancora allo stato grezzo, va decurtato con dei coefficienti di riduzione per tener conto delle lavorazioni mancanti all'ultimazione delle opere fino al raggiungimento dell'abitabilità, che sono elencati nella descrizione, e saranno di seguito elencati:

- Ultimazione Impianto elettrico (presente solo predisposizione sottotraccia):	0,970 x
- Ultimazione Impianto Termico (presente solo predisposizione sottotraccia):	0,950 x
- Ultimazione Impianto Idrico-Sanitario (mancano allacci e sanitari):	0,970 x
- Massetti:	0,960 x
- Pavimenti e rivestimenti:	0,930 x
- Infissi e porte (presenti solo persiane e controtelai per porte interne):	0,880 x
- Tinteggiature:	0,940 x
- Ascensore:	0,850 =
<b>TOTALE COEFF. RIDUZIONE PER LAVORI MANCANTI:</b>	<b>0,561</b>



Pertanto, il prezzo unitario finale medio per le unità immobiliari del LOTTO 06 Sub 1, 2, 3 (F/3) decurtato dei doverosi coefficienti per le opere mancanti all'ultimazione dei lavori è = **1.308,67 €/mq x 0,561 = 734,16 €/mq**

### 3) Individuazione del valore unitario medio del singolo bene

Per ottenere il valore unitario di un bene, come già specificato, si moltiplica il suo coefficiente globale di merito (calcolato al punto 1) per il prezzo unitario medio di riferimento (calcolato al punto 2) effettuato per ogni singolo bene e precisamente:

Bene di riferimento	Coefficiente globale di merito	Prezzo unitario medio di riferimento €/mq	<b>Prezzo Unitario di ciascun Bene</b>
Sub 1 (F/3)	1,05	734,16	<b>770,87 €/mq</b>
Sub 2 (F/3)	1,07	734,16	<b>785,55 €/mq</b>

### 4) Determinazione delle superfici commerciali dei beni e individuazione del valore di ciascun immobile comprensivo delle rispettive pertinenze.

Individuati i valori unitari per ciascun bene, si procede con la determinazione del valore complessivo dei beni moltiplicando detti valori unitari per le superfici commerciali degli immobili, calcolate in funzione di specifici coefficienti di riduzione, come di seguito indicato.

$SUPERFICIE (mq) \times COEFF. RIDUZIONE = SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)$

$SUPERFICIE COMMERCIALE (mq) \times PREZZO UNITARIO (€/mq) = PREZZO IMMOBILE (€)$

Al prezzo Immobile vanno poi applicati specifici coefficienti di correzione come ad esempio - l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (riduzione del 10% ai sensi dell'art. 1490 C.C.), oltre a sottratte le spese per l'eventuale regolarizzazione edilizia e/o catastale e per la redazione del certificato energetico APE. In riferimento alla riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, questo è a tutela del venditore per la presenza di eventuali vizi occulti sugli immobili posti in vendita.

Pertanto i valori stimati delle unità immobiliari facenti parte del LOTTO 06 sono:



<b>SUB 1</b> Appartamento PT e 50% delle superfici del Sub 3 (rimessa)	Superfici Lorde (mq)	Coeff. di riduzione	Superficie Commerciale (mq)	Prezzo Unitario (€/mq)	<b>VALORE IMMOBILE</b>
Appartamento PT (Sub. 1)	150,19	1,00	150,19	770,87	115.776,97 €
Balconi / Terrazzi (Sub. 1)	80,54	0,25	20,14		15.521,47 €
50% Superfici Rimessa Piano Seminterrato (Sub. 3)	151,09	0,40	60,44		46.588,30 €
<b>TOTALE SOMMATORIA</b>					<b>177.886,73 €</b>
Riduzione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto					- 17.788,67 €
Spese per regolarizzare abusi	Oneri statali (ammenda) e Diritti segreteria pratica				- 1.908,00 €
	Lavori edili per sanare piano S1 (50% con sub 2)				- 18.300,00 €
	Spese tecniche 6.000 € + Cassa 4% + IVA 22% (50% con sub 2)				- 4.440,80 €
	Spese tecniche catastali 500 € + Cassa 4% + IVA 22%				- 634,40 €
Spese tecniche per APE 500 € + Cassa 4% + IVA 22%					- 634,40 €
<b><u>VALORE DI STIMA SUB 1 + 50% SUB 3</u></b>					<b><u>134.180,46 €</u></b>

<b>SUB 2</b> Appartamento P1° oltre a soffitta P2° e 50% delle superfici del Sub 3 (rimessa)	Superfici Lorde (mq)	Coeff. di riduzione	Superficie Commerciale (mq)	Prezzo Unitario (€/mq)	<b>VALORE IMMOBILE</b>
Appartamento P1° (Sub. 2)	115,39	1,00	115,39	785,55	90.644,61 €
Balconi / Terrazzi P1° (Sub. 1)	50,96	0,25	12,74		10.007,91 €
Sottotetto P2° (Sub. 2)	106,09	0,40	42,44		33.335,60 €
Balconi / Terrazzi P2° (Sub. 1)	24,75	0,25	6,19		4.860,59 €
50% Superfici Rimessa P. Semint. (Sub. 3)	151,09	0,40	60,44		47.475,50 €



<b>TOTALE SOMMATORIA</b>		186.324,21 €
Riduzione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto		- 18.632,42 €
Spese per regolarizzare abusi	Oneri statali (ammenda) e Diritti segreteria pratica	- 1.908,00 €
	Lavori edili per sanare piano S1 (50% con sub 1)	- 18.300,00 €
	Spese tecniche 6.000 € + Cassa 4% + IVA 22% (50% con sub 1)	- 4.440,80 €
	Spese tecniche catastali 500 € + Cassa 4% + IVA 22%	- 634,40 €
Spese tecniche per APE 500 € + Cassa 4% + IVA 22%		- 634,40 €
<b><u>VALORE DI STIMA SUB 2 + 50% SUB 3</u></b>		<b><u>141.774,19 €</u></b>

<b><u>TOTALE VALORE DI STIMA LOTTO 06</u></b>	<b><u>275.954,65 €</u></b>
---	----------------------------

**VALUTAZIONE LOTTO 07** - Comune di Fermo - Foglio 80 - Part. 473 e part 521

Anche per la valutazione dei terreni agricoli si è scelto di effettuare la stima con il metodo comparativo diretto, e cioè sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche dei terreni ricadenti nello stesso segmento di mercato. Per l'individuazione del valore (stabilito in €/ha), si sono presi i valori da due fonti, ovvero:

- Valori agricoli medi forniti dalla banca dati dell'agenzia delle entrate nella provincia di Ascoli Piceno (provincia di Fermo non presente); **i valori sono riferiti all'anno 2012, ultimo dato presente per la provincia di Ascoli Piceno.**
- Valori agricoli ottenuti da indagine dirette su prezzi di vendita ricavate in zona (agenzie immobiliari).

Per risalire alla consistenza ed alla superficie del terreno dell'Immobile 3, l'esperto del Giudice si è basato sulle visure catastali presenti al Catasto Terreni nel Comune di Fermo che descrive il lotto come:

- Foglio 80, Particella 473, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Sup. 70 ca (70 mq), Reddito Agrario € 0,43
- Foglio 80, Particella 521, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Sup. 7 are 10 ca (710 mq), Reddito Dominicale € 3,48, Reddito Agrario € 4,40



Le indagini hanno quindi fornito i seguenti valori, che saranno di seguito elencati:

VALORI AGRICOLI MEDI BASE AGENZIA DELLE ENTRATE

Indagine Valori agricoli Medi nella Banca dati Agenzia delle Entrate per l'anno 2012 hanno evidenziato valori per la Regione Agraria 4 - Colline Litoranee di Fermo, (che comprende anche il Comune di Fermo)

SEMINATIVO ARBORATO = 19.500,00 €/HA (circa 1,95 €/mq)

Tale valore è stato poi rivalutato tramite le tabelle ISTAT dall'anno 2012 all'anno 2021 con un coefficiente pari a 1,089.

19.500,00 €/HA x 1.089 = 21.235,50 €/HA (circa 2,12 €/mq)

VALORI PRESSO OPERATORI SETTORE IMMOBILIARE

Indagine di mercato presso gli operatori del settore immobiliare hanno stabilito che il valore medio per terreni ubicati nella stessa zona

SEMINATIVO ARBORATO = 23.500,00 €/HA (circa 2,35 €/mq)

Facendo la media dei valori sopra mostrati si ottiene un valore medio di riferimento pari a:

$(21.236 \text{ €/HA} + 23.500 \text{ €/HA}) / 2 = \underline{\underline{22.368,00 \text{ €/HA (circa 2,24 €/mq)}}$

Infine per risalire al più probabile valore di mercato dei terreni del LOTTO 07, questo valore va poi moltiplicato per la superficie del terreno, ed infine moltiplicato per 1/3 in quanto la quota di proprietà è di 1/3 intestata all'esecutato [REDACTED], pertanto si ottiene:

Terreno di riferimento	Superficie del Terreno (mq)	Valore di riferimento (€/mq)	Valore di ciascun Bene
Fg 80 Part. 473	70	2,24	156,80 € x 1/3 = <b>52,27 €</b>
Fg 80 Part. 521	710/3	2,24	1.590,40 € x 1/3 = <b>530,13 €</b>
<b>TOTALE VALORE STIMA LOTTO 07</b>			<b>582,40 €</b>



**VALUTAZIONE LOTTO 08** - Comune di Fermo - Foglio 83 Part. 14 Sub 2-3 e Foglio 83 Part 208

Come relazionato in risposta ai punti precedenti il LOTTO 08 è composto da un fabbricato singolo (ex fabbricato rurale) con vocazione residenziale descritto al Catasto Fabbricati al Foglio 83 Part 14 sub 2-3, con annesso terreno agricolo descritto al Catasto dei Terreni al Foglio 83 Part 208, pertanto di seguito si stimerà dapprima l'edificio, ed infine il terreno agricolo.

**VALUTAZIONE EDIFICIO - Comune di Fermo - Foglio 83 - Part. 14 - Sub 2, 3**

**1) Calcolo del coefficiente globale di merito dell'immobile in oggetto:**

Gli elementi presi in considerazione per l'individuazione dei coefficienti di merito riguardano le caratteristiche della zona in cui è localizzato il bene da stimare, le caratteristiche del fabbricato nel quale lo stesso si trova e, nello specifico, le caratteristiche dell'unità immobiliare in oggetto.

I diversi aspetti disaminati sono elencati nella seguente tabella nella quale vengono anche individuati i valori dei rispettivi coefficienti nonché, in base alle specifiche caratteristiche dei beni, i coefficienti globali di merito relativi a ciascun immobile oggetto di stima.

VALORI DEI COEFFICIENTI		LOTTO 08 - Fg 83 part 14	
1- CARATTERISTICHE DI ZONA		Sub 2 (C/2)	Sub 3 (A/3)
<u>QUALIFICAZIONE AMBIENTALE</u>			
Pregio	1,02	1,00	1,00
Buono	1,01		
Normale	1,00		
Degradato	0,99		
<u>VICINANZA AL VERDE</u>			
Ottimo	1,02	1,02	1,02
Buono	1,01		
Normale	1,00		
Carente	0,99		
<u>VICINANZA AI SERVIZI COMMERCIALI</u>			
Ottimo	1,02	0,99	0,99
Buono	1,01		
Normale	1,00		
Carente	0,99		
<b>1- TOT CARATTERISTICHE DI ZONA</b>		<b>1,01</b>	<b>1,01</b>



2- CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO		Sub 2 (C/2)	Sub 3 (A/3)
<u>TIPOLOGIA</u>			
Edificio Singolo	1,03	1,03	1,03
Edificio a Schiera	1,02		
Edificio di tipo non intensivo	1,00		
Edificio di tipo intensivo	0,98		
<u>QUALITA' TIPOLOGICA</u>			
Edificio di Lusso	1,03	0,98	0,98
Edificio Signorile	1,02		
Edificio Civile	1,00		
Edificio Economico	0,98		
<u>STATO CONSERVATIVO</u>			
Ottimo	1,10	0,87	0,87
Buono	1,05		
Normale	1,00		
Mediocre	0,93		
Scadente	0,87		
Degradato	0,74		
<b>2- TOT CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO</b>		<b>0,88</b>	<b>0,88</b>



3- CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARE		Sub 2 (C/2)	Sub 3 (A/3)
<u>DIMENSIONI</u>			
Piccole	1,03	0,97	1
Medie	1,00		
Grandi	0,97		
<u>QUALITA' DELLE FINITURE</u>			
Ottimo	1,05	0,95	0,95
Buono	1,02		
Normale	1,00		
Scarso	0,95		
<u>CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE</u>			
Ottimo	1,10	0,87	0,87
Buono	1,05		
Normale	1,00		
Mediocre	0,93		
Scadente	0,87		
Degradato	0,74		
<u>STATO DEGLI IMPIANTI</u>			
Ottimo	1,07	0,85	0,92
Buono	1,03		
Normale	1,00		
Scadente	0,92		
Pessimo	0,85		
<u>DOTAZIONI PERTINENZE ESCLUSIVE</u>			
Elevato	1,04	0,98	1
Buono	1,02		
Normale	1,00		
Carente	0,98		
<u>VISUALE</u>			
Di Pregio	1,02	1,00	1,01
Buona	1,01		
Normale	1,00		
Scadente	0,98		
Degradato	0,96		
<u>LUMINOSITA'</u>			
Elevato	1,02	0,98	1,00
Buono	1,00		
Mediocre	0,98		
Scarso	0,95		
<b>TOT CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARE</b>		<b>0,65</b>	<b>0,77</b>

RISULTATI COEFFICIENTI GLOBALI DI MERITO - IMMOBILE 5			
COEFFICIENTI		Sub 2 (C/2)	Sub 3 (A/3)
<u>PRODOTTO FRA I 3 COEFFICIENTI</u>	<u>1 x</u>	1,01	1,01
	2 x	0,88	0,88
	3 =	0,65	0,77
<b>COEFFICIENTE GLOBALE DI MERITO</b>		<b>0,58</b>	<b>0,68</b>



## 2) Individuazione del prezzo unitario medio di riferimento per lo stesso bene

Al fine di individuare il prezzo unitario medio di riferimento, è stato effettuato, presso gli operatori del settore immobiliare di ciascuna zona, un'indagine sui prezzi delle compravendite (coerenti per zona, tipo di immobile ed epoca), tenendo conto anche dei dati ufficiali, disponibili in merito, forniti dall'Agenzia delle Entrate (valori OMI) e dal Borsino Immobiliare.

Per quanto riguarda le unità immobiliari residenziali (categoria A), si farà la media fra i valori delle indagini dirette, i valori della Banca dati Agenzie Entrate, ed i valori del Borsino Immobiliare.

### PREZZO UNITARIO MEDIO PER SUB 2 (C/2) SUB 3 (A/3).

- **Indagine di mercato** presso gli operatori del settore immobiliare hanno stabilito che il valore medio per immobili residenziali ubicati nella stessa zona, in stato conservativo normale è pari a circa:

Valori medi indagini di mercato €/mq 1.100,00

- **Indagine Borsino immobiliare** hanno evidenziato valori come da tabella sottostante

Zone Centrali 2	Zone Semicentrali 2	Zone Periferiche 12
Case Scocchini S. Marco Paludi		€ 2,62 € 866
Isola Territoriale Boara		€ 1,71 € 574
Isola Territoriale Gabbiano		€ 1,71 € 574
Lido Tre Archi S.tommaso		€ 2,64 € 866
Lungomare Lido Di Fermo		€ 5,16 € 1.690
Marina Palmense Salvano		€ 3,53 € 1.170
Porzione Agricola A Nord Del Capoluogo		€ 2,41 € 788
Porzione Agricola A Sud Ovest Del Capoluogo		€ 2,15 € 709
San Girolamo		€ 2,59 € 849

Valore indagine Borsino immobiliare €/mq 709,00



- **Indagine Banca dati Agenzie Entrate** hanno evidenziato valori come da tabella sottostante

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: FERMO

Fascia/zona: Extraurbana/PORZIONE AGRICOLA A SUD-OVEST DEL CAPOLUOGO

Codice di zona: R3

Microzona catastale n.: 2

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	680	1000	L	1,9	3	L
Abitazioni civili	Ottimo	950	1300	L	2,7	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	810	1100	L	2,3	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	580	850	L	1,6	2,5	L
Autorimesse	NORMALE	340	460	L	1	1,4	L
Ville e Villini	Ottimo	950	1300	L	2,7	3,9	L
Ville e Villini	NORMALE	680	1000	L	1,9	3	L

Valore medio indagine Banca dati Agenzie Entrate €/mq 715,00

**Ricapitolando il prezzo unitario medi per le unità immobiliari dei Sub 2 (C/2) e Sub 3 (A/3) facendo la media dei 3 valori ricercati è = 841,33 €/mq**

**3) Individuazione del valore unitario medio del singolo bene**

Per ottenere il valore unitario di un bene, come già specificato, si moltiplica il suo coefficiente globale di merito (calcolato al punto 1) per il prezzo unitario medio di riferimento (calcolato al punto 2) effettuato per ogni singolo bene e precisamente:

Bene di riferimento	Coefficiente globale di merito	Prezzo unitario medio di riferimento €/mq	<b>Prezzo Unitario di ciascun Bene</b>
Sub 2 (C/2)	0,58	841,33	<b>487,97 €/mq</b>
Sub 3 (A/3)	0,68	841,33	<b>572,10 €/mq</b>

**4) Determinazione delle superfici commerciali dei beni e individuazione del valore di ciascun immobile comprensivo delle rispettive pertinenze.**

Individuati i valori unitari per ciascun bene, si procede con la determinazione del valore complessivo dei beni moltiplicando detti valori unitari per le superfici commerciali degli immobili, calcolate in funzione di specifici coefficienti di riduzione, come di seguito indicato.



$SUPERFICIE (mq) \times COEFF. RIDUZIONE = SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)$

$SUPERFICIE COMMERCIALE (mq) \times PREZZO UNITARIO (€/mq) = PREZZO IMMOBILE (€)$

Ad esempio per quanto riguarda il deposito al piano terra, si utilizzerà un coefficiente di riduzione pari all'60% (0,60) in quanto trattasi di locale deposito (accatastato come categoria C/2), ma da valutare sulla base dei valori medi di edifici residenziali, in quanto trattasi di deposito a servizio di abitazione.

Al prezzo Immobile vanno poi applicati specifici coefficienti di correzione come ad esempio - l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (riduzione del 10% ai sensi dell'art. 1490 C.C.), oltre a sottratte le spese per l'eventuale regolarizzazione edilizia e/o catastale e per la redazione del certificato energetico APE. In riferimento alla riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, questo è a tutela del venditore per la presenza di eventuali vizi occulti sugli immobili posti in vendita.

Si ricorda che per la regolarizzazione dell'edificio sarà necessario demolire il Fienile costruito senza consenso degli enti preposti.

Pertanto i valori stimati delle unità immobiliari facenti parte del LOTTO 08 sono:

<b>Part 14 SUB 2</b> Deposito al PT	Superfici Lorde (mq)	Coeff. di riduzione	Superficie Commerciale (mq)	Prezzo Unitario (€/mq)	<b>VALORE IMMOBILE</b>
Deposito PT	202,42	0,60	121,45	487,97	59.264,93 €
Riduzione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto					- 5.926,49 €
Spese per regolarizzare abusi	Demoliz. Fienile 2.500 € + IVA 22% (50% con sub 3)				- 1.525,00 €
	Costo Smaltimento (stimato) (50% con sub 3)				- 150,00 €
<b><u>VALORE DI STIMA PART 14 SUB 2</u></b>					<b><u>51.663,44 €</u></b>



<b>Part 14 SUB 3</b> App.to P1° con soffitta al P2° e accessorio al PT	Superfici Lorde (mq)	Coeff. di riduzione	Superficie Commerciale (mq)	Prezzo Unitario (€/mq)	<b>VALORE IMMOBILE</b>
Appartamento P1°	93,80	1,00	93,80	572,10	53.662,98 €
Soffitta P2°	93,80	0,40	37,52		21.465,19 €
Accessorio PT	28,06	0,25	7,02		4.013,28 €
<b>TOTALE SOMMATORIA</b>					<b>79.141,45 €</b>
Riduzione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto					- 7.914,15 €
Spese per regolarizzare abusi	Demoliz. Fienile 2.500 € + IVA 22% (50% con sub 3)				- 1.525,00 €
	Costo Smaltimento (stimato) (50% con sub 3)				- 150,00 €
Spese tecniche per APE 500 € + Cassa 4% + IVA 22%					- 634,40 €
<b><u>VALORE DI STIMA PART 14 SUB 3</u></b>					<b><u>68.917,91 €</u></b>

### **VALUTAZIONE TERRENO - Comune di Fermo - Foglio 83 - Part. 208**

Anche per la valutazione dei terreni agricoli si è scelto di effettuare la stima con il metodo comparativo diretto, e cioè sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche dei terreni ricadenti nello stesso segmento di mercato. Per l'individuazione del valore (stabilito in €/ha), si sono presi i valori da due fonti, ovvero:

- Valori agricoli medi forniti dalla banca dati dell'agenzia delle entrate nella provincia di Ascoli Piceno (provincia di Fermo non presente); **i valori sono riferiti all'anno 2012, ultimo dato presente per la provincia di Ascoli Piceno.**
- Valori agricoli ottenuti da indagine dirette su prezzi di vendita ricavate in zona (agenzie immobiliari).  
Per risalire alla consistenza ed alla superficie del terreno dell'Immobile 4, l'esperto del Giudice si è basato sulle visure catastali presenti al Catasto Terreni nel Comune di Fermo che descrive il lotto come:
  - Foglio 83, Particella 208, Qualità MODELLO 26 (Modello 26 indica che il terreno ha diverse qualità ben distinte e classificate in porzioni definite)
    - Porz. AA, Seminativo Arboreo, Classe 2, Sup. 2 ha 31 are 30 ca (23.130 mq), Reddito Dominicale € 113,48, Reddito Agrario € 143,35
    - Porz. AB, Uliveto, Classe U, Sup. 15 are 00 ca (1.500 mq), Reddito Dominicale € 6,20, Reddito Agrario € 8,52
    - Porz. AC, Vigneto, Classe 2, Sup. 16 are 00 ca (1.600 mq), Reddito Dominicale € 12,81, Reddito Agrario € 9,09



Le indagini hanno quindi fornito i seguenti valori, che saranno di seguito elencati:

VALORI AGRICOLI MEDI BASE AGENZIA DELLE ENTRATE

Indagine Valori agricoli Medi nella Banca dati Agenzia delle Entrate per l'anno 2012 hanno evidenziato valori per la Regione Agraria 4 - Colline Litoranee di Fermo, (che comprende anche il Comune di Fermo)

SEMINATIVO ARBORATO = 19.500,00 €/HA (circa 1,95 €/mq)  
 ULIVETO = 27.500,00 €/HA (circa 2,75 €/mq)  
 VIGNETO = 35.000,00 €/HA (circa 3,50 €/mq)

Tali valori sono stati poi rivalutati tramite le tabelle ISTAT dall'anno 2012 all'anno 2021 con un coefficiente pari a 1,089.

SEMINATIVO ARBORATO = 19.500,00 €/HA x 1,089 = 21.235,50 €/HA (circa 2,12 €/mq)  
 ULIVETO = 27.500,00 €/HA x 1,089 = 29.947,50 €/HA (circa 3,00 €/mq)  
 VIGNETO = 35.000,00 €/HA x 1,089 = 38.115,00 €/HA (circa 3,81 €/mq)

VALORI PRESSO OPERATORI SETTORE IMMOBILIARE

Indagine di mercato presso gli operatori del settore immobiliare hanno stabilito che il valore medio per terreni ubicati nella stessa zona

SEMINATIVO ARBORATO = 23.500,00 €/HA (circa 2,35 €/mq)  
 ULIVETO = 31.500,00 €/HA (circa 3,15 €/mq)  
 VIGNETO = 39.200,00 €/HA (circa 3,92 €/mq)

Facendo la media dei valori sopra mostrati si ottiene un valore medio di riferimento pari a:

SEMINATIVO ARBORATO = (21.236 + 23.500) / 2 = **22.368,00 €/HA (circa 2,24 €/mq)**  
 ULIVETO = (29.948 + 31.500) / 2 = **30.724,00 €/HA (circa 3,07 €/mq)**  
 VIGNETO = (38.115 + 39.200) / 2 = **38.658,00 €/HA (circa 3,87 €/mq)**

Per risalire al più probabile valore di mercato del terreno del LOTTO 08, questo valore va poi moltiplicato per la superficie del terreno, pertanto si ottiene:

Terreno di riferimento Fg 83 Part. 208	Superficie del Terreno (mq)	Valore di riferimento (€/mq)	Valore di ciascun Bene
Porz. AA	23.130	2,24	<b>51.811,20 €</b>
Porz. AB	1.500	3,07	<b>4.605,00 €</b>
Porz. AC	1.600	3,87	<b>6.192,00 €</b>
<b>TOTALE VALORE TERRENO - Part. 208</b>			<b>62.608,20 €</b>



Sommando pertanto il valore degli immobili si otterrà il valore totale del LOTTO 08 che è pari a:

VALORE DI STIMA EDIFICIO - PART 14 SUB 2 =	51.663,44 €
VALORE DI STIMA EDIFICIO - PART 14 SUB 3 =	68.917,91 €
VALORE TERRENO - Part. 208 =	<u>62.608,20 €</u>
TOTALE VALORE DI STIMA LOTTO 08 =	183.189,55 €

<b><u>TOTALE VALORE DI STIMA LOTTO 08</u></b>	<b><u>183.189,55 €</u></b>
---	----------------------------

**VALUTAZIONE LOTTO 09** - Comune di Fermo - Foglio 65 - Part. 12 e part 103

Anche per la valutazione dei terreni agricoli si è scelto di effettuare la stima con il metodo comparativo diretto, e cioè sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche dei terreni ricadenti nello stesso segmento di mercato. Per l'individuazione del valore (stabilito in €/ha), si sono presi i valori da due fonti, ovvero:

- Valori agricoli medi forniti dalla banca dati dell'agenzia delle entrate nella provincia di Ascoli Piceno (provincia di Fermo non presente); i valori sono riferiti all'anno 2012, ultimo dato presente per la provincia di Ascoli Piceno.
- Valori agricoli ottenuti da indagine dirette su prezzi di vendita ricavate in zona (agenzie immobiliari).

Per risalire alla consistenza ed alla superficie del terreno dell'Immobile 6, l'esperto del Giudice si è basato sulle visure catastali presenti al Catasto Terreni nel Comune di Fermo che descrive il lotto come:

- Foglio 65, Particella 12, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Sup. 1 ha 96 are 20 ca (19.620 mq), Reddito Dominicale € 81,06, Reddito Agrario € 111,46
- Foglio 65, Particella 103, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Sup. 6 are 00 ca (600 mq), Reddito Dominicale € 3,48, Reddito Agrario € 4,40

Le indagini hanno quindi fornito i seguenti valori, che saranno di seguito elencati:

**VALORI AGRICOLI MEDI BASE AGENZIA DELLE ENTRATE**

Indagine Valori agricoli Medi nella Banca dati Agenzia delle Entrate per l'anno 2012 hanno evidenziato valori per la Regione Agraria 4 - Colline Litoranee di Fermo, (che comprende anche il Comune di Fermo)



SEMINATIVO ARBORATO = 19.500,00 €/HA (circa 1,95 €/mq)

Tali valori sono stati poi rivalutati tramite le tabelle ISTAT dall'anno 2012 all'anno 2021 con un coefficiente pari a 1,089.

SEMINATIVO ARBORATO = 19.500,00 €/HA x 1,089 = 21.235,50 €/HA (circa 2,12 €/mq)

#### VALORI PRESSO OPERATORI SETTORE IMMOBILIARE

Indagine di mercato presso gli operatori del settore immobiliare hanno stabilito che il valore medio per terreni ubicati nella stessa zona

SEMINATIVO ARBORATO = 21.840,00 €/HA (circa 2,18 €/mq)

Facendo la media dei valori sopra mostrati si ottiene un valore medio di riferimento pari a:

$(21.236 \text{ €/HA} + 23.500,00 \text{ €/HA}) / 2 = \underline{\underline{22.368,00 \text{ €/HA (circa 2,24 €/mq)}}$

Infine per risalire al più probabile valore di mercato dei terreni dell'Immobile 6, questo valore va poi moltiplicato per la superficie del terreno, pertanto si ottiene:

Terreno di riferimento	Superficie del Terreno (mq)	Valore di riferimento (€/mq)	Valore di ciascun Bene
Fg 65 Part. 12	19.620	2,24	<b>43.948,80 €</b>
Fg 65 Part. 103	600	2,24	<b>1.344,00 €</b>
<b><u>TOTALE DI STIMA LOTTO 09</u></b>			<b><u>45.292,80 €</u></b>

#### **VALUTAZIONE LOTTO 10** - Comune di Porto S. Giorgio - Foglio 11, Part. 367 Sub 11,17

##### **1) Calcolo del coefficiente globale di merito dell'immobile in oggetto:**

Gli elementi presi in considerazione per l'individuazione dei coefficienti di merito riguardano le caratteristiche della zona in cui è localizzato il bene da stimare, le caratteristiche del fabbricato nel quale lo stesso si trova e, nello specifico, le caratteristiche dell'unità immobiliare in oggetto.

I diversi aspetti disaminati sono elencati nella seguente tabella nella quale vengono anche individuati i valori dei rispettivi coefficienti nonché, in base alle specifiche caratteristiche dei beni, i coefficienti globali di merito relativi a ciascun immobile oggetto di stima.



VALORI DEI COEFFICIENTI		IMMOBILE 7 SUB	
1- CARATTERISTICHE DI ZONA		11 (A/2)	17 (C/6)
<u>QUALIFICAZIONE AMBIENTALE</u>			
Pregio	1,02	1,01	1,01
Buono	1,01		
Normale	1,00		
Degradato	0,99		
<u>VICINANZA AL VERDE</u>			
Ottimo	1,02	0,99	0,99
Buono	1,01		
Normale	1,00		
Carente	0,99		
<u>VICINANZA AI SERVIZI COMMERCIALI</u>			
Ottimo	1,02	1,00	1,00
Buono	1,01		
Normale	1,00		
Carente	0,99		
<b>1- TOT CARATTERISTICHE DI ZONA</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>

2- CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO		11 (A/2)	17 (C/6)
<u>TIPOLOGIA</u>			
Edificio Singolo	1,03	0,98	0,98
Edificio a Schiera	1,02		
Edificio di tipo non intensivo	1,00		
Edificio di tipo intensivo	0,98		
<u>QUALITA' TIPOLOGICA</u>			
Edificio di Lusso	1,03	0,98	0,98
Edificio Signorile	1,02		
Edificio Civile	1,00		
Edificio Economico	0,98		
<u>STATO CONSERVATIVO</u>			
Ottimo	1,10	0,93	0,93
Buono	1,05		
Normale	1,00		
Mediocre	0,93		
Scadente	0,87		
Degradato	0,74		
<b>2- TOT CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO</b>		<b>0,89</b>	<b>0,89</b>



3- CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARE		11 (A/2)	17 (C/6)
<u>DIMENSIONI</u>			
Piccole	1,03	1,00	1,00
Medie	1,00		
Grandi	0,97		
<u>QUALITA' DELLE FINITURE</u>			
Ottimo	1,05	0,95	0,95
Buono	1,02		
Normale	1,00		
Scarso	0,95		
<u>CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE</u>			
Ottimo	1,10	0,93	0,93
Buono	1,05		
Normale	1,00		
Mediocre	0,93		
Scadente	0,87		
Degradato	0,74		
<u>STATO DEGLI IMPIANTI</u>			
Ottimo	1,07	1,00	1,00
Buono	1,03		
Normale	1,00		
Scadente	0,92		
Pessimo	0,85		
<u>DOTAZIONI PERTINENZE ESCLUSIVE</u>			
Elevato	1,04	1,02	0,98
Buono	1,02		
Normale	1,00		
Carente	0,98		
<u>VISUALE</u>			
Di Pregio	1,02	1,00	1,00
Buona	1,01		
Normale	1,00		
Scadente	0,98		
Degradato	0,96		
<u>LUMINOSITA'</u>			
Elevato	1,02	1,00	1,00
Buono	1,00		
Mediocre	0,98		
Scarso	0,95		
<b>TOT CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARE</b>		<b>0,90</b>	<b>0,87</b>

RISULTATI COEFFICIENTI GLOBALI DI MERITO - IMMOBILE 7			
COEFFICIENTI		11 (A/2)	17 (C/6)
<u>PRODOTTO FRA I 3 COEFFICIENTI</u>	1 x	1,00	1,00
	2 x	0,89	0,89
	3 =	0,90	0,87
<b>COEFFICIENTE GLOBALE DI MERITO</b>		<b>0,80</b>	<b>0,77</b>



## 2) Individuazione del prezzo unitario medio di riferimento per lo stesso bene

Al fine di individuare il prezzo unitario medio di riferimento, è stato effettuato, presso gli operatori del settore immobiliare di ciascuna zona, un'indagine sui prezzi delle compravendite (coerenti per zona, tipo di immobile ed epoca), tenendo conto anche dei dati ufficiali, disponibili in merito, forniti dall'Agenzia delle Entrate (valori OMI) e dal Borsino Immobiliare.

Per quanto riguarda i valori di riferimento per i due beni dell'Immobile 7, si farà la media fra i valori delle indagini dirette, i valori della Banca dati Agenzie Entrate, ed i valori del Borsino Immobiliare.

### PREZZO UNITARIO MEDIO PER SUB 11 (A/2) SUB 17 (C/6).

- **Indagine di mercato** presso gli operatori del settore immobiliare hanno stabilito che il valore medio per immobili residenziali ubicati nella stessa zona, in stato conservativo normale è pari a circa:

Valori medi indagini di mercato €/mq 1.950,00

- **Indagine Borsino immobiliare** hanno evidenziato valori come da tabella sottostante

Zone Centrali	Zone Semicentrali	Zone Periferiche
<b>Zone Centrali</b>		
Valore M <sup>2</sup>		
Affitto		
Vendita		
● Capoluogo		€ 6,45 € 2.113
● Lungomare		€ 7,28 € 2.395
● Porzione Di Territorio Attorno Al Capoluogo		€ 6,17 € 2.023

Valore indagine Borsino immobiliare €/mq 2.023,00



- **Indagine Banca dati Agenzie Entrate** hanno evidenziato valori come da tabella sottostante

Provincia: ASCOLI PICENO  
 Comune: PORTO SAN GIORGIO  
 Fascia/zona: Semicentrale/PORZIONE DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO  
 Codice di zona: C1  
 Microzona catastale n.: 1  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2300	3100	L	6,5	9,3	L
Abitazioni civili	NORMALE	1900	2450	L	5,5	7,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1600	2100	L	4,7	6,2	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1950	2650	L	5,5	7,9	L
Autorimesse	NORMALE	860	1150	L	2,5	3,4	L
Box	NORMALE	1100	1400	L	3	4,3	L
Posti auto coperti	NORMALE	750	1000	L	2,2	3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	530	720	L	1,5	2,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1900	2450	L	5,5	7,3	L
Ville e Villini	Ottimo	2300	3100	L	6,5	9,3	L

Valore medio indagine Banca dati Agenzie Entrate €/mq 2.175,00

Pertanto la media dei 3 valori ricercati (prezzo unitario medio) da moltiplicare con i coefficienti globali di merito per i Sub 11 (A/2) e Sub 17 (C/6) è pari a circa 2.049,33 €/mq

**3) Individuazione del valore unitario medio del singolo bene**

Per ottenere il valore unitario di un bene, come già specificato, si moltiplica il suo coefficiente globale di merito (calcolato al punto 1) per il prezzo unitario medio di riferimento (calcolato al punto 2) effettuato per ogni singolo bene e precisamente:

Bene di riferimento	Coefficiente globale di merito	Prezzo unitario medio di riferimento €/mq	Prezzo Unitario di ciascun Bene
Sub 11 (A/2)	0,80	2.049,33	1.639,46 €/mq
Sub 17 (C/6)	0,77	2.049,33	1.577,98 €/mq

**4) Determinazione delle superfici commerciali dei beni e individuazione del valore di ciascun immobile comprensivo delle rispettive pertinenze.**

Individuati i valori unitari per ciascun bene, si procede con la determinazione del valore complessivo dei beni moltiplicando detti valori unitari per le superfici commerciali degli immobili, calcolate in funzione di specifici coefficienti di riduzione, come di seguito indicato.



SUPERFICIE (mq) x COEFF. RIDUZIONE = SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)

SUPERFICIE COMMERCIALE (mq) x PREZZO UNITARIO (€/mq) = PREZZO IMMOBILE (€)

Al prezzo Immobile vanno poi applicati specifici coefficienti di correzione come ad esempio - l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (riduzione del 10% ai sensi dell'art. 1490 C.C.), oltre a sottratte le spese per l'eventuale regolarizzazione edilizia e/o catastale e per la redazione del certificato energetico APE. In riferimento alla riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, questo è a tutela del venditore per la presenza di eventuali vizi occulti sugli immobili posti in vendita.

Pertanto i valori stimati delle unità immobiliari facenti parte dell'IMMOBILE 7 sono:

<b>SUB 11</b> Appartamento P3° con Soffitta al P4°	Superfici Lorde (mq)	Coeff. di riduzione	Superficie Commerciale (mq)	Prezzo Unitario (€/mq)	<b>VALORE IMMOBILE</b>
Appartamento	66,55	1,00	66,55	1.639,46	109.106,06 €
Balconi	15,36	0,25	3,84		6.295,53 €
Soffitta	13,56	0,40	6,14		8.892,43 €
<b>TOTALE SOMMATORIA</b>					<b>124.294,02 €</b>
Riduzione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto					- 12.429,40 €
Spese per regolarizzazione urbanistica abusi	Oneri statali (ammenda) e Diritti segreteria pratica				- 1.100,00 €
	Spese tecniche 2.000 € + Cassa 4% + IVA 22%				- 2.537,60 €
	Spese tecniche catastali 500 € + Cassa 4% + IVA 22%				- 634,40 €
Spese tecniche per APE 500 € + Cassa 4% + IVA 22%					- 634,40 €
<b><u>VALORE DI STIMA SUB 11</u></b>					<b><u>106.958,22 €</u></b>

<b>SUB 17</b> Garage al P.T	Superfici Lorde (mq)	Coeff. di riduzione	Superficie Commerciale (mq)	Prezzo Unitario (€/mq)	<b>VALORE IMMOBILE</b>
Garage	18,51	0,60	11,11	1.577,98	17.525,05 €
Riduzione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto					- 1.725,50 €
<b><u>VALORE DI STIMA SUB 17</u></b>					<b><u>15.772,55 €</u></b>

<b><u>TOTALE VALORE DI STIMA LOTTO 10</u></b>					<b><u>122.730,76 €</u></b>
---	--	--	--	--	----------------------------



## - CONCLUSIONI SULLA STIMA -

Il valore venale complessivo dei Lotti valutati, testé nel mese di GENNAIO dell'anno 2022, da porre a base d'asta, di proprietà per 1/1 per i LOTTI 01-02-03-04-05-06-08-09-10 e per 1/3 per il LOTTO 07 al [REDACTED], è come da tabelle riepilogativa di seguito riportata:

### TABELLA RIEPILOGATIVA - VALORE VENALE DEI LOTTI -

Lotto	Proprietà	Ubicazione	Destinazione	Valore da porre a base d'asta (€.)
01	[REDACTED] <u>Piena proprietà 1/1</u>	Comune di Fermo (FM), Via Pompeiana n.32, Fg. 79, Part. 479, Sub. 13, P1-2	Appartamento al P1° con Soffitta al P2°	€. 283.833,66
<b>Totale in euro del LOTTO 01</b>				<b>€. 283.833,66</b>

Lotto	Proprietà	Ubicazione	Destinazione	Valore da porre a base d'asta (€.)
02	[REDACTED] <u>Piena proprietà 1/1</u>	Comune di Fermo (FM), Via Giovanni Falcone SNC, Fg. 79, Part. 479, Sub. 19, PS2	Locale commerciale (clinica veterinaria) al P2° Sottostrada	€. 135.348,15
<b>Totale in euro del LOTTO 02</b>				<b>€. 135.348,15</b>

Lotto	Proprietà	Ubicazione	Destinazione	Valore da porre a base d'asta (€.)
03	[REDACTED] <u>Piena proprietà 1/1</u>	Comune di Fermo (FM), Via Pompeiana n.32, Fg.79, Part.479, Sub.25, PS1-PS2	Locale magazzino / deposito al PS1 e cantine al PS2	€. 178.569,54
	[REDACTED] <u>Piena proprietà 1/1</u>	Comune di Fermo (FM), Via Pompeiana n.32, Fg.79, Part.479, Sub.26, PS1-PS2	Appartamento al P1° Sottostrada (PS1)	€. 106.756,54
<b>Totale in euro del LOTTO 03</b>				<b>€. 285.326,08</b>



Lotto	Proprietà	Ubicazione	Destinazione	Valore da porre a base d'asta (€.)
04	██████████ <u>Piena proprietà 1/1</u>	Comune di Fermo (FM), Via Giovanni Falcone SNC, Fg. 79, Part. 479, Sub. 27, PT	Locale Magazzino / Deposito al PT	€. 104.293,73
<b>Totale in euro del LOTTO 04</b>				<b>€. 104.293,73</b>

Lotto	Proprietà	Ubicazione	Destinazione	Valore da porre a base d'asta (€.)
05	██████████ <u>Piena proprietà 1/1</u>	Comune di Fermo (FM), Via Pompeiana n.32, Fg. 79, Part. 479, Sub. 28, PT	Appartamento in corso di costruzione posto al PT	€. 101.526,82
<b>Totale in euro del LOTTO 05</b>				<b>€. 101.526,82</b>

Lotto	Proprietà	Ubicazione	Destinazione	Valore da porre a base d'asta (€.)
06	██████████ <u>Piena proprietà 1/1</u>	Comune di Fermo (FM), Via Pompeiana SNC, Fg. 80, Part. 471, Sub. 1, PT Fg.80, Part.471, Sub.3, PS1 (50%)	Appartamento in corso di costruzione posto al PT con 50% di Locale rimessa al PS1	€. 134.180,46
	██████████ <u>Piena proprietà 1/1</u>	Comune di Fermo (FM), Via Pompeiana SNC, Fg. 80, Part. 471, Sub. 2, P1°-2° Fg.80, Part.471, Sub.3, PS1 (50%)	Appartamento in corso di costruzione al P1° e soffitta al P2° con 50% di Locale rimessa al PS1	€. 141.774,19
<b>Totale in euro del LOTTO 06</b>				<b>€. 275.954,65</b>



<b>Lotto</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Valore da porre a base d'asta (€.)</b>
<b>07</b>	██████████ <b><u>Piena proprietà 1/3</u></b>	Comune di Fermo (FM), Via Pompeiana, Fg. 80, Part. 473	Appezamento di terreno (sede stradale Via Pompeiana)	€. 52,27
	██████████ <b><u>Piena proprietà 1/3</u></b>	Comune di Fermo (FM), Via Pompeiana, Fg. 80, Part. 521	Appezamento di terreno (sede stradale Via Pompeiana)	€. 530,13
<b>Totale in euro del LOTTO 07</b>				<b>€. 582,40</b>

<b>Lotto</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Valore da porre a base d'asta (€.)</b>
<b>08</b>	██████████ <b><u>Piena proprietà 1/1</u></b>	Comune di Fermo (FM), Contrada Salvano, Fg. 83, Part. 14, Sub. 2, PT	Locale deposito al piano terra (edificio ex rurale)	€. 51.663,44
	██████████ <b><u>Piena proprietà 1/1</u></b>	Comune di Fermo (FM), Contrada Salvano, Fg. 83, Part. 14, Sub. 2, PT-1-2	Appartamento al P1° e soffitta al P2° (edificio ex rurale)	€. 68.917,91
	██████████ <b><u>Piena proprietà 1/1</u></b>	Comune di Fermo (FM), Contrada Salvano Fg. 83, Part. 208	Appezamento di terreno	€. 62.608,20
<b>Totale in euro del LOTTO 08</b>				<b>€. 183.189,55</b>



Lotto	Proprietà	Ubicazione	Destinazione	Valore da porre a base d'asta (€.)
09	██████████ <u>Piena proprietà 1/1</u>	Comune di Fermo (FM), Via Pompeiana, Fig. 65, Part. 12	Appezamento di terreno	€. 43.948,80
	██████████ <u>Piena proprietà 1/1</u>	Comune di Fermo (FM), Via Pompeiana, Fig. 65, Part. 103	Appezamento di terreno	€. 1.344,00
<b>Totale in euro del LOTTO 07</b>				<b>€. 45.292,80</b>

Lotto	Proprietà	Ubicazione	Destinazione	Valore da porre a base d'asta (€.)
10	██████████ <u>Piena proprietà 1/1</u>	Comune di Porto San Giorgio (FM), Via Giovanni XXIII, Fig. 11, Part. 367, Sub. 11, P3-4	Appartamento al P3° con Soffitta al P4°	€. 106.958,22
	██████████ <u>Piena proprietà 1/1</u>	Comune di Porto San Giorgio (FM), Via Giovanni XXIII, Fig. 11, Part. 367, Sub. 11, PT	Locale Garage al PT	€. 15.772,55
<b>Totale in euro del LOTTO 10</b>				<b>€. 122.730,76</b>

<b><u>TOTALE VALORE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI</u></b>	<b><u>1.254.244,93 €</u></b>
---	------------------------------

**Diconsi Euro Unmilione duecentocinquantaquattromiladuecentoquarantaquattro / 93**



**Quesito N.10** - *a 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 conto delle caratteristiche organiche dei beni immobili interessati al pignoramento immobiliare 104/2012, la loro distribuzione degli spazi interni, la consistenza dei locali, la situazione strutturale dei due beni, la quota di proprietà dei beni, e dei terreni fa sì che l'EdG ha individuato **DIECI LOTTI** come meglio di seguito relazionato.

**Non è necessario, quindi, procedere al frazionamento catastale dei beni.**

### **LOTTO N. 01**

Bene immobile facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Fermo (FM) in Via Pompeiana N. 32 edificato sull'area distinta al NCT sempre nel Comune di Fermo al **foglio 79, particella 479**, costituito da:

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI APPARTAMENTO**, situato nel Comune di Fermo (FM), in Via Pompeiana n. 32, posto ai piani 1° e 2°, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 79 con la Particella 479 sub. 13**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, R.C. €. 680,43.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

### **LOTTO N. 02**

Bene immobile facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Fermo (FM) in Via Pompeiana N. 32 edificato sull'area distinta al NCT sempre nel Comune di Fermo al **foglio 79, particella 479**, costituito da:

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI LABORATORIO**, utilizzato al momento come clinica veterinaria, situato nel Comune di Fermo (FM), in Via Giovanni Falcone SNC, posto al piano 2° Sottostrada, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 79 con la Particella 479 sub. 19**, zona censuaria 1, categoria C/3, classe 4, consistenza 79 mq, R.C. €. 314,16.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]



### **LOTTO N. 03**

Bene immobile facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Fermo (FM) in Via Pompeiana N. 32 edificato sull'area distinta al NCT sempre nel Comune di Fermo al **foglio 79, particella 479**, costituito da:

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI MAGAZZINO/DEPOSITO**, situato nel Comune di Fermo (FM), in Via Pompeiana n. 32, posto ai piani 2° Sottostrada e 1° Sottostrada, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 79 con la Particella 479 sub. 25**, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 222 mq, R.C. €. 493,01.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI APPARTAMENTO**, situato nel Comune di Fermo (FM), in Via Pompeiana n. 32, posto al piano 1° Sottostrada, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 79 con la Particella 479 sub. 26**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, R.C. €. 440,28.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

Si fa presente che i subalterni 25 e 26 sono da porre in vendita in modo congiunto in quanto c'è un'alienazione fra i due beni. Infatti, dai sopralluoghi è risultato che un locale ripostiglio con disimpegno (accatastato con il sub 26) sono in realtà annessi al sub 25 e non accessibili direttamente dal sub 26. Pertanto, chi acquisterà dovrà farsi carico di regolarizzare poi le modifiche, apportate fra l'altro in assenza di autorizzazione urbanistica, quindi in difformità.

### **LOTTO N. 04**

Bene immobile facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Fermo (FM) in Via Pompeiana N. 32 edificato sull'area distinta al NCT sempre nel Comune di Fermo al **foglio 79, particella 479**, costituito da:

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI MAGAZZINO/DEPOSITO**, situato nel Comune di Fermo (FM), in Via Pompeiana n. 32, posto al piano Terra, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 79 con la Particella 479 sub. 27**, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 172 mq, R.C. €. 381,97.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]



### **LOTTO N. 05**

Bene immobile facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Fermo (FM) in Via Pompeiana N. 32 edificato sull'area distinta al NCT sempre nel Comune di Fermo al **foglio 79, particella 479**, costituito da:

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE**, situato nel Comune di Fermo (FM), in Via Pompeiana n. 32, posto al piano Terra, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 79 con la Particella 479 sub. 28**, zona censuaria 1, categoria F/3.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

### **LOTTO N. 06**

Edificio singolo con accesso indipendente realizzato per l'alloggio del custode di un'attività produttiva, allo stato grezzo sito nel Comune di Fermo (FM) in Via Pompeiana SNC edificato sull'area distinta al NCT sempre nel Comune di Fermo al **foglio 80, particella 471**, costituito da:

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE**, situato nel Comune di Fermo (FM), in Via Pompeiana SNC, posto al piano Terra, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 80 con la Particella 471 sub. 1**, zona censuaria 1, categoria F/3.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE**, situato nel Comune di Fermo (FM), in Via Pompeiana SNC, posto ai piani 1° e soffitta al piano 2° Sottotetto, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 80 con la Particella 471 sub. 2**, zona censuaria 1, categoria F/3.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI AUTORIMESSA IN CORSO DI COSTRUZIONE**, situato nel Comune di Fermo (FM), in Via Pompeiana SNC, posto al piano 1° Sottostrada, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 80 con la Particella 471 sub. 3**, zona censuaria 1, categoria F/3.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]



- **DIRITTI PARI A 1/1 DI BENE COMUNE NON CENSIBILE**, comprensivi di area di corte, scala comune e ascensore, situato nel Comune di Fermo (FM), in Via Pompeiana SNC, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 80 con la Particella 471 sub. 4.**

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

### **LOTTO N. 07**

Terreni situato nel Comune di Fermo (FM) in Via Pompeiana ad oggi facenti parte integrante della strada provinciale Pompeiana, ma ancora mai ceduti, costituiti da:

- **DIRITTI PARI A 1/3 DI TERRENO**, che costituisce porzione di area di corte dell'edificio sopra descritto, situato nel Comune di Fermo (FM), in Via Pompeiana e censito nel Catasto dei Terreni di detto Comune al **foglio 80 con la Particella 473** di mq 70.

Proprietà per 1/3 a [REDACTED]  
[REDACTED]

Le rimanenti quote sono di proprietà di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

- **DIRITTI PARI A 1/3 DI TERRENO**, che costituisce porzione di area di corte dell'edificio sopra descritto, situato nel Comune di Fermo (FM), in Via Pompeiana e censito nel Catasto dei Terreni di detto Comune al **foglio 80 con la Particella 521** di mq 710.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

Le rimanenti quote sono di proprietà di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

### **LOTTO N. 08**

Edificio singolo (ex fabbricato rurale) con vocazione residenziale, costituito da un locale (1) magazzino-deposito al piano terra, una (1) unità con caratteristiche di abitazione al piano primo, con annessa soffitta al piano secondo sottotetto, e un piccolo accessorio esterno al piano terra, oltre a terreno agricolo, il tutto sito nel Comune di Fermo (FM) in Contrada



Salvano SNC edificato sull'area distinta al NCT sempre nel Comune di Fermo al **foglio 80, particella 208**, costituito da:

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI BENE COMUNE NON CENSIBILE**, area di corte, situata nel Comune di Fermo (FM), in Contrada Salvano, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 83 con la Particella 14 sub. 1**.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI MAGAZZINO/DEPOSITO**, situato nel Comune di Fermo (FM), in Contrada Salvano SNC, posto al piano Terra, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 83 con la Particella 14 sub. 2**, zona censuaria 2, categoria C/2, Classe 3, consistenza 143 mq, Rendita Catastale €. 110,78.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI UNITA' RESIDENZIALE CON ANNESSA SOFFITTA E ACCESSORIO ESTERNO**, situato nel Comune di Fermo (FM), in Contrada Salvano SNC, posto al piano Terra, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 83 con la Particella 14 sub. 3**, zona censuaria 2, categoria A/3, Classe 5, consistenza 6 vani, Rendita Catastale €. 176,63.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI TERRENO**, posto tutto intorno l'edificio ex rurale, situato nel Comune di Fermo (FM), in Contrada Salvano e censito nel Catasto dei Terreni di detto Comune al **foglio 83 con la Particella 208** così suddiviso:

- Porz AA Qualità Seminativo Arboreo Classe 2 consistenza Ha 02:31:30, Reddito Dominicale 113,48, Reddito Agrario 143,35 €.
- Porz AB Qualità Uliveto consistenza Ha 00:15:00, Reddito Dominicale 6,20, Reddito Agrario 8,52 €.
- Porz AC Qualità Vigneto Classe 2, Consistenza Ha 00:16:00, Reddito Dominicale 12,81, Reddito Agrario 9,09 €.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]



## **LOTTO N. 09**

Terreno agricolo situato nel Comune di Fermo (FM) in Via Pompeiana costituito da:

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI TERRENO**, situato nel Comune di Fermo (FM), in Contrada Salvano e censito nel Catasto dei Terreni di detto Comune al **foglio 65 con la Particella 12**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Sup. Ha 01:96:20, Reddito Dominicale €. 81,06, Reddito Agrario €. 111,46.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI TERRENO**, situato nel Comune di Fermo (FM), in Contrada Salvano e censito nel Catasto dei Terreni di detto Comune al **foglio 65 con la Particella 103**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Sup. Ha 00:06:00, Reddito Dominicale €. 2,48, Reddito Agrario €. 3,41.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

## **LOTTO N. 10**

Appartamento al piano terzo con annessa soffitta e garage al piano terra facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Porto San Giorgio (FM) in Via Giovanni XXIII edificato sull'area distinta al NCT sempre nel Comune di Porto San Giorgio al **foglio 11, particella 367**, costituito da:

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI APPARTAMENTO**, posto al piano terzo con annessa soffitta al piano quarto sottotetto, situato nel Comune di Porto San Giorgio (FM), in Via Giovanni XXIII, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 11 con la Particella 367 sub. 11**, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, R.C. €. 387,34.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI GARAGE**, posto al piano terra, situato nel Comune di Porto San Giorgio (FM), in Via Giovanni XXIII n. 114, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 11 con la Particella 367 sub. 17**, categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, R.C. €. 47,26.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

**Per le superfici di ciascun Lotto ed i confini si rimanda alla lettura del questo n.9.**



**Quesito N.11** - *ad 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 alleghi 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.*

Abbiamo già risposto a questo quesito nei quesiti precedenti (cfr. quesito 1 e 8), ma qui si riporta di nuovo per facilità di lettura.

## VINCOLI DA CONTRATTI ALLA DATA DEI SOPRALLUGHI

### LOTTO N.1

È L'appartamento di [REDACTED] posto al piano 1° e 2° sottotetto Via Pompeiana n.32 di Fermo. L'esecutato [REDACTED] ci vive con la coniuge [REDACTED]. Durante il sopralluogo era presente in loco anche della [REDACTED], la quale ha tuttavia dichiarato di dimorare temporaneamente in loco pur essendo residente altrove.

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI APPARTAMENTO**, situato nel Comune di Fermo (FM), in Via Pompeiana n. 32, posto ai piani 1° e 2°, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 79 con la Particella 479 sub. 13**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, R.C. €. 680,43.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]



**Essendo il bene l'appartamento dell'esecutato, non è presente su detto immobile un contratto di locazione.**

### **LOTTO N. 02**

Locale commerciale sito a Fermo al piano seminterrato, avente accesso dalla Via Falcone, lo stesso è occupato dalla "Clinica Veterinaria Citta di Fermo" del Dott. Francesco Ciribè, il quale in occasione del primo accesso ha esibito un contratto di locazione ad uso commerciale con inizio in data 01/04/2006 e registrato in data 30 novembre 2005.

**Il canone di locazione è pari ad euro 7.200,00 annui, da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 600,00;** la durata contrattuale è di sei anni, tacitamente prorogabile per ugual periodo salva disdetta da esercitarsi con raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

Secondo quanto dichiarato dal conduttore, il pagamento dei canoni sino al mese 2021 è stato effettuato direttamente nelle mani dell'esecutato; a partire dalla mensilità di aprile 2021, la Clinica Veterinaria sta versando a favore della procedura l'intero canone di locazione.

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI LABORATORIO**, utilizzato al momento come clinica veterinaria, situato nel Comune di Fermo (FM), in Via Giovanni Falcone SNC, posto al piano 2° Sottostrada, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 79 con la Particella 479 sub. 19**, zona censuaria 1, categoria C/3, classe 4, consistenza 79 mq, R.C. €. 314,16.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

### **LOTTO N. 03 (prima porzione)**

**Porzione del Lotto descritto con il n.3:** Magazzino/Deposito posto ai piani 2° Sottostrada e 1° Sottostrada dell'edificio sito a Fermo alla Via Pompeiana n.32 di Fermo.

**Bene libero da persone ai fini del possesso, con esecutati non presenti all'interno dell'immobile. Essendo il bene libero non sussiste un contratto di locazione.**

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI MAGAZZINO/DEPOSITO**, situato nel Comune di Fermo (FM), in Via Pompeiana n. 32, posto ai piani 2° Sottostrada e 1° Sottostrada, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 79 con la Particella 479 sub. 25**, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 222 mq, R.C. €. 493,01.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]



### **LOTTO N. 03 (seconda porzione)**

Porzione del Lotto descritto con il n.3, è l'appartamento posto al piano terra dell'edificio sito a Fermo alla Via Pompeiana n.32 di Fermo. L'appartamento è occupato dalla [REDACTED] unitamente al coniuge ed ai due figli, di cui uno minorenni.

#### **Per il bene al momento dei sopralluoghi non sussisteva un contratto di locazione.**

L'occupante è una figlia dell'esecutato, e fruisce dell'immobile per esserle stato concesso gratuitamente dal padre. Al fine di poter proseguire nell'occupazione dell'immobile, la [REDACTED] si è dichiarata disponibile a versare a favore della procedura la somma di euro 150,00 mese: anche in tal caso, ad avviso di questo servizio e salva diversa valutazione da parte del G.E.

La proposta può dirsi congrua tenuto conto dei valori di mercato e della precarietà dell'occupazione.

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI APPARTAMENTO**, situato nel Comune di Fermo (FM), in Via Pompeiana n. 32, posto al piano 1° Sottostrada, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 79 con la Particella 479 sub. 26**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, R.C. €. 440,28.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]

### **LOTTO N. 04**

È un Magazzino/Deposito posto al piano terra dell'edificio sito a Fermo alla Via Pompeiana n.32 di Fermo. Il deposito è utilizzato come ricovero di materiale legnoso ed attrezzatura varia, oltreché come autorimessa.

**Bene libero da persone ai fini del possesso, con esecutati non presenti all'interno dell'immobile. Essendo il bene libero non sussiste un contratto di locazione.**

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI MAGAZZINO/DEPOSITO**, situato nel Comune di Fermo (FM), in Via Pompeiana n. 32, posto al piano Terra, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 79 con la Particella 479 sub. 27**, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 172 mq, R.C. €. 381,97.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]

### **LOTTO N. 05**

È un Appartamento in corso di costruzione posto al piano terra dell'edificio sito a Fermo alla Via Pompeiana n.32 di Fermo.



**Il Bene è risultato disabitato. Bene libero da persone ai fini del possesso, con esecutati non presenti all'interno dell'immobile. Essendo il bene libero non sussiste un contratto di locazione.**

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE**, situato nel Comune di Fermo (FM), in Via Pompeiana n. 32, posto al piano Terra, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 79 con la Particella 479 sub. 28**, zona censuaria 1, categoria F/3.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

### **LOTTO N. 06**

Edificio corso di costruzione a Fermo in Via Pompeiana SNC essendo incompleto e non abitato.

**I Beni costituenti l'edificio in costruzione è risultato disabitato. Beni liberi da persone ai fini del possesso, con esecutati non presenti all'interno dell'immobile. Essendo i beni liberi non sussistono contratti di locazione.**

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE**, situato nel Comune di Fermo (FM), in Via Pompeiana SNC, posto al piano Terra, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 80 con la Particella 471 sub. 1**, zona censuaria 1, categoria F/3.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE**, situato nel Comune di Fermo (FM), in Via Pompeiana SNC, posto ai piani 1° e soffitta al piano 2° Sottotetto, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 80 con la Particella 471 sub. 2**, zona censuaria 1, categoria F/3.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI AUTORIMESSA IN CORSO DI COSTRUZIONE**, situato nel Comune di Fermo (FM), in Via Pompeiana SNC, posto al piano 1° Sottostrada, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 80 con la Particella 471 sub. 3**, zona censuaria 1, categoria F/3.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]



- **DIRITTI PARI A 1/1 DI BENE COMUNE NON CENSIBILE**, comprensivi di area di corte, scala comune e ascensore, situato nel Comune di Fermo (FM), in Via Pompeiana SNC, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 80 con la Particella 471 sub. 4.**

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

### **LOTTO N. 07**

Appezamenti di terreno in Via Pompeiana di Fermo. **Non esistono contratti di locazione.**

- **DIRITTI PARI A 1/3 DI TERRENO**, che costituisce porzione di area di corte dell'edificio sopra descritto, situato nel Comune di Fermo (FM), in Via Pompeiana e censito nel Catasto dei Terreni di detto Comune al **foglio 80 con la Particella 473** di mq 70.

Proprietà per 1/3 a [REDACTED]  
[REDACTED]

Le rimanenti quote sono di proprietà di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- **DIRITTI PARI A 1/3 DI TERRENO**, che costituisce porzione di area di corte dell'edificio sopra descritto, situato nel Comune di Fermo (FM), in Via Pompeiana e censito nel Catasto dei Terreni di detto Comune al **foglio 80 con la Particella 521** di mq 710.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

Le rimanenti quote sono di proprietà di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

### **LOTTO N. 08**

**Fabbricato rurale a Fermo in contrada Salvano SNC con annesso terreno.** Il fabbricato è inabitato da circa 50 anni. In occasione dell'accesso, si è rilevato che lo stesso è utilizzato come deposito di materiale produttivo (legname e derivati) e di attrezzi agricoli. Quanto ai terreni, il Sig. Brestoli provvede alla pulizia dei fondi nonché alla raccolta dei frutti.

**Il Bene è risultato disabitato. Bene libero da persone ai fini del possesso, con esecutati non presenti all'interno dell'immobile. Essendo il bene libero non sussiste un contratto di**



**locazione.**

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI BENE COMUNE NON CENSIBILE**, area di corte, situata nel Comune di Fermo (FM), in Contrada Salvano, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 83 con la Particella 14 sub. 1.**

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI MAGAZZINO/DEPOSITO**, situato nel Comune di Fermo (FM), in Contrada Salvano SNC, posto al piano Terra, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 83 con la Particella 14 sub. 2**, zona censuaria 2, categoria C/2, Classe 3, consistenza 143 mq, Rendita Catastale €. 110,78.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI UNITA' RESIDENZIALE CON ANNESSA SOFFITTA E ACCESSORIO ESTERNO**, situato nel Comune di Fermo (FM), in Contrada Salvano SNC, posto al piano Terra, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 83 con la Particella 14 sub. 3**, zona censuaria 2, categoria A/3, Classe 5, consistenza 6 vani, Rendita Catastale €. 176,63.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI TERRENO**, posto tutto intorno l'edificio ex rurale, situato nel Comune di Fermo (FM), in Contrada Salvano e censito nel Catasto dei Terreni di detto Comune al **foglio 83 con la Particella 208** così suddiviso:

- Porz AA Qualità Seminativo Arboreo Classe 2 consistenza Ha 02:31:30, Reddito Dominicale 113,48, Reddito Agrario 143,35 €.
- Porz AB Qualità Uliveto consistenza Ha 00:15:00, Reddito Dominicale 6,20, Reddito Agrario 8,52 €.
- Porz AC Qualità Vigneto Classe 2, Consistenza Ha 00:16:00, Reddito Dominicale 12,81, Reddito Agrario 9,09 €.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

**LOTTO N. 09**

Appezamenti di terreno in Via Pompeiana di Fermo. **Non esistono contratti di locazione.**

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI TERRENO**, situato nel Comune di Fermo (FM), in Contrada Salvano e censito nel Catasto dei Terreni di detto Comune al **foglio 65 con**



**la Particella 12**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Sup. Ha 01:96:20, Reddito Dominicale €. 81,06, Reddito Agrario €. 111,46.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI TERRENO**, situato nel Comune di Fermo (FM), in Contrada Salvano e censito nel Catasto dei Terreni di detto Comune al **foglio 65 con la Particella 103**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Sup. Ha 00:06:00, Reddito Dominicale €. 2,48, Reddito Agrario €. 3,41.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

### **LOTTO N. 10**

**Appartamento sito in Porto San Giorgio alla Via Papa Giovanni XXIII al civico n.110 (descritto come Lotto 10) piano terzo con soffitta e garage al piano terra, ad oggi è abitato SENZA contratto di affitto dalla figlia [REDACTED] unitamente al coniuge che lo occupano.**

**Per il bene al momento dei sopralluoghi non sussisteva un contratto di locazione.**

**L'occupante - figlia dell'esecutato - ha dichiarato di abitare tale immobile per esserlo stato concesso in godimento gratuito dal proprio genitore. La medesima ha richiesto di poter continuare ad occupare l'immobile previo pagamento di un'indennità di occupazione mensile pari ad euro 200,00. Ad avviso di questo servizio, e salva diversa valutazione del G.E., la proposta formulata dalla [REDACTED] può essere meritevole di accoglimento, tenuto conto dei valori di mercato e della precarietà dell'occupazione.**

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI APPARTAMENTO**, posto al piano terzo con annessa soffitta al piano quarto sottotetto, situato nel Comune di Porto San Giorgio (FM), in Via Giovanni XXIII, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 11 con la Particella 367 sub. 11**, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, R.C. €. 387,34.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

- **DIRITTI PARI A 1/1 DI GARAGE**, posto al piano terra, situato nel Comune di Porto San Giorgio (FM), in Via Giovanni XXIII n. 114, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 11 con la Particella 367 sub. 17**, categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, R.C. €. 47,26.



Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

---

**Quesito N.12** - *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.*

I beni pignorati non sono soggetti a procedura espropriativa per pubblica utilità.

Per il bene descritto con il **LOTTO 7**, si evidenzia che la porzione di terreno di proprietà Brestoli adiacente alla strada Pompeiana ad oggi risulta utilizzata a strada. Pertanto chi acquista avrà l'onere di regolarizzare detta situazione con l'ente di competenza.

---

**Quesito N.13** - *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.*

In allegato 7.1 e 7.2 si deposita il rilievo metrico-geometrico redatto dal sottoscritto EdG, con la collaborazione del suo ausiliario Geometra [REDACTED], utilizzando una strumentazione come i metri flessibili, elettronici e rigidi. I dati del rilievo sono stati digitalizzati utilizzando il programma Autocad 2020, con licenza d'uso. **Nel rilievo si descrivono esattamente i beni pignorati con E.I 104/2012.** Nella tavola si riportano tutte le misure metriche interne che esterne, le superfici utili abitabili, non residenziali e le superfici lorde.

In allegato 1 si riporta una ricca documentazione fotografica, con allegata planimetria dei punti di scatto, che idoneamente raffigura i beni eseguiti ed ubicati nei Comuni di Fermo e Porto San Giorgio.

---

**Quesito N.14** - *a 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;*

**RELAZIONE COMPIUTA PER CIASCUN LOTTO CON RIEPILOGO RIASSUNTIVO DELLE NOTIZIE PIÙ IMPORTANTI E PREDISPOSIZIONE DEL MANIFESTO D'ASTA.**

Tenuto conto delle caratteristiche organiche dei due immobili interessati al pignoramento immobiliare, si procede alla formazione di numero **DIECI LOTTI** come meglio di seguito relazionati.



## LOTTO 01

### 1) Descrizione Lotto

DIRITTI PARI A 1/1 DI APPARTAMENTO, posto in un edificio situato nel Comune di Fermo (FM) in Via Pompeiana n. 32, posto ai piani 1° con ampia terrazza e soffitta al piano 2° sottotetto.

L'abitazione si compone fondamentalmente da un appartamento (posto al piano 1°) ed un ampio locale deposito (posto al piano 2° sottotetto), entrambi con accesso indipendente dalla scala condominiale. L'appartamento è composto da un posto cottura, una zona pranzo ed una zona soggiorno, un locale adibito a lavanderia disposto adiacente il vano scala con affaccio sul lato sud dell'edificio; la zona notte è composta da un disimpegno dal quale è possibile accedere ai vari locali della zona notte, ovvero n. 3 camere da letto. E' presente anche un ampio terrazzo che gira tutto intorno l'appartamento.

### 2) Identificazione Catastale

**CF foglio 79 con la Particella 479 sub. 13**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, R.C. €. 680,43.

### 3) Proprietà

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]

### 4) Consistenza

Si riporta una tabella metrica riepilogativa dei dati geometrici e di superficie del bene:

<b>LOTTO 01 - TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI</b>					
APPARTAMENTO PIANO 1° e 2° SOTTOTETTO - FERMO VIA POMPEIANA N. 32					
FOGLIO 79 - PART. 479 - SUB 13					
PIANO	Ambienti Superfici utili	(SUA) Sup. utile abitabile (mq)	(SNR) Sup. non residenziale (mq)	H Locale (m)	(SUL) Sup. utile lorda (mq)
PRIMO	Soggiorno/Pranzo/P. Cottura	64,11	/	2,80	192,49
	Lavanderia	21,13	/	2,80	
	Disimpegno	9,39	/	2,80	
	Camera 2	12,54	/	2,80	
	Camera 3	19,14	/	2,80	
	Bagno principale	5,53	/	2,80	
	Bagno di servizio	3,23	/	2,80	
	Terrazzo	/	238,25	/	
SECONDO	Deposito (soffitta)	/	163,38	1,98 (media)	192,49
		<b>135,07</b>	<b>401,63</b>		<b>384,98</b>



**5) Confini**

A Nord con Via Giovanni Falcone, a Sud Est ed Ovest con altri edifici di diversa proprietà, salvi ed altri.

**6) Occupazione**

Al momento dei sopralluoghi il Bene è risultato occupato dall'esecutato.

**7) Prezzo a base d'asta**

**Il prezzo base € 283.833,66.**

(Diconsi Euro DUECENTOTTANTATREMILAOTTOCENTOTRENTATRE / 66).

**LOTTO 02**

**1) Descrizione Lotto**

DIRITTI PARI A 1/1 DI LOCALE COMMERCIALE adibito ad ambulatorio veterinario situato nel Comune di Fermo (FM), posto al piano 2° sotto strada (riferito a Via Pompeiana), ovvero al piano terra rispetto a via Giovanni Falcone.

Il locale si suddivide in diversi ambienti, strettamente funzionali all'attività di veterinario; infatti si entra direttamente nella sala di attesa, dalla quale attraverso un disimpegno si raggiungono diversi locali quali: accettazione/reception, sala visite, anti bagno con bagno, sala triage, sala operatoria, ripostiglio e sala raggi. L'altezza dei locali è circa 3,00 m, ma questa altezza è riferita ad un controsoffitto a pannelli di cartongesso con struttura metallica, l'altezza lorda del locale è invece 4,36 m.

**2) Identificazione Catastale**

CF foglio 79, Particella 479, Sub 19 Categoria C/3, Classe 5, Consistenza 79 mq, Superficie Catastale 113 mq, Rendita € 314,16, Via Pompeiana SNC, Piano S2.

**3) Proprietà**

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

**4) Consistenza**

Si riporta una tabella metrica riepilogativa dei dati geometrici e di superficie del bene:



<b>LOTTO 02 - TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI</b>					
LOCALE COMMERCIALE PIANO 2° SOTTOSTRADA (VIA POMPEIANA) P.T. (VIA G. FALCONE)					
FOGLIO 79 - PART. 479 - SUB 19					
PIANO	Ambienti Superfici utili	(SUA) Sup. utile abitabile (mq)	(SNR) Sup. non residenziale (mq)	H Locale (m)	(SUL) Sup. utile lorda (mq)
<b>TERRA</b>	Sala di attesa	11,92	/	2,80	93,87
	Sala Visite	14,42	/	2,80	
	Reception	3,45	/	2,80	
	Anti Bagno	1,45	/	2,80	
	Bagno	1,60	/	2,80	
	Disimpegno	14,71	/	2,80	
	Preparazione Chirurgica	4,60	/	2,80	
	Sala Operatoria	8,20	/	/	
	Ripostiglio 1	8,37	/		
	Sala Raggi	8,86	/		
	Ripostiglio 2	3,17	/		
	Tettoia	/	129,61		
		<b>77,58</b>	<b>129,61</b>		<b>93,87</b>

### 5) Confini

A Nord con Via Giovanni Falcone, a Sud Est ed Ovest con altri edifici di diversa proprietà, salvi ed altri.

### 6) Occupazione

Al momento dei sopralluoghi il bene è risultato occupato con regolare contratto di affitto registrato.

### 7) Prezzo a base d'asta

**Il prezzo base € 135.348,15.**

(Diconsi Euro CENTOTRENTACINQUEMILATRECENTOQUARANTOTTO / 15).

## LOTTO 03

### 1) Descrizione Lotto

DIRITTI PARI A 1/1 DI APPARTAMENTO (sub 26) e DI LOCALE MAGAZZINO DEPOSITO (sub 25), situati nel Comune di Fermo (FM), in Via Pompeiana n. 32, posti entrambi ai piani 1° sottostrada.

Per quanto riguarda il locale magazzino/deposito (sub 25), questo è posto ai piani 1° sottostrada e 2° sottostrada (riferito a Via Pompeiana), ovvero il magazzino/deposito è



poso al piano 1° sottostrada, mentre al piano 2° sottostrada sono ubicati n. 2 locali cantina accessibili uno sia dal vano scala condominiale (con accesso al piano 1° sottostrada sul lato sud dell'immobile 1), che dall'esterno tramite una porta che si apre sul fronte nord, l'altro tramite ingresso esterno posto sul lato est. Il bene è formato da n.3 ambienti, definiti graficamente come magazzino 1, magazzino 2 e magazzino 3, e sono separati da dei divisori in cartongesso posti in difformità rispetto alla situazione urbanistica e catastale. Al magazzino 1 attualmente fa parte anche un'area che è stata alienata dall'appartamento (sub 26) posto più a nord, per una superficie di circa 40 mq. L'altezza dei locali è di circa 2,95 m, mentre l'illuminazione risulta presente con delle finestre con infissi in ferro e vetro semplice poste sui lati ovest e sud, mentre sul lato est ci sono n.2 porte di ingresso con vetrata con infisso sempre in ferro. Il pavimento è costituito da una soletta in C.A. con finitura "pavimento industriale", le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile con rasatura finale, ma privi di alcuna tinteggiatura.

A livello impiantistico è presente il solo impianto elettrico, non sono presenti servizi igienici, quindi non c'è l'impianto di scarico, ne impianto di riscaldamento.

Nel complesso il locale magazzino/deposito presenta scarse finiture, non avendo pittura su pareti e soffitti ed il pavimento è apparso molto usurato con diverse lesioni.

Per quanto riguarda l'appartamento (sub 26), questo è posto sempre al piano 1° sottostrada, e si compone di soggiorno/cucina/pranzo, ripostiglio, disimpegno, n. 2 camere da letto di cui una con caratteristiche per due persone e n. 2 bagni. La zona giorno è con esposizione est, mentre le camere da letto sono entrambe esposte a nord.

## 2) Identificazione Catastale

CF foglio 79, Particella 479, Sub 25 Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 222 mq, Superficie Catastale 260 mq, Rendita €. 493,01, Via Pompeiana N. 32, Piano S2-S1.

CF foglio 79, Particella 479, Sub 26 Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 155 mq (Tot escluse aree scoperte 154 mq), Rendita €. 440,28, Via Pompeiana N.13, Piano S1.

## 3) Proprietà

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

## 4) Consistenza

Si riporta una tabella metrica riepilogativa dei dati geometrici e di superficie del bene:



<b>LOTTO 03 - TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI</b>					
LOCALE MAGAZZINO/DEPOSITO PIANI 2° e 1° SOTTOSTRADA - FERMO VIA POMPEIANA N. 32					
FOGLIO 79 - PART. 479 - SUB 25					
PIANO	Ambienti Superfici utili	(SUA) Sup. utile abitabile (mq)	(SNR) Sup. non residenziale (mq)	H Locale (m)	(SUL) Sup. utile lorda (mq)
2° SOTTOSTRADA	Cantina 1	59,05	/	3,60	110,57
	Cantina 2	33,07	/	4,30	
1° SOTTOSTRADA	Magazzino/deposito 1	114,43	/	2,95	201,27
	Magazzino/deposito 2	30,51	/	2,95	
	Magazzino/deposito 3	30,99	/	2,95	
		<b>268,05</b>	/		<b>311,84</b>

<b>LOTTO 03 - TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI</b>					
APPARTAMENTO PIANO 1° SOTTOSTRADA - FERMO VIA POMPEIANA N. 32					
FOGLIO 79 - PART. 479 - SUB 26					
PIANO	Ambienti Superfici utili	(SUA) Sup. utile abitabile (mq)	(SNR) Sup. non residenziale (mq)	H Locale (m)	(SUL) Sup. utile lorda (mq)
1° SOTTOSTRADA	Soggiorno/Cucina/Pranzo	39,72	/	2,85	108,47
	Ripostiglio	4,54	/	2,85	
	Disimpegno	6,60	/	2,85	
	Bagno 1	3,78	/	2,85	
	Camera 1	13,20	/	2,85	
	Bagno 2	6,90	/	2,85	
	Camera 2	19,22	/	2,85	
		<b>93,96</b>	/		<b>108,47</b>

**5) Confini**

A Nord con Via Giovanni Falcone, a Sud Est ed Ovest con altri edifici di diversa proprietà, salvi ed altri.

**6) Occupazione**

Sub 25 - Bene libero da persone ai fini del possesso, con esecutati non presenti all'interno dell'immobile. Essendo il bene libero non sussiste un contratto di locazione.

Sub 26 - Per il bene al momento dei sopralluoghi non sussisteva un contratto di locazione.

L'occupante è una figlia dell'esecutato, e fruisce dell'immobile per esserle stato concesso gratuitamente dal padre. Al fine di poter proseguire nell'occupazione dell'immobile, la

██████████ si è dichiarata disponibile a versare a favore della procedura la somma



di euro 150,00 mese.

**7) Prezzo a base d'asta**

**Il prezzo base € . 285.326,08.**

(Diconsi Euro DUECENTOTTANTACINQUEMILATRECENTOVENTISEI / 08).

**LOTTO 04**

**1) Descrizione Lotto**

DIRITTI PARI A 1/1 DI LOCALE MAGAZZINO/DEPOSITO, situato nel Comune di Fermo (FM), in Via Pompeiana n. 32, posto al piano terra.

Il bene è composto da un unico ed ampio ambiente con esposizione sud-ovest-nord. Il pavimento è caratterizzato da una soletta in C.A con finitura "pavimento industriale", le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile con rasatura finale, ma privi di alcuna tinteggiatura. Il locale è ben illuminato ed areato da ampie finestre che si aprono ai lati sud, ovest e nord, con infissi in ferro e vetro semplice. L'altezza del locale è di circa 3,70 m. Al livello impiantistico è presente il solo impianto elettrico.

Nel complesso il locale magazzino/deposito presenta scarse finiture, non avendo pittura su pareti e soffitti.

**2) Identificazione Catastale**

CF foglio 79, Particella 479, Sub 27 Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 172 mq, Superficie Catastale 185 mq, Rendita € . 381,97, Via Pompeiana N. 32, Piano T.

**3) Proprietà**

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

**4) Consistenza**

Si riporta una tabella metrica riepilogativa dei dati geometrici e di superficie del bene:

<b>LOTTO 04 - TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI</b>					
<b>LOCALE MAGAZZINO/DEPOSITO PIANO TERRA - FERMO VIA POMPEIANA N. 32</b>					
<b>FOGLIO 79 - PART. 479 - SUB 27</b>					
<b>PIANO</b>	<b>Ambienti Superfici utili</b>	<b>(SUA) Sup. utile abitabile (mq)</b>	<b>(SNR) Sup. non residenziale (mq)</b>	<b>H Locale (m)</b>	<b>(SUL) Sup. utile lorda (mq)</b>
<b>TERRA</b>	Magazzino/deposito	173,77	/	3,70	188,12
		<b>173,77</b>	/		<b>188,12</b>



**5) Confini**

A Nord con Via Giovanni Falcone, a Sud Est ed Ovest con altri edifici di diversa proprietà, salvi ed altri.

**6) Occupazione**

Al momento dei sopralluoghi il bene è risultato libero da persone ai fini del possesso. Non sussistono contratti di locazione.

**7) Prezzo a base d'asta**

**Il prezzo base €. 104.293,73.**

(Diconsi Euro CENTOQUATTROMILADUECENTONOVANTATRE / 73).

**LOTTO 05**

**1) Descrizione Lotto**

DIRITTI PARI A 1/1 DI APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE, situato nel Comune di Fermo (FM), in Via Pompeiana n. 32, posto al piano terra.

L'appartamento è suddiviso in due macro zone, una zona giorno ed una zona notte; si accede direttamente nella zona giorno tramite una zona ingresso, con un piccolo locale ripostiglio, poi è presente un grande ambiente Soggiorno/Pranzo/Cucina, il quale è servito anche di un wc e un locale lavanderia con disimpegno posti nella parte sud dell'immobile. E' altresì presente un altro locale, accessibile dal locale lavanderia, utilizzato come centrale termica posto sul lato est. La zona notte è separata fisicamente da un muro, e attraverso un'apertura è presente un disimpegno dal quale è possibile accedere a tutti gli altri locali della zona notte dell'unità immobiliare, quali n. 3 camere da letto, tutte con vocazione "doppia" e di cui una con bagno interno (wc) e cabina armadio, un ampio bagno ed un ampio ripostiglio. Essendo ancora in corso di costruzione, le finiture presenti sono scarse e non terminate, le pareti sono intonacate e con strato di rasatura finale, ma non tinteggiate, è presente un controsoffitto con pannelli in cartongesso, non terminato in ogni sua parte e comunque privo di rasatura, il pavimento è ancora caratterizzato dalla vecchia pavimentazione industriale del laboratorio, e degli impianti tecnologici è presente la sola predisposizione sottotraccia dell'impianto elettrico, ma che ad oggi non risulta terminato; manca infatti ancora il passaggio di tutti i fili elettrici. Gli impianti idrico, di scarico e di riscaldamento non sono ancora stati eseguiti e risultano ad oggi del tutto mancanti. Le porte interne sono mancanti, sono presenti i soli controtelai in legno. Le finestre presenti sono ancora gli infissi inferro e vetro semplice derivanti dal locale laboratorio.



L'altezza dei locali è attualmente 3,70 m dal solaio di piano superiore e 3,00 dal controsoffitto ove presente.

## 2) Identificazione Catastale

CF foglio 79, Particella 479, Sub 28 Categoria F/3 in corso di costruzione, Via Pompeiana N. 32, Piano T.

## 3) Proprietà

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]

## 4) Consistenza

Si riporta una tabella metrica riepilogativa dei dati geometrici e di superficie del bene:

<b>LOTTO 05 - TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI</b>					
<b>APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE PIANO TERRA - FERMO VIA POMPEIANA N. 32</b>					
<b>FOGLIO 79 - PART. 479 - SUB 28</b>					
<b>PIANO</b>	<b>Ambienti Superfici utili</b>	<b>(SUA) Sup. utile abitabile (mq)</b>	<b>(SNR) Sup. non residenziale (mq)</b>	<b>H Locale (m)</b>	<b>(SUL) Sup. utile lorda (mq)</b>
<b>TERRA</b>	Ingresso	8,87	/	3,70	209,29
	Rip. 3	2,17	/	3,70	
	Soggiorno/Pranzo/P. Cottura	50,52	/	3,70	
	Dis. 2	2,42	/	3,70	
	WC 2	5,99	/	3,70	
	Lavanderia	11,30	/	3,70	
	Centrale Termica	23,25	/	3,70	
	Dis. 1	7,99	/	3,70	
	Rip. 2	5,48	/	3,70	
	Bagno	11,02	/	3,70	
	Camera 1	14,24	/	3,70	
	Cabina Armadio	4,51	/	3,70	
	WC 1	4,71	/	3,70	
	Camera 2	16,93	/	3,70	
Camera 3	15,48	/	3,70		
		<b>184,88</b>	/		<b>209,29</b>

## 5) Confini

A Nord con Via Giovanni Falcone, a Sud Est ed Ovest con altri edifici di diversa proprietà, salvi ed altri.

## 6) Occupazione

Al momento dei sopralluoghi il bene è risultato libero da persone ai fini del possesso. Non sussistono contratti di locazione.



**7) Prezzo a base d'asta**

**Il prezzo base €. 101.526,82.**

(Diconsi Euro CENTOUNOMILACINQUECENTOVENTISEI / 82).

**LOTTO 06**

**1) Descrizione Lotto**

DIRITTI PARI A 1/1 DI EDIFICIO DA CIELO A TERRA IN CORSO DI COSTRUZIONE, con accesso indipendente realizzato per l'alloggio del custode di un'attività produttiva, completamente allo stato grezzo sito nel Comune di Fermo (FM) in Via Pompeiana SNC.

Il Lotto è composto da n. 2 unità abitative poste una al piano terra, l'altra ai piani 1° con annessa soffitta al piano 2° sottotetto. Inoltre è presente un piano rimessa garage posto al piano seminterrato.

Sub 1 - Il bene si compone da un'ampia zona giorno pensata con open space, disposta con affaccio ai lati nord (cucina-pranzo) e sud (soggiorno), in cui è posto anche l'accesso del vano ascensore, pertanto l'ascensore è predisposto per avere un accesso diretto all'interno dell'appartamento. La zona notte invece si suddivide in n.3 potenziali locali che possono essere adibiti a camera (di cui una sola con caratteristiche camera doppia), un locale disimpegno e n. 2 bagni, di cui uno è con accesso dalla camera principale, mentre il bagno principale è con accesso dal disimpegno della zona notte. L'altezza dei locali, misurati allo stato grezzo, è di circa 2,87 m. Esternamente è presente un ampio terrazzo che gira sui lati nord ed est; è presente altresì un balcone sul lato sud. Le finiture sono praticamente assenti, infatti tutti i locali si trovavano alla data dei sopralluoghi allo stato grezzo, al pavimento troviamo la soletta collaborante del solaio, non sono stati nemmeno realizzati i massetti di ricoprimento degli impianti tecnologici, in quanto questi ultimi non sono stati ancora terminati, le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile con strato di rasatura finale eseguito, ma manca la pittura. Mancano gli infissi esterni, sono infatti presenti solamente gli oscuramenti con persiane in PVC. Gli infissi interni sono assenti, sono presenti solamente i controtelai in legno. All'esterno le finiture di balconi e terrazzi sono complete. Per gli impianti è stata ad oggi realizzata solamente una predisposizione, tranne che per l'impianto di riscaldamento che è completamente mancante.

Sub 2 - Trattasi di appartamento in corso di costruzione posto al piano primo, con annessa soffitta al piano secondo sottotetto su di un edificio situato a Fermo in Via Pompeiana SNC, a cui è possibile accedere al piano terra dapprima all'ingresso al vano scala comune posto



sul lato sud, poi attraverso la scala comune al piano primo è presente un'apertura al quale si accede all'interno dell'unità immobiliare. L'appartamento al piano primo si compone da un soggiorno, una zona cucina-pranzo, seguita da una zona notte formata da disimpegno, due camere da letto di cui una con caratteristiche doppia, un bagno ed un ripostiglio. Inoltre sulla zona giorno è altresì presente anche il vano ascensore con accesso direttamente all'interno dell'unità immobiliare. Tutti i locali sono dotati di ampie finestre per areazione ed illuminazione. L'altezza dei locali, misurati allo stato grezzo, è di circa 2,85 m. E' presente un balcone che si estende sui lati nord ed ovest ed accessibile dal locale cucina-pranzo, è altresì presente anche un terrazzo accessibile dal soggiorno e posto sul lato sud. La soffitta al piano secondo sottotetto è accessibile dal vano scala comune, ed è forata da un unico ed ampio locale; sono anche qui presenti degli aggetti, in particolare un terrazzo posto sul lato sud, un balcone posto nell'angolo sud-ovest, ed un altro balcone posto sul lato nord.

Le finiture sono praticamente assenti in tutti i locali dei due piani, questi infatti si trovavano alla data dei sopralluoghi allo stato grezzo, al pavimento troviamo la soletta collaborante del solaio, non sono stati nemmeno realizzati i massetti di ricoprimento degli impianti tecnologici, in quanto questi ultimi non sono stati ancora terminati, le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile con strato di rasatura finale eseguito, ma manca la pittura. Mancano gli infissi esterni, sono infatti presenti solamente gli oscuramenti con persiane in PVC. Gli infissi interni sono assenti, sono presenti solamente i controtelai in legno. All'esterno le finiture di balconi e terrazzi sono complete. Per gli impianti è stata ad oggi realizzata solamente una predisposizione, tranne che per l'impianto di riscaldamento che è completamente mancante.

Sub 3 - Trattasi di locale autorimessa posto al piano interrato, ovvero seminterrato (sono state realizzate opere abusive che trasformano il piano da interrato a seminterrato), a cui è possibile accedere o tramite la scala comune, oppure tramite due ingressi esterni posti al piano seminterrato ai lati sud ed est. Il bene è composto principalmente da tre ampi locali, oltre a vano ascensore, locale macchine dell'ascensore, ed altri due piccoli locali ripostiglio (la suddivisione dei locali è difforme dall'ultimo stato approvato).

Le finiture sono praticamente assenti, infatti tutti i locali si trovavano alla data dei sopralluoghi allo stato grezzo, al pavimento troviamo un battuto di cemento (presumibilmente o una soletta in C.A. o la fondazione, le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile con strato di rasatura finale, ma carente delle pitture; i pilastri sono ancora al grezzo con il C.A. a vista. Gli infissi esterni sono completamente assenti, mentre per gli infissi interni sono presenti solamente i controtelai per porte in legno. L'altezza interna dei locali



allo stato attuale varia dai 2,80 m al locale rimessa principale, fino ai 2,68 m del locale rimessa posto più ad ovest; si fa notare che queste misure sono al grezzo, mancano infatti il massetto di ricoprimento degli impianti ed il pavimento. A livello impiantistico sono presenti solo delle predisposizioni, si nota l'impianto elettrico sottotraccia, con collegamenti elettrici mancanti, inoltre si nota anche la predisposizione dell'adduzione acqua con tubazioni in acciaio. Per l'impianto di ascensore è presente solamente la parte strutturale, ovvero il vano ascensore, mentre è mancante tutta la parte impiantistica.

## 2) Identificazione Catastale

CF foglio 80, Particella 471, Sub 1 Categoria F/3 Unità in Corso di Costruzione, Via Pompeiana N. 236, Piano T.

CF foglio 80, Particella 471, Sub 2 Categoria F/3 Unità in Corso di Costruzione, Via Pompeiana N. 236, Piani 1-2.

CF foglio 80, Particella 471, Sub 3 Categoria F/3 Unità in Corso di Costruzione, Via Pompeiana N. 236, Piano S1.

## 3) Proprietà

Proprietà per 1/1 a ██████████  
 ██████████

## 4) Consistenza

Si riporta una tabella metrica riepilogativa dei dati geometrici e di superficie del bene:

<b>LOTTO 06 - TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI</b>					
<b>APPARTAMENTO PIANO TERRA IN CORSO DI COSTRUZIONE - FERMO VIA POMPEIANA</b>					
<b>FOGLIO 80 - PART. 471 - SUB 1</b>					
<b>PIANO</b>	<b>Ambienti Superfici utili</b>	<b>(SUA) Sup. utile abitabile (mq)</b>	<b>(SNR) Sup. non residenziale (mq)</b>	<b>H Locale (m)</b>	<b>(SUL) Sup. utile lorda (mq)</b>
<b>TERRA</b>	Soggiorno	25,25	/	2,87	150,19
	Balcone	/	12,43	/	
	Cucina-Pranzo	30,04	/	2,87	
	Terrazzo	/	68,11	/	
	Disimpegno	3,64	/	2,87	
<b>TERRA</b>	Camera 1	12,05	/	2,87	150,19
	Camera 2	13,93	/	2,87	
	Camera 3	16,99	/	2,87	
	WC Camera	4,75	/	2,87	
	Bagno	7,12	/	2,87	
		<b>113,77</b>	<b>80,54</b>		<b>150,19</b>



<b>LOTTO 06 - TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI</b>					
APP.TO PIANO 1° E SOFFITTA PIANO 2° IN CORSO DI COSTRUZIONE - FERMO VIA POMPEIANA					
FOGLIO 80 - PART. 471 - SUB 2					
PIANO	Ambienti Superfici utili	(SUA) Sup. utile abitabile (mq)	(SNR) Sup. non residenziale (mq)	H Locale (m)	(SUL) Sup. utile lorda (mq)
<b>PRIMO</b>	Soggiorno	18,33	/	2,85	115,39
	Terrazzo	/	37,40	/	
	Cucina-Pranzo	25,92	/	2,85	
	Balcone	/	13,96	/	
	Disimpegno	2,27	/	2,85	
	Ripostiglio	5,77	/	2,85	
	Camera 1	11,05	/	2,85	
	Camera 2	15,05	/	2,85	
<b>SECONDO SOTTOTET.</b>	Soffitta	/	84,29	/	106,09
	Terrazzo	/	13,77	/	
	Balcone 1	/	4,86	/	
	Balcone 2	/	6,12	/	
		<b>85,05</b>	<b>160,40</b>		<b>221,48</b>

<b>LOTTO 06 - TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI</b>					
LOCALE RIMESSA AL P. SEMINTERRATO IN CORSO DI COSTRUZIONE - FERMO VIA POMPEIANA					
FOGLIO 80 - PART. 471 - SUB 3					
PIANO	Ambienti Superfici utili	(SUA) Sup. utile abitabile (mq)	(SNR) Sup. non residenziale (mq)	H Locale (m)	(SUL) Sup. utile lorda (mq)
<b>SEMI INTERRATO</b>	Autorimessa 1	/	88,24	2,80	302,18
	Ripostiglio 1	/	4,63	2,80	
	Ripostiglio 2	/	2,73	2,80	
	Deposito	/	81,47	2,80	
	Macchine Ascensore	/	4,24	2,80	
	Autorimessa 2	/	84,64	2,68	
		<b>0</b>	<b>265,95</b>		<b>302,18</b>

### Confini

A Nord e ad Est con un edificio produttivo (part 548), a Sud con Via .Pompeiana (ovvero con i terreni del LOTTO 07), a Ovest con altro edificio (part 261), salvi ed altri.

### 5) Occupazione

Al momento dei sopralluoghi il bene è risultato libero da persone ai fini del possesso. Non



sussistono contratti di locazione.

**6) Prezzo a base d'asta**

**Il prezzo base €. 275.954,65.**

(Diconsi Euro  
DUECENTOSETTANTACINQUEMILANOVECENTOCINQUANTAQUATTRO / 65).

**LOTTO 07**

**1) Descrizione Lotto**

DIRITTI PARI A 1/3 DI APPEZZAMENTI DI TRRENO ubicati nel Comune di Fermo (FM) distinti al NCT del Comune di Fermo.

Allo stato dei sopralluoghi gli appezzamenti di terreno sopra descritti non sono definibili, ovvero i confini delle aree non sono materializzati nella realtà, pertanto non possono essere descritti in maniera precisa. Il sottoscritto EdG vuole far presente che i terreni facenti parte del LOTTO 07 non sono appezzamenti di terreno coltivabili, bensì sono parte integrante della sede stradale della strada provinciale Pompeiana oramai da molti anni. Il tutto come descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Fermo, che inquadra e descrive i terreni come *VIABILITA' E FASCE DI RISPETTO STRADALI* nell'art. 51 delle NTA del PRG.

**2) Identificazione Catastale**

CT f Foglio 80, Particella 473 Qualità Seminativo Arboreo, Classe 2, Consistenza Ha 00:00:70, Reddito Dominicale 0,34, Reddito Agrario 0,43 €.

CT f Foglio 80, Particella 521 Qualità Seminativo Arboreo, Classe 2, Consistenza Ha 00:07:10, Reddito Dominicale 3,48, Reddito Agrario 4,40 €.

**3) Proprietà**

Proprietà intestata per 1/3 a [REDACTED],  
per 1/3 a [REDACTED],  
e per 1/3 a [REDACTED].

**4) Consistenza**

Le superfici dei terreni sono desunte dalle visure catastali:

**Fg. 80, part. 473, SEMINATIVO ARBOREO di 70 mq**

**Fg. 80, part. 521, SEMINATIVO ARBOREO di 710 mq**

**5) Confini**

A Nord con il lotto 06, ad est con le particelle 522 e 472, a sud con altre proprietà e ad



Ovest con la particella 518, salvi ed altri.

**6) Occupazione**

Al momento dei sopralluoghi il bene è risultato libero da persone ai fini del possesso. Non sussistono contratti di locazione.

**7) Prezzo a base d'asta**

**Il prezzo base €. 582,40.**

(Diconsi Euro MILLESETTECENTOQUARANTASETTE / 20).

**LOTTO 08**

**1) Descrizione Lotto**

DIRITTI PARI A 1/1 DI EDIFICIO SINGOLO (ex fabbricato rurale) APPARTAMENTO, con vocazione residenziale, costituito da un locale (1) magazzino-deposito al piano terra, una (1) unità con caratteristiche di abitazione al piano primo, con annessa soffitta al piano secondo sottotetto, e un piccolo accessorio esterno al piano terra, oltre ad appezzamento di terreno agricolo di 23.130 mq catastali, il tutto sito nel Comune di Fermo (FM) in Contrada Salvano SNC.

Sub 3 - Trattasi di magazzino/deposito posto al piano terra di un edificio ex fabbricato rurale situato a Fermo in Contrada Salvano SNC. L'unità immobiliare si compone di n.3 ampi locali magazzino/deposito posti sia sul blocco originario che sul blocco addossato lato nord, inoltre sul blocco addossato lato est sono presenti un locale ripostiglio (accessibile sia dall'esterno che dal locale magazzino, una centrale termica accessibile solamente dall'esterno, ed un antibagno con n.2 bagni accessibili dal locale magazzino/deposito.

L'altezza dei locali è variabile, e differenziata per ogni blocco, nel blocco originario l'altezza utile dei locali è di circa 2,50 m, nel blocco addossato lato nord l'altezza dei locali è di circa 3,05 m, ed infine sul blocco addossato est l'altezza dei locali è di circa 2,70 m.

Le finiture sono presenti, in tutti gli ambienti, ma sono di mediocre qualità, ed oltretutto in avanzato stato di vetustà. Le pareti infatti anche se intonacate e tinteggiate, presentano distacchi di pittura e macchie di umidità provenienti dal terreno per risalita capillare. I pavimenti sono in piastrelle di monocottura di bassa qualità, mentre le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle di monocottura. Gli infissi sono in legno nel blocco originario con vetri semplici e scuretti in legno interni, mentre nei blocchi in aderenza, essendo più recenti sono in alluminio con vetri doppi, e l'oscuramento è determinato dalla presenza di



avvolgibili in PVC. Lo stato di manutenzione degli infissi in legno è scarso e gli infissi sono oramai degradati, così come le porte di ingresso in legno.

I soffitti del blocco originario sono solamente tinteggiati di bianco ma non intonacati, mentre nei blocchi addossati i soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco. Sui soffitti si notano però ampie macchie di umidità provenienti molto probabilmente ad infiltrazioni di acqua piovana, per il danneggiamento della guaina impermeabile in copertura.

Gli impianti presenti sono impianto elettrico, impianto idrico (non allacciato alla rete idrica ma bensì allacciato ad un pozzo), impianto di scarico, ma quest'ultimo non si è a conoscenza se sia o meno allacciato alla rete comunale.

Sub 2 - Trattasi di unità residenziale al piano primo, con annessi un accessorio esterno al piano terreno e una soffitta al piano secondo sottotetto di un edificio ex fabbricato rurale situato a Fermo in Contrada Salvano SNC. L'unità abitativa è posta al piano primo dell'edificio e si accede ad essa attraverso una scala esterna posta lungo il lato sud. L'unità è formata da ingresso, cucina con retro cucina, soggiorno, un bagno e n. 2 camere da letto. Tutti i locali sono illuminati ed areati, sono infatti presenti finestre in ogni stanza con infissi in legno e vetri singolo, mentre l'oscuramento è dato dalla presenza di scuretti interni in legno; le porte interne sono in legno tamburato. L'altezza dei locali è di circa 2,77 m, i pavimenti sono rivestiti con piastrelle di graniglia, tranne che per il bagno che è con piastrelle in ceramica, così come le pareti del bagno che sono rivestite con piastrelle in ceramica, le pareti ed i soffitti sono invece intonacati e tinteggiati di colore bianco.

Gli impianti presenti sono impianto elettrico, impianto idrico (non allacciato alla rete idrica ma bensì allacciato ad un pozzo), l'impianto di riscaldamento non è presente, mentre è presente l'impianto di scarico, ma in merito a quest'ultimo non si è a conoscenza se sia o meno allacciato alla rete comunale.

Alla soffitta si accede sempre tramite la scala esterna posta sul lato sud; questa è formata da tre ambienti messi in correlazione da un'apertura sulle murature di divisione. L'intero piano è al grezzo, le pareti sono prive di intonaci o pitture, ed il soffitto è costituito dal solaio di copertura in legno con travi a vista. Sono presenti due finestre per illuminare ed arieggiare i locali poste ai lati est ed ovest, con infissi in legno e vetro singolo, A livello impiantistico è presente il solo impianto elettrico.

Lo stato di conservazione generale dell'unità è scadente, in quanto trattasi di un edificio ex rurale in stato oramai di abbandono, nessuno occupa l'edificio oramai da molti anni, pertanto necessita di tutta una serie di opere di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo, oltre che la realizzazione (ove mancante) e l'adeguamento degli impianti



tecnologici.

Terreno - Trattasi di terreno agricolo la cui superficie catastale è di 23.130 mq posto tutto attorno gli edifici del Lotto 08. Il terreno ha una pendenza praticamente nulla, infatti può essere considerato un terreno pianeggiante. Il terreno, al momento del sopralluogo, è risultato in parte lavorato (arato) nella parte sud ed ovest del lotto, ed in parte utilizzato come uliveto ed in parte come vigneto (principalmente lato nord-est del lotto). Di fatti sono presenti alcuni filari di vigneti (n. 10 filari della lunghezza di circa 50 m) ed alcuni ulivi (circa 40 piante); sono altresì presenti alcune piante di ulivo e di fico.

## 2) Identificazione Catastale

**CF foglio 83 con la Particella 14 sub. 2**, zona censuaria 2, categoria C/2, Classe 3, consistenza 143 mq, Rendita Catastale €. 110,78.

**CF foglio 83 con la Particella 14 sub. 3**, zona censuaria 2, categoria A/3, Classe 5, consistenza 6 vani, Rendita Catastale €. 176,63.

**CT foglio 83 con la Particella 208** così suddiviso:

- Porz AA Qualità Seminativo Arboreo Classe 2 consistenza Ha 02:31:30, Reddito Dominicale 113,48, Reddito Agrario 143,35 €.
- Porz AB Qualità Uliveto consistenza Ha 00:15:00, Reddito Dominicale 6,20, Reddito Agrario 8,52 €.
- Porz AC Qualità Vigneto Classe 2, Consistenza Ha 00:16:00, Reddito Dominicale 12,81, Reddito Agrario 9,09 €.

## 3) Proprietà

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

## 4) Consistenza

Si riporta una tabella metrica riepilogativa dei dati geometrici e di superficie del bene:

<b>LOTTO 08 - TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI</b>					
<b>MAGAZZINO / DEPOSITO AL PIANO TERRA - FERMO CONTRADA SALVANO</b>					
<b>FOGLIO 83 - PART. 14 - SUB 2</b>					
<b>PIANO</b>	<b>Ambienti Superfici utili</b>	<b>(SUA) Sup. utile abitabile (mq)</b>	<b>(SNR) Sup. non residenziale (mq)</b>	<b>H Locale (m)</b>	<b>(SUL) Sup. utile lorda (mq)</b>
<b>TERRA</b>	Deposito 1	/	71,96	3,05	202,42
	Anti WC	/	3,98	2,70	
	WC 1	/	2,70	2,70	
	WC 2	/	2,18	2,70	
	Deposito 2	/	46,61	2,50	
	Deposito 3	/	24,20	2,50	



	Ripostiglio 1	/	9,92	2,70	
	Centrale Termica	/	3,41	2,70	
		<b>0</b>	<b>164,96</b>		<b>202,42</b>

<b>LOTTO 08 - TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI</b> APPARTAMENTO AL P. 1° CON SOFFITTA P. 2° SOTTOTETTO - FERMO CONTRADA SALVANOFOGLIO 83 - PART. 14 - SUB 3					
PIANO	Ambienti Superfici utili	(SUA) Sup. utile abitabile (mq)	(SNR) Sup. non residenziale (mq)	H Locale (m)	(SUL) Sup. utile lorda (mq)
TERRA	Portico	/	12,08	2,00	28,06
	Ripostiglio 2	/	6,00	2,00	
	Ripostiglio 3	/	10,60	2,00	
PRIMO	Ingresso	10,10	/	2,77	93,80
	Soggiorno	13,20	/	2,77	
	Cucina	12,28	/	2,77	
	Retro Cucina	6,36	/	2,77	
	Camera 1	10,40	/	2,77	
	Camera 2	13,26	/	2,77	
	Bagno	2,66	/	2,77	
SECONDO SOTTOTET.	Soffitta 1	/	24,44	/	93,80
	Soffitta 2	/	25,38	/	
	Soffitta 3	/	23,73	/	
		<b>65,46</b>	<b>102,23</b>		<b>227,86</b>

La superficie del terreno è di 23.130 mq

**5) Confini**

Il lotto 08 confina in tutti e quattro i lati con altri terreni agricoli di diversa proprietà, in particolare ad Est con la particella 294, a Sud con la part 16, e ad Ovest con la part 259, salvi ed altri.

**6) Occupazione**

Al momento dei sopralluoghi il bene è risultato libero da persone ai fini del possesso. Non sussistono contratti di locazione.

**7) Prezzo a base d'asta**

**Il prezzo base € 183.189,55.**

(Diconsi Euro CENTOTTANTATREMILACENTOTTANTANOVE / 55).



## **LOTTO 09**

### **1) Descrizione Lotto**

DIRITTI PARI A 1/1 DI TERRENO AGRICOLO, situato nel Comune di Fermo (FM), in Contrada Salvano.

Gli appezzamenti di terreno sono facilmente raggiungibili, in quanto attornati da strade, in particolare Via Pompeiana; il lotto ha una superficie catastale complessiva di 20.220 mq, ha una forma pressoché rettangolare, è esposto a sud, ed ha un'inclinazione media del 15/18%, pertanto si definisce terreno acclive. Alla data dei sopralluoghi il terreno è risultato lavorato, pertanto in ottimo stato di manutenzione, ma non si sono avute informazioni su eventuali affittuari deli terreni.

### **2) Identificazione Catastale**

**CT foglio 65 con la Particella 12**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Sup. Ha 01:96:20, Reddito Dominicale €. 81,06, Reddito Agrario €. 111,46

**CT foglio 65 con la Particella 103**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Sup. Ha 00:06:00, Reddito Dominicale €. 2,48, Reddito Agrario €. 3,41.

### **3) Proprietà**

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

### **4) Consistenza**

Le superfici dei terreni sono desunte dalle visure catastali:

Fg. 65, part. 12, SEMINATIVO ARBOREO di 19.620 mq

Fg. 65, part. 103, SEMINATIVO ARBOREO di 600 mq

### **5) Confini**

Il terreno confina a Nord ed Ovest con strada comunale, ad est con terreno agricolo di altra proprietà (part 18) e a sud con Via pompeiana, salvi ed altri.

### **6) Occupazione**

Al momento dei sopralluoghi il bene è risultato libero da persone ai fini del possesso. Non sussistono contratti di locazione.

### **7) Prezzo a base d'asta**

**Il prezzo base €. 45.292,80.**

(Diconsi Euro QUARANTACINQUEMILADUECENTONOVANTADUE / 80).



## LOTTO 10

### 1) Descrizione Lotto

DIRITTI PARI A 1/1 DI APPARTAMENTO CON SOFFITTA E GARAGE, facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Porto San Giorgio (FM) in Via Giovanni XXIII. Sub 11 - Trattasi di appartamento posto al piano terzo con annessa soffitta al piano quarto posto su un edificio condominiale situato nel Comune di Porto San Giorgio in Via Giovanni XXIII al civico n° 110. L'unità residenziale è costituita da ingresso con zona giorno composta da Soggiorno/pranzo e posto cottura; si fa presente che c'è una piccola difformità riferita alla cucina, che è stata nel tempo trasformata in posto cottura demolendo una parte di muro divisorio ed eliminando l'apertura. La zona notte invece è composta da un disimpegno con due camere da letto (una singola ed una doppia) ed infine un bagno. Sono presenti altresì due balconi che si affacciano uno sul lato ovest e accessibile dal soggiorno e uno sul lato nord accessibile dalla camera 1. L'altezza dei locali è di 2,80 m. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, e l'oscuramento è garantito da avvolgibili in plastica di colore bianco; le soglie sono invece in travertino dello spessore di 3 cm. Nei balconi i pavimenti sono in piastrelle di gres, mentre i parapetti, che sono probabilmente in C.A., sono intonacati e tinteggiati di colore bianco, e sovrastanti sono presenti delle soglie in travertino.

Gli impianti presenti sono impianto elettrico, impianto idrico, l'impianto di riscaldamento è presente ed è del tipo tradizionale con caldaia a metano posta all'esterno sul balcone lato ovest, non è presente l'impianto di condizionamento; l'impianto di scarico è allacciato alla conduttura comunale.

Alla soffitta, che è posta al piano quarto sottotetto, si accede solamente tramite la scala condominiale, infatti l'ascensore va dal piano terra al piano terzo. L'altezza del locale soffitta va da una minima vicino al displuvio di 0,40 m fino ad un massimo di 2,40 m. Al pavimento c'è un battuto di cemento, mentre le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati di colore bianco. La stanza è illuminata da una finestra che si affaccia sul lato ovest da un abbaino sul solaio di copertura. A livello impiantistico è presente il solo impianto elettrico.

Sub 17 - Trattasi di locale garage posto al piano terra di un edificio condominiale situato nel Comune di Porto San Giorgio in Via Giovanni XXIII. L'ingresso è posto sul lato ovest, attraverso una porta basculante in lamiera, l'altezza del garage è di circa 2,30 m, ed il locale si trova quasi allo stato grezzo. Al pavimento c'è il battuto di cemento, mentre le pareti ed i soffitti sono intonacati ma senza pittura, pertanto la finitura è data dalla sola



rasatura. A livello impiantistico è presente il solo impianto elettrico. Da sottolineare il fatto che sono presenti sul soffitto, in prossimità dell'apertura e del lato sud, un'ampia macchia di umidità proveniente presumibilmente da un danno a qualche tubazione del piano superiore, che però è stata presumibilmente riparata in quanto la macchia non è sembrata umida al momento del sopralluogo. A livello impiantistico è presente il solo impianto elettrico.

## 2) Identificazione Catastale

CF foglio 11 Particella 367 sub. 11, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, R.C. €. 387,34;

CF foglio 11 con la Particella 367 sub. 17, categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, R.C. €. 47,26

## 3) Proprietà

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]  
[REDACTED]

## 4) Consistenza

Si riporta una tabella metrica riepilogativa dei dati geometrici e di superficie del bene:

<b>LOTTO 10 - TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI</b>					
APPARTAMENTO AL P. 3° CON SOFFITTA AL P. 4° - PORTO SAN GIORGIO VIA GIOVANNI XXIII					
FOGLIO 11 - PART. 367- SUB 11					
PIANO	Ambienti Superfici utili	(SUA) Sup. utile abitabile (mq)	(SNR) Sup. non residenziale (mq)	H Locale (m)	(SUL) Sup. utile lorda (mq)
TERZO	Ingresso	5,37	/	2,80	66,55
	Soggiorno / Posto Cottura	21,06	/	2,80	
	Disimpegno	2,74	/	2,80	
	WC	3,91	/	2,80	
	Camera 1	14,21	/	2,80	
	Camera 2	9,08	/	2,80	
	Ripostiglio	1,12	/	2,80	
	Balcone	/	7,80	/	
QUARTO	Soffitta	/	12,04	1,40 (med)	13,56
		<b>57,49</b>	<b>19,84</b>		<b>80,11</b>



**LOTTO 10 - TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI**  
GARAGE AL PIANO TERRA - PORTO SAN GIORGIO VIA GIOVANNI XXIII  
FOGLIO 11 - PART. 367- SUB 17

PIANO	Ambienti Superfici utili	(SUA) Sup. utile abitabile (mq)	(SNR) Sup. non residenziale (mq)	H Locale (m)	(SUL) Sup. utile lorda (mq)
TERRA	Garage	/	16,80	2,30	18,51
		<b>0</b>	<b>16,80</b>		<b>18,51</b>

**5) Confini**

A Nord con la part 375, ad Est con la part 371 a Sud con la part 449, ed a Ovest con Via Giovanni XXIII.

**6) Occupazione**

Per il bene al momento dei sopralluoghi non sussisteva un contratto di locazione. L'occupante - figlia dell'esecutato - ha dichiarato di abitare tale immobile per esserlo stato concesso in godimento gratuito dal proprio genitore. La medesima ha richiesto di poter continuare ad occupare l'immobile previo pagamento di un'indennità di occupazione mensile pari ad euro 200,00. Ad avviso di questo servizio, e salva diversa valutazione del G.E., la proposta formulata dalla [REDACTED] può essere meritevole di accoglimento, tenuto conto dei valori di mercato e della precarietà dell'occupazione.

**7) Prezzo a base d'asta**

**Il prezzo base € 122.730,76.**

(Diconsi Euro CENTOVENTIDUEMILASETTECENTOTRENTA / 76).

---

**Quesito N.15** - *ad 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 25/2/2005), 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, per quanto richiesto, 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 25/2/2005) (cfr. allegato 9).

---



**Quesito N.16** - *ad 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). Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.*

Si allega la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. C.P.C. (**cfr. allegato 10**).

**ALTRE INFORMAZIONI -**

Non si è a conoscenza della sussistenza di pignoramenti di quota. I LOTTI 01-02-03-04-05-06-08-09 situati nel comune di Fermo ed il LOTTO 10 sito nel Comune di Porto San Giorgio sono di piena proprietà 1/1 di [REDACTED], mentre il LOTTO 07 è di proprietà per 1/3 di [REDACTED]. L'esecutato è si trova in comunione di separazione dei beni, pertanto non è necessario redigere un progetto di divisione.



## **8- CONCLUSIONI**

La presente memoria, viene depositata per via telematica PCT alla Cancelleria dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo oltre all'istanza di liquidazione del compenso.

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di **N.186 pagine dattiloscritte e N.11 allegati (dal n.01 al n.11)**, di aver assolto il mandato ricevuto dal Tribunale di Fermo e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa CECCHINI GIORGIA per qualsiasi chiarimento in merito.

### **DOCUMENTAZIONE ALLEGATA NEL DETTAGLIO NEL SUPPORTO PCT**

- **PERIZIA DI STIMA** in versione integrale firmata digitalmente (ATTO PRINCIPALE)

#### **Allegati alla Report di Stima**

- 1- Documentazione fotografica (**N.158 fotografie**).
- 2- Documentazione Catastale.
- 3- Ricerca meccanografica per dati anagrafici della Conservatoria dei RR.II.
- 4.1- 4.2- 4.3- Richieste del EdG all'Ufficio Urbanistica del Comuni di Fermo e Porto San Giorgio e Copie di pratiche edilizie varie rilasciate (4.1: LOTTI 01+02+03+04+05; 4.2: LOTTO 06; 4.3: LOTTO 10).
- 5- Certificati di destinazione urbanistica (CDU) rilasciata dal Comuni di Fermo e Porto San Giorgio con descrizione dei vincoli.
- 6- Certificati Stato Civile dell'esecutato.
- 7.1- 7.2- Digitalizzazione degli immobili pignorati (7.1: LOTTI 01-02-03-04-05; 7.2: LOTTI 06-08-10).
- 8- Richieste di proroghe e concessioni del G.E. Mail trasmesse alla IVG.
- 9- PERIZIA DI STIMA in versione privacy (epurato dei dati sensibili) e firmato digitalmente.
- 10- Check list dei principali controlli effettuati.
- 11- MANIFESTO D'ASTA (foglio riassuntivo in formato "word" di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi per la predisposizione della vendita).
- 12- CERTIFICAZIONE notarile del Notaio Mori del 22/11/2017.

Tanto dovevasi in evasione dell'incarico ricevuto.

Fermo, 28/01/2022

**L'EdG incaricato**  
(ing. Patrizio Pepa)

