

Via Garibaldi, 99 - 63839 Servigliano (FM)

tel: 0734759265 • email: epm.studio@gmail.com

cell: 3476752617 • pec: edoardo.paternesimeloni@geopec.it



**TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esec. N. 157/2023 R.G.E. (RIUNITA con Esec. N. 175/2024 R.G.E.)**

CONTRO: **OMISSIS**

OGGETTO: **RELAZIONE DESCRITTIVA-ESTIMATIVA DEGLI IMMOBILI SITI IN PEDASO (FM), VIA ALESSANDRO MANZONI, 21**

Con provvedimento del 4 gennaio 2024, l'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dr.ssa Milena Palmisano nominava il sottoscritto Geom. Edoardo Paternes Meloni, domiciliato in Servigliano via Garibaldi n. 99, esperto estimatore per l'Esecuzione Immobiliare n. 157/2023 R.G.E. con il termine per la consegna della relazione estimativa di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per il giorno del 16 aprile 2024. Ricevuto e accettato in data 9 gennaio 2024 l'incarico di descrivere e stimare i beni compresi nella procedura esecutiva lo scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale.

In data 29/02/2024 il sottoscritto CTU si è recato presso gli **immobili oggetto di stima, così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Pedaso (FM): Fg. 1 – Part. 694 – Subb. 15, 24, 71 e 83** dando inizio alle operazioni peritali alle ore 18:15.

Presenti sul posto con lo scrivente:

- OMISSIS (comproprietario dei beni immobili oggetto di relazione, altresì soggetto esecutato) il quale è rimasto in loco sino al termine del sopralluogo comprensivo dei rilievi fotografici e delle misurazioni del fabbricato, terminatosi alle ore 18:40;

- Avv. Giovanni Lanese (per conto di “Istituto Vendite Giudiziare Marche”, custode dell’immobile).

Si allega verbale di operazioni peritali (Allegato E).

**Inoltre, con verbale d’udienza del 25/02/2025, il Giudice dell’Esecuzione Milena Palmisano ha disposto la riunione della procedura esecutiva n. 157/2023 – già oggetto di un’apposita relazione depositata in data 06/03/2024 – alla procedura esecutiva n. 175/2024, estendendo al sottoscritto l’incarico e ampliando l’oggetto della presente relazione anche con riferimento alla quota parte dei beni pignorati nella procedura n. 175/2024.**

Pertanto, raccolti i necessari documenti, il sottoscritto geometra ha predisposto gli elaborati da allegare alla presente relazione tecnico–descrittiva ed ha proceduto alla valutazione dei beni per rispondere, *“esaminati gli atti della procedura e eseguita ogni altra operazione necessaria, proceda l’esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all’articolo 567, secondo comma del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei”* in forma scritta, compiuto il predetto preliminare controllo, ai **quesiti delle pagine successive.**

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

**Ufficio provinciale di: ASCOLI PICENO Territorio** (Immobili siti nel Comune di: **PEDASO** Codice: **G403**)

Elenco immobili oggetto di relazione:

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	PEDASO(AP) VIA ALESSANDRO MANZONI n. 21 Piano 3	1	694	15	Cat. A/2	03	5,5 vani	Euro: 340,86
F	PEDASO(AP) VIA ALESSANDRO MANZONI n. 21 Piano S1	1	694	24	Cat. C/6	02	34 m <sup>2</sup>	Euro: 52,68
F	PEDASO(AP) VIA ALESSANDRO MANZONI n. 21 Piano T	1	694	71	Cat. C/6	01	13 m <sup>2</sup>	Euro: 16,78

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
OMISSIS	OMISSIS	Proprieta'	1/2
OMISSIS	OMISSIS	Proprieta'	1/2

Elenco immobili oggetto di relazione:

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	PEDASO(AP) VIA ALESSANDRO MANZONI n. 21 Piano T	1	694	83	Cat. F/1		380 m <sup>2</sup>	

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
OMISSIS	OMISSIS	Proprieta'	25185/2000000

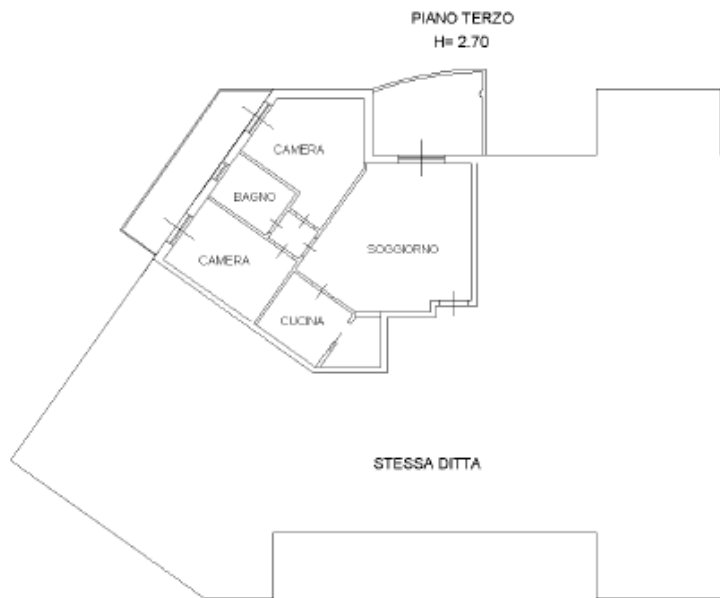


**STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE**  
**Foglio 1 - P.lla 694 - Sub. 15 - Comune PEDASO (FM)**

Data: 09/01/2024 - n. T154148 - Richiedente: PTRDRD62S17C070Y

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ascoli</b>	Dichiarazione protocollo n. AP0135512 del 17/11/2005	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Pedaso	
	Via Alessandro Manzoni	civ. 21
Identificativi Catastali:	Compilata da:	
Sezione:	De Angelis Giuseppe	
Foglio: 1	Iscritto all'albo:	
Particella: 694	Geometri	
Subalterno: 15	Prov. Ascoli	N. 521

Scheda n. 1      Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/01/2024 - Comune di PEDASO(G403) - < Foglio 1 - Particella 694 - Subalterno 15 >  
VIA ALESSANDRO MANZONI n. 21 Piano 3

Ultima planimetria in atti

Data: 09/01/2024 - n. T154148 - Richiedente: PTRDRD62S17C070Y

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

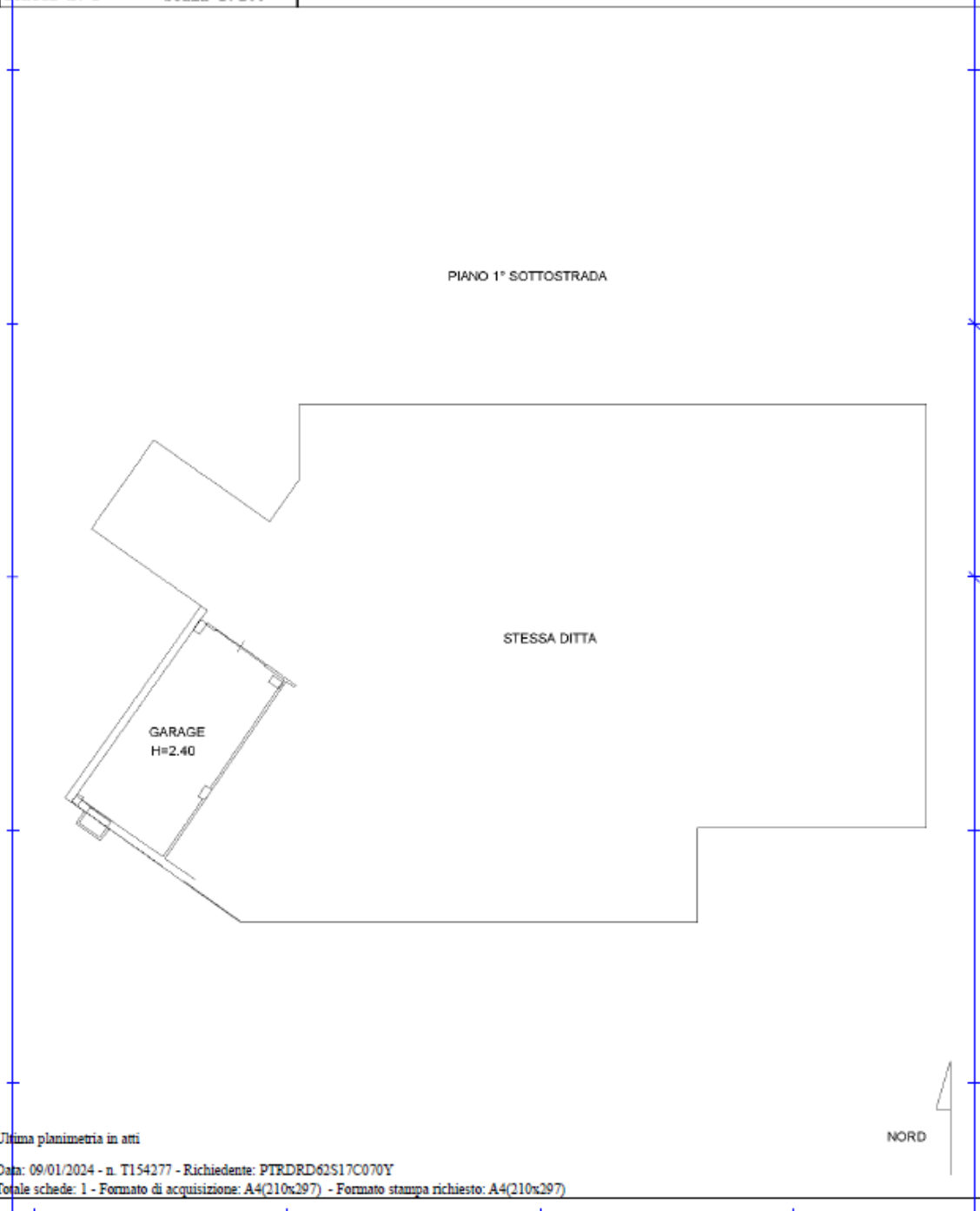
NORD

**STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE**  
**Foglio 1 - P.lla 694 - Sub. 24 - Comune PEDASO (FM)**

Data: 09/01/2024 - n. T154277 - Richiedente: PTRDRD62S17C070Y

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ascoli</b>	Dichiarazione protocollo n. AP0135512 del 17/11/2005	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Pedaso	
	Via Alessandro Manzoni	civ. 21
Identificativi Catastali:	Compilata da: De Angelis Giuseppe	
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri	
Foglio: 1	Prov. Ascoli	
Particella: 694	N. 521	
Subalterno: 24		

Scheda n. 1      Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 09/01/2024 - n. T154277 - Richiedente: PTRDRD62S17C070Y  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)


**STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE**  
**Foglio 1 - P.lla 694 - Sub. 71 - Comune PEDASO (FM)**

Data: 09/01/2024 - n. T154418 - Richiedente: PTRDRD62S17C070Y


<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ascoli</b>	Dichiarazione protocollo n. AP0135512 del 17/11/2005 <sup>1</sup>	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Pedaso Via Alessandro Manzoni <span style="float: right;">civ. 21</span>	
Scheda n. 1      Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sesione: Foglio: 1 Particella: 694 Subalterno: 71	De Angelis Giuseppe Iscritto all'albo: Geometri Prov. Ascoli <span style="float: right;">N. 521</span>

PIANO TERRA

POSTO AUTO ESTERNO



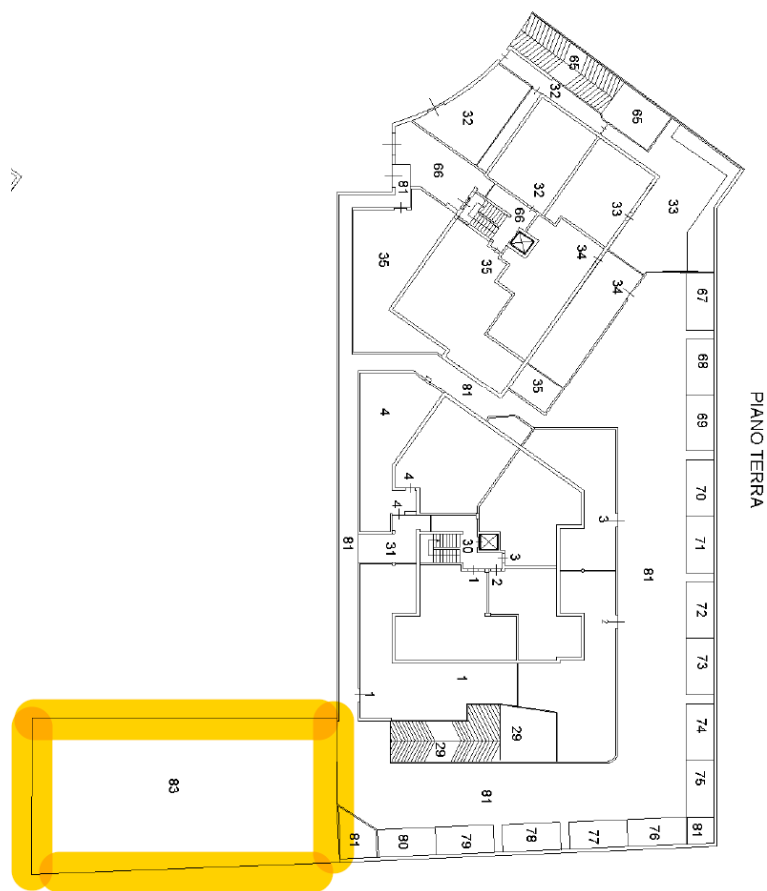
NORD



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/01/2024 - Comune di PEDASO(G403) - < Foglio 1 - Particella 694 - Subalterno 71 >  
VIA ALESSANDRO MANZONI n. 21 Piano T

**STRALCIO ELAB. PLAN. PER INDIVIDUAZIONE DI AREA Cat. F/1**  
**Foglio 1 - P.lla 694 - Sub. 83 - Comune PEDASO (FM)**

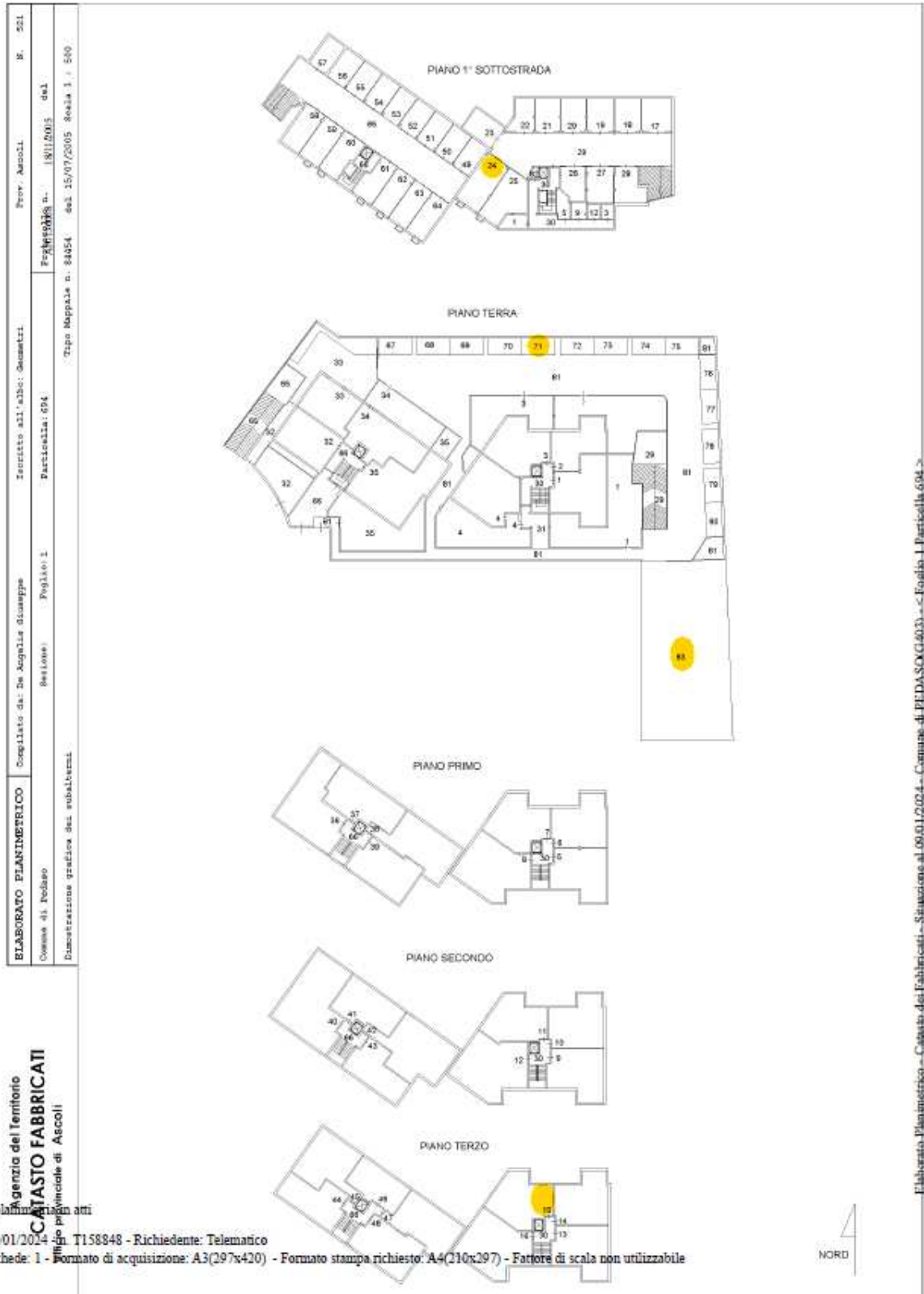
Elaborato da: De Angelis Giuseppe		Isritto all'albo: Geometri
Sezione:	Foglio: 1	Particella: 694
Tipo Mappale n.		



Comune di PEDASO(G403) - < Foglio 1 Particella 694 >

**Stralcio di Elaborato planimetrico - Foglio 1 - P.lla 694 - Comune di PEDASO (FM)**

**INDICAZIONE DEI SUBALTERNI OGGETTO DI RELAZIONE**



## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

**Il compendio immobiliare oggetto di stima è formato da un'abitazione (appartamento ad uso abitativo con n.2 balconi, considerevole unità principale) sita al piano terzo di un fabbricato composto da totali n. 5 piani (quattro fuori terra oltre ad uno sottostrada). Completano la proprietà oggetto di relazione (ossia l'anzidetto appartamento): un'autorimessa sita al piano sottostrada; un posto auto scoperto al piano terra ed una quota di area urbana al piano terra.**

L'abitazione, con accesso da androne condominiale, ha una superficie utile lorda calcolata di mq. 69,00; i due balconi hanno rispettivamente una superficie utile lorda di mq. 10,00 e di mq. 10,00.

**L'abitazione ha dunque una superficie utile lorda complessiva di mq. 89,00 (id est, mq. 75,00 commerciali)** ed è così suddivisa: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 camere, bagno.

La superficie utile lorda dell'autorimessa sita al piano interrato è pari a mq. 38,00, quella del posto auto scoperto al piano terra è invece pari a mq. 13,00; in ultimo, la superficie dell'area urbana si estende per mq. 380,00. Si precisa sin da ora che lo scrivente perito provvederà a stimare "in blocco" il compendio immobiliare formato dall'abitazione sita al piano terzo con balconi, il garage al piano sottostrada ed il posto auto scoperto e l'area urbana limitrofa.

Il compendio oggetto di tale perizia è ubicato, come già citato, in Via A. Manzoni n. 21 a Pedaso (FM) in zona CENTRALE B1 – Microzona 1; tale zona risulta completamente urbanizzata e nelle vicinanze sono presenti ogni tipo di servizio al consumo pubblico; in particolare, si rileva che l'immobile è costruito nelle vicinanze del casello autostradale A14 di Pedaso (FM).

L'edificio di cui fanno parte gli immobili in esame ha una struttura in cemento armato, elevata a quattro piani fuori terra oltre ad uno interrato; I piani sono collegati da scala interna e ascensore condominiali; l'interno dell'appartamento è di buona fattura in distinte condizioni, le pareti degli ambienti sono tinteggiate, i pavimenti sono in gres ceramico.

Gli infissi interni sono in legno tamburato; avvolgibili in pvc.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa come elemento radiante.

\*\*\*\*\*

La documentazione fotografica allegata, nonché quella catastale ed urbanistica, integra e completa la descrizione delle unità immobiliari e di quanto sopra esposto (Allegati C-D-F-G).

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

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

La costruzione dell’immobile oggetto della presente relazione è iniziata **posteriormente** al 1 settembre 1967.

**QUESITO d):** “Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l’eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l’epoca di realizzazione dell’opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificati 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, verificati, 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;”

Come potuto accertare presso il Settore Urbanistica, Ufficio Tecnico del Comune di Pedaso (FM), altresì a seguito di specifica richiesta di accesso ai documenti amministrativi (prot. n. 192/2024) effettuata dallo Scrivente in data 09/01/2024, **il fabbricato oggetto di stima è stato edificato in virtù del PERMESSO DI COSTRUIRE N. 20 DEL 20/11/2003 - PROT. N. 4689** PER “COSTRUZIONE EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE – LOTTO N. 2 LOTTIZZAZIONE COMPrensorio N. 9 VALDASO” rilasciata dal Comune di Pedaso (FM).

Successivamente, lo stesso fabbricato è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie rilasciate dallo stesso Comune:

- **D.I.A. N. 38 del 07/11/2005 – PROT. N. 5966** per “**Varianti interne** sulle unità immobiliari abitative e **varianti esterne**”.

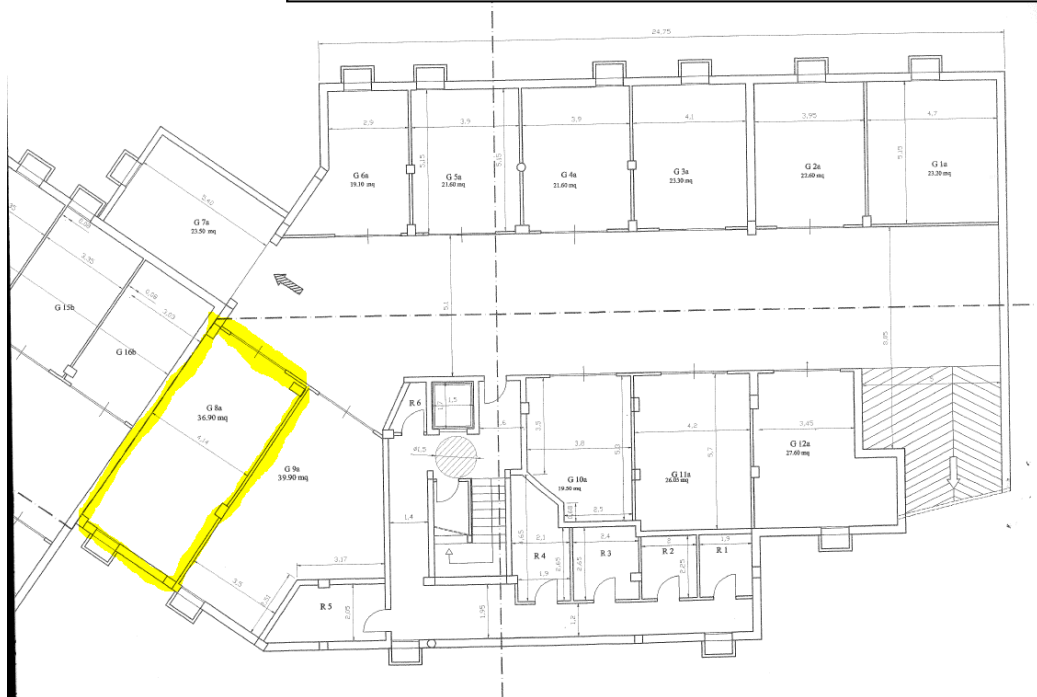
**Si precisa altresì che per l’abitazione (Sub.15) ed il relativo garage esclusivo (Sub. 24) è stata rilasciata dal Comune di Pedaso l’autorizzazione di agibilità in data 16/01/2007.**

Vengono quindi allegati i documenti relativi alle tre suddette autorizzazioni edilizie (cfr. Allegato G).

Il sottoscritto ha provveduto a verificare la conformità degli immobili oggetto di perizia (unità principali, ossia abitazione al piano terzo con garage al piano sottostrada) rispetto all'ultimo progetto approvato (D.I.A. N. 38 del 07/11/2005 – PROT. N. 5966 per “Varianti interne sulle unità immobiliari abitative e varianti esterne), e confrontando lo “stato approvato” con quanto effettivamente rilevato sul posto, non sono state rilevate difformità meritevoli di considerazioni.

Si riportano di seguito stralci di planimetrie dell'appartamento e del garage relativi al suddetto ultimo stato approvato.

Stralci di progetto / Stato approvato:  
D.I.A. N. 38 del 07/11/2005 – PROT. N. 5966  
(Garage – Sub. 24)



Stralci di progetto / Stato approvato:  
D.I.A. N. 38 del 07/11/2005 – PROT. N. 5966  
(Abitazione – Sub. 15)



E' stata altresì verificata la conformità catastale degli immobili oggetto di perizia (vedasi documentazione catastale allegata) con quanto effettivamente rilevato sul posto; anche in questo caso non sono state rilevate difformità meritevoli di considerazioni.

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

Il lotto in questione non prevede la vendita di terreni.

**QUESITO f):** *“Identificare catastalmente l’immobile, previo accertamento dell’esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l’eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l’aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad*

*acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;”*

**Si accerta** l'esatta rispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali riportate dal sottoscritto nel presente elaborato.

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

All'atto della notifica del pignoramento, i soggetti esecutati risultano **proprietari esclusivi (quota ½ cad.)** degli immobili oggetto della presente perizia, ad eccezione dell'area urbana al piano terra. **Per i nominativi dei comproprietari indivisi di detta area urbana si invita alla consultazione delle visure catastali che si depositano (Allegato B).**

Tenuto conto delle caratteristiche del compendio immobiliare oggetto di perizia e della sua consistenza (appartamento al piano terzo + garage al piano sottostrada + posto auto scoperto al piano terra + quota di proprietà su area urbana), allo scrivente perito appare **non giustificata** la suddivisione e vendita dei beni in differenti lotti.

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

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

## Elenco sintetico delle formalità riferite ai seguenti beni immobili:

**Fig. 1 – Part. 694 – Subb. 15, 24, 71 (Cat. Fabbricati, Comune di Pedaso)**

Abitazione con garage interrato e posto auto esterno esclusivo.

1	TRASCRIZIONE del 06/02/2006 - Registro Particolare 643 Registro Generale 1080 Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 94042/10313 del 30/01/2006 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
2	ANNOTAZIONE del 28/02/2006 - Registro Particolare 340 Registro Generale 1855 Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 94030/10310 del 27/01/2006 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalita di riferimento: Iscrizione n. 456 del 2005
3	ANNOTAZIONE del 07/03/2006 - Registro Particolare 383 Registro Generale 2073 Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 94029/10309 del 27/01/2006 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalita di riferimento: Iscrizione n. 337 del 2004
4	TRASCRIZIONE del 17/03/2006 - Registro Particolare 1394 Registro Generale 2386 Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 94913/10438 del 15/03/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
5	ISCRIZIONE del 17/03/2006 - Registro Particolare 542 Registro Generale 2387 Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 94915/10439 del 15/03/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
6	ISCRIZIONE del 15/12/2009 - Registro Particolare 2393 Registro Generale 10636 Pubblico ufficiale EQUITALIA MARCHE SPA Repertorio 44843 del 01/12/2009 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE A MEZZO RUOLO EX ART 77 DPR 602/73 Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1237 del 08/11/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)
7	ISCRIZIONE del 05/11/2010 - Registro Particolare 2065 Registro Generale 8741 Pubblico ufficiale GIUDICE DEL LAVORO TRIBUNALE Repertorio 343/2010 del 30/04/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
8	ISCRIZIONE del 13/04/2011 - Registro Particolare 606 Registro Generale 2961 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 215 del 07/04/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
9	ISCRIZIONE del 24/03/2023 - Registro Particolare 288 Registro Generale 2495 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1987/823 del 22/03/2023 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
10	TRASCRIZIONE del 23/11/2023 - Registro Particolare 7706 Registro Generale 10637 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1944 del 25/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
11	TRASCRIZIONE del 22/01/2025 - Registro Particolare 353 Registro Generale 511 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1897 del 06/12/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### N.B.:

Per quanto concerne le formalità riferite al Sub. 83 (ossia all'area urbana facente parte del

compendio immobiliare oggetto di stima) si rimanda alla consultazione dell'Allegato A mediante il relativo elenco di riferimento.

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

## CRITERI SUL CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Va premesso che la superficie utile lorda nonché quella commerciale (ponderata) che deve intendersi puramente strumentale al valore di mercato, è stata ricavata avvalendosi sia delle planimetrie catastali, sia di quelle allegate ai titoli edilizi e valutata da misure a campione rilevate in sede di sopralluogo.

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

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

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

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

superfici calpestabili:.....100%  
superfici occupate da pareti divisorie interne:.....100%  
superfici occupate da pareti perimetrali esterne (con un max di 50 cm):.....100%  
superfici occupate da pareti perimetrali in comune (con un max di 25 cm):.....50%

Per superfici secondarie si intendono quelle che sono allo stretto servizio di quelle principali, per la maggior parte ad esse contigue, ovvero: balconi coperti e scoperti, terrazze coperte e scoperte, porticati, verande, soppalchi, eccetera; a tali superfici potranno applicarsi coefficienti pari ad esempio a 5%, 10%, 20%, 30%, 40% e 50%. Ad ogni tipologia di superficie principale, potrà essere associata una o più superficie secondaria; nel caso di unità immobiliari residenziali autonome su più livelli, tra le superfici secondarie rientrano anche i vani scala esclusivi; tanto premesso, si ottengono - a pagina successiva - i seguenti parametri:

**Fig. 1, P.lla 694, Subb. 15, 24, 71 e 83:**

**Sub. 15 → ABITAZIONE DI TIPO CIVILE AD USO RESIDENZIALE** sita in **PEDASO (FM)**, Via A. Manzoni n. 21, piano TERZO, cat. A/2, cl. 3, consist. 5,5 vani, rendita € 340,86 con accesso da spazio e vano scala condominiali.

**Sub. 24 → GARAGE**, piano SOTTOSTRADA, cat. C/6, cl. 2, consist. 34 mq., rendita € 52,68.

**Sub. 71 → POSTO AUTO SCOPERTO**, piano TERRA, cat. C/6, cl. 1, consist. 13 mq., rendita € 16,78.

**Sub. 83 → AREA URBANA**, piano TERRA, cat. F/1, consist. 380 mq.

La superficie dell'immobile misurata secondo il criterio S.U.L. (superficie utile lorda) è stata dunque ragguagliata in tal modo:

(vd. immagine a pagina successiva - **STRALCIO PLANIMETRIE CATASTALI CON CALCOLO SUPERFICI LORDE** )

1) **ABITAZIONE** (Appartamento):

Superficie lorda: 69,00 mq

Percentuale ragguaglio: 100%

Superficie commerciale: **69,00 mq**

2) **BALCONI**:

Superficie lorda: 20,00 mq

Percentuale ragguaglio: 30%

Superficie Commerciale: **6,00 mq**

3) **GARAGE**:

Superficie lorda: 38,00 mq

Percentuale ragguaglio: 50%

Superficie Commerciale: **19,00 mq**

**4) POSTO AUTO SCOPERTO:**

Superficie lorda: 13,00 mq

Percentuale ragguglio: 30%

Superficie commerciale: **4,00 mq**

**5) AREA URBANA:**

Superficie lorda: 380,00 mq

Percentuale ragguglio: 1%

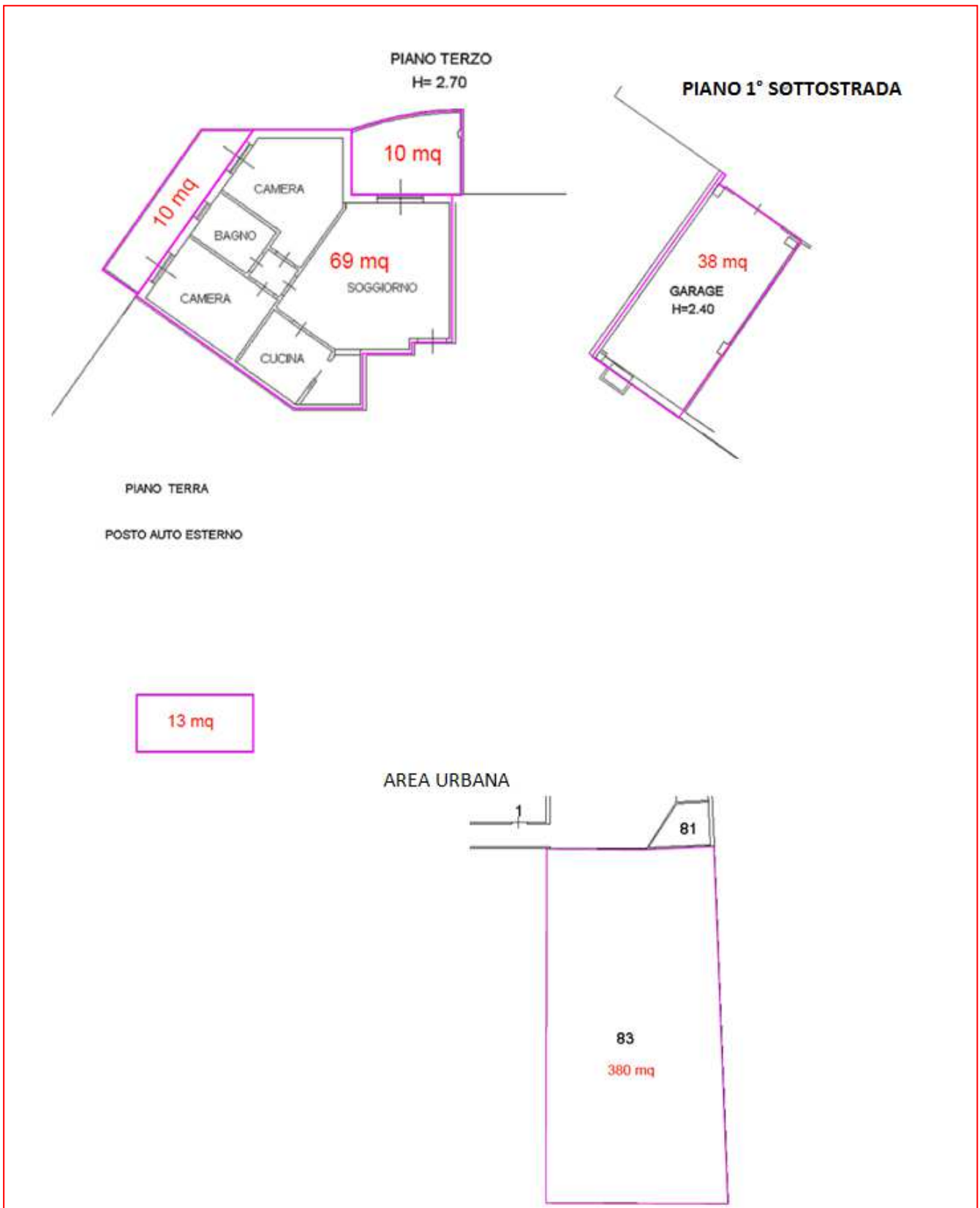
Superficie commerciale: **4,00 mq**

La **superficie commerciale del compendio immobiliare oggetto di relazione nonché oggetto di vendita**, in ragione della superficie abitativa principale e della concorrenza delle superfici secondarie raggugliate ai rispettivi rapporti mercantili, **misura dunque complessivamente:**

..... **mq. 102,00**

**Segue a pagina successiva lo stralcio delle planimetrie catastali con il calcolo delle superfici lorde utilizzati per le operazioni di ragguglio sopra illustrate.**

## STRALCIO PLANIMETRIE CATASTALI CON CALCOLO SUPERFICI LORDE



## STIMA E CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima, si è usato il procedimento MCA (Metodo del Confronto di Mercato).

Il 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, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato e soprattutto il valore effettivamente realizzabile dalla liquidazione dei beni in questo particolare momento che registra un andamento del mercato immobiliare in calo.

## INDAGINE DI MERCATO

I dati storici raccolti nonché le indagini condotte presso primarie agenzie ed operatori del settore hanno permesso di reperire gli elementi di mercato riportati nelle tabelle che seguono, elementi relativi ad immobili con destinazione analoga.

I valori ricavati a metro quadro sono stati opportunamente comparati ed aggiustati. L'aggiustamento ha la funzione di correggere il prezzo del comparativo al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame; i coefficienti servono per colmare la differenza tra le caratteristiche (di zona e di qualità) dell'immobile di confronto e dell'immobile in esame.

La ricerca ha condotto ai risultati che sono rappresentati nelle seguenti tabelle dove le offerte di vendita sono state anche omogeneizzate utilizzando il metodo Market Comparison Approach (MCA).

Sono stati quindi individuati n. 4 comparativi su agenzie immobiliari (online) con caratteristiche e ubicazione simili a quello oggetto dell'esecuzione che attualmente risultano in vendita/venduti, dei quali si riportano i rispettivi link:

1. <https://www.idealista.it/immobile/27398648/>
2. <https://www.idealista.it/immobile/27617552/>
3. <https://www.idealista.it/immobile/29398221/>
4. <https://www.idealista.it/immobile/27172112/>

## MARKET COMPARISON APPROACH

Regione
Provincia
Comune
Frazione/Località
Indirizzo
Coordinate geografiche
Zona
Origine del dato
Tipo di dato
Fonte
Tipologia di immobile
Destinazione d'uso immobile
Descrizione sintetica

Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4
Marche	Marche	Marche	Marche
Fermo	Fermo	Fermo	Fermo
Pedaso	Pedaso	Pedaso	Pedaso
/	/		
/	/		
,	,	,	,
Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Sito web	Sito web	Sito web	Sito web
AskingPrice	AskingPrice	AskingPrice	AskingPrice
<a href="https://www.idealista.it/immobile/27398648">https://www.idealista.it/immobile/27398648</a>	<a href="https://www.idealista.it/immobile/27617552">https://www.idealista.it/immobile/27617552</a>	<a href="https://www.idealista.it/immobile/29398221">https://www.idealista.it/immobile/29398221</a>	<a href="https://www.idealista.it/immobile/27172112">https://www.idealista.it/immobile/27172112</a>
/	/	/	/
Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento
/	/	/	/

Stato manutentivo
Livello impiantistico
Classe energetica
Livello di piano
Presenza ascensore
Presenza box auto
Presenza posto auto

Buono	Buono	Buono	Buono
Adeguato	Adeguato	Adeguato	Adeguato
non rilevabile	D	F	non rilevabile
1	3	2	0
No	Si	Si	Si
Si	Si	Si	Si
Nd	Nd	Nd	Nd

Superficie commerciale mq
Prezzo richiesto €
Prezzo richiesto €/mq
Trattativa commerciale

89	98	104	90
160000	200000	187000	145000
<b>1.798 €/mq</b>	<b>2.041 €/mq</b>	<b>1.798 €/mq</b>	<b>1.611 €/mq</b>
0%	-5%	-5%	0%

### AGGIUSTAMENTI (\*)

(\*) NOTA: Il giudizio di merito riportato è attribuito al singolo comparativo, rispetto all'immobile oggetto di valutazione.

Subject	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4
Ubicazione				
%	Pedaso	SIMILE	SIMILE	SIMILE
		0%	0%	0%
Appeal Archit. e caratt. generali				
%	Buono	SIMILE	SUPERIORE	INFERIORE
		0%	-5%	1%
Piano				
%	3	INFERIORE	SIMILE	INFERIORE
		5%	0%	3%
Stato manutentivo				
%	Buono	SIMILE	SUPERIORE	INFERIORE
		0%	-4%	1%
Livello impiantistico				
%	Adeguato	INFERIORE	SIMILE	SIMILE
		2%	0%	0%
Dimensioni				
%	102	INFERIORE	INFERIORE	SIMILE
		-2%	-1%	0%
Altro				
%				
<b>TOTALE AGGIUSTAMENTO</b>		5%	-15%	0%
				5%
<b>Valore Aggiustato Finale</b>		<b>1.888 €/mq</b>	<b>1.735 €/mq</b>	<b>1.798 €/mq</b>
				<b>1.692 €/mq</b>
<b>Peso comparativi</b>		25%	25%	25%
				25%

Valore unitario medio

1.778,00 €/mq

Il valore unitario medio ricavato tramite il suddetto metodo denominato "M.C.A." è pari a:

..... €/mq. **1.778,00**

\*\*\*\*\*

**Pertanto, tali sono i valori ricavati e riferiti ai singoli subalterni oggetto di relazione:**

**Sub. 15 → ABITAZIONE DI TIPO CIVILE AD USO RESIDENZIALE**

mq. commerciali 75,00 x €/mq. 1.778,00 = ..... € **133.350,00**

**Sub. 24 → GARAGE**

mq. commerciali 19,00 x €/mq. 1.778,00 = ..... € **33.782,00**

**Sub. 71 → POSTO AUTO SCOPERTO**

mq. commerciali 4,00 x €/mq. 1.778,00 = ..... € **7.112,00**

**Sub. 83 → AREA URBANA**

mq. commerciali 4,00 x €/mq. 1.778,00 = ..... € **7.112,00**

**VALORE QUOTA INDIVISA DI 25185/2000000: ..... € **90,00****

\*\*\*\*\*


**PERTANTO, IL VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE, TENUTO CONTO DELLE  
SUDDETTE QUOTE INTESTATE AI SOGGETTI ESECUTATI, E' PARI A:**

.....€ **174.334,00**

(euro. centosettantaquattromilatrecentotrentaquattro/00)

Si riportano altresì i parametri banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate, in linea con il valore unitario medio ricavato con il metodo M.C.A.

Ministero dell'Economia e delle Finanze





**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2**  
 Provincia: ASCOLI PICENO  
 Comune: PEDASO  
 Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO%20E%20DINTORNI  
 Codice zona: B1  
 Microzona: 1  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Nel 2° semestre 2024 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Arquata del Tronto, Montegallo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1900	2700	L	7,7	11,5	L
Abitazioni civili	Normale	1300	1900	L	5,2	8,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1600	L	4,4	6,9	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1600	2300	L	6,5	9,8	L
Abitazioni signorili	Ottimo	1900	2850	L	8,1	12,1	L
Abitazioni signorili	Normale	1350	2000	L	5,5	8,6	L
Autorimesse	Normale	850	1150	L	3,5	4,9	L
Box	Normale	1000	1400	L	4,2	5,8	L
Posti auto coperti	Normale	770	1050	L	3,1	4,4	L
Posti auto scoperti	Normale	600	810	L	2,4	3,4	L
Ville e Villini	Ottimo	1800	2500	L	7,2	10	L
Ville e Villini	Normale	1250	1700	L	5,4	6,7	L

Spazio disponibile per annotazioni

Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche, della relativa ubicazione, della consistenza, della destinazione d'uso, dell'appetibilità, dell'effettiva collocabilità sul mercato, dei risultati dei conteggi istituiti, nonché di tutto quanto rilevato in sede di sopralluogo e opportunamente riportato mediante la documentazione dal sottoscritto allegata, il valore a base d'asta dei beni immobili di proprietà del soggetto (relativamente alle quote indivise ad esso intestate) nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente come individuati e descritti nel corpo della presente perizia - restando esclusi oneri, gravami e servitù non espressamente citati nel corrente elaborato – è pari a:

**€ 174.334,00** (euro. centosettantaquattromilatrecentotrentaquattro /00)

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

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e della loro consistenza, allo scrivente perito **non appare giustificata** la suddivisione e vendita del bene in più lotti.

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

Dalle informazioni apprese in sede di sopralluogo, così come dichiarato dal sig. OMISSIS:

- alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto, l’immobile risultava occupato dai proprietari;
- alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto, risultavano altresì non pagate le spese condominiali a carico della proprietà esecutata da circa un anno.

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

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

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

Si allega quanto richiesto con Allegati C - F.

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

# BANDO D'ASTA

## **Fg. 1, P.lla 694, Subb. 15, 24, 71 e 83:**

**Sub. 15 → ABITAZIONE DI TIPO CIVILE AD USO RESIDENZIALE** sita in **PEDASO (FM)**, Via A. Manzoni n. 21, piano TERZO, cat. A/2, cl. 3, consist. 5,5 vani, rendita € 340,86 con accesso da spazio e vano scala condominiali.

**Sub. 24 → GARAGE**, piano SOTTOSTRADA, cat. C/6, cl. 2, consist. 34 mq., rendita € 52,68.

**Sub. 71 → POSTO AUTO SCOPERTO**, piano TERRA, cat. C/6, cl. 1, consist. 13 mq., rendita € 16,78.

**Sub. 83 → AREA URBANA**, piano TERRA, cat. F/1, consist. 380 mq.  
(PROPRIETÀ: QUOTA INDIVISA DI 25185/2000000).

## DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare oggetto di stima è formato da un'abitazione (appartamento ad uso abitativo con n.2 balconi, considerevole unità principale) sita al piano terzo di un fabbricato composto da totali n. 5 piani (quattro fuori terra oltre ad uno sottostrada). Completano la proprietà (ossia l'anzidetto appartamento): un'autorimessa sita al piano sottostrada; un posto auto scoperto al piano terra ed quota di area urbana al piano terra (spazio manovra tra posti auto e fabbricato). L'immobile è attualmente occupato dai proprietari.

**Il prezzo a base d'asta della proprietà composta da:**

- Fg. 1, P.lla 694, Sub. 15     *(proprietà 1/1)*
- Fg. 1, P.lla 694, Sub. 24     *(proprietà 1/1)*
- Fg. 1, P.lla 694, Sub. 71     *(proprietà 1/1)*
- Fg. 1, P.lla 694, Sub. 83     *(proprietà 25185/2000000)*

**risulta complessivamente pari a:**

..... **€ 174.334,00**

(euro centosettantaquattromilatrecentotrentaquattro /00)

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

Si allega quanto richiesto con (Allegato H).

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

Si allega quanto richiesto con (Allegato I).

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

Servigliano, li 06/05/2025.

Il C.T.U.  
Geom. Edoardo Paternesi Meloni

**ALLEGATI:**

- a) Visure ipotecarie ventennali;
- b) Visure catastali storiche;
- c) Planimetrie catastali vidimate;
- d) Elenco dei subalterni ed elaborato planimetrico;
- e) Verbale operazioni peritali;
- f) Documentazione fotografica;
- g) Documentazione urbanistica;
- h) Perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008;
- i) Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione art. 567 II co. c.p.c. e un foglio riassuntivo di tutti gli identif. catastali.