



**INCARICO:** Io sottoscritto Geometra Massimo Valori , nato a BOLOGNA (BO) il 26 aprile 1967 e con studio in Montefiore dell 'Aso via Giacomo LEOPARDI n.2, telefono 0734.938891 – cellulare 333.7134227 – P.e.c. [massimo.valori1@geopec.it](mailto:massimo.valori1@geopec.it) , iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di ASCOLI PICENO con il n° 1183 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di FERMO al n°67 , essendo stata nominato con provvedimento reso il 14/07/2025 dal giudice delle esecuzioni immobiliari, Dott.ssa Milena Palmisano, nella causa di cui all’oggetto e prestato giuramento di rito in modalità telematica, ricevevo l’incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

## **PREMESSA**

Il sottoscritto, al fine di assolvere l'incarico, ha eseguito sopralluogo nei siti oggetto di perizia, per prendere conoscenza dei dati necessari mediante misurazioni, rilievi e acquisizioni di informazioni relative allo stato dei beni pignorati.

Il giorno 15/09/2025 alle ore 14,30 è stato effettuato primo accesso con sopralluogo a [REDACTED]

[REDACTED] (vedi verbale allegato [A]).

## **QUESITI:**

*i quesiti sono riportati integralmente nel decreto di nomina.*

### **RISPOSTA Punto nm.1 del quesito**

Si è provveduto a verifica la documentazione in atti, relativamente alla documentazione catastale e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento o certificato notarile, secondo quanto previsto dall'art. 567 c.p.c.

In particolare è stato verificato il deposito nell'Istanza di Vendita da parte del creditore procedente, della proroga al deposito della relazione notarile, della Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare e della Certificazione Notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale relativa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento a firma del notaio Dott. [REDACTED] con studio in SAN GIUSEPPE JATO (PA) in Corso Umberto I° n.259.

All'interno della relazione sono riportati gli estremi catastali dei beni immobili d'interesse, nonché la specifica delle trascrizioni e delle iscrizioni relative al ventennio precedente alla data dell'istanza di pignoramento. (vedi documento allegato agli atti di causa – certificato notarile)

### **RISPOSTA Punto nm.2 del quesito**

I dati catastali attuali e storici della certificazione sostitutiva sono esattamente riportati ed indicati nella medesima e cioè sono riportati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati. (vedi documento allegato agli atti di causa – certificato notarile)

### **RISPOSTA punto nm.3 del quesito**

il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato in quanto l'esecuzione riguarda una società di persone del tipo SNC.

#### RISPOSTA punto nm.4 del quesito

- a) È stata effettuata visura catastale aggiornata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di ASCOLI PICENO, dalla quale si evince che il bene pignorato e censito all' N.C.E.U individua:
1. un fabbricato cielo/terra in categoria D/7 che individua "fabbricati speciali costruiti o adattati per esigenze industriali che non possono essere facilmente destinati ad altri usi senza radicali trasformazioni"

#### 1. Immobili siti nel Comune di [REDACTED] Catasto dei Fabbricati

Fog.	Part.	Sub.	categoria	Classe	Consistenza	superficie	Rendita	indirizzo
■	■		D/7				3.109,07	VIA SAN CARLO 24/26

1) **L' immobile così individuato**, confina sui lati nord, sud, est e ovest con corte pertinenziale.

b) L' edificato sopra individuato è composto da tre piani fuori terra, un locale ammezzato ed un seminterrato il bene oggetto di esecuzione è l'intero immobile. Le strutture portanti sono in cemento armato con tamponature in laterizio. Le tramezzature interne sono in laterizio con intonaco finito al civile con esclusione del piano primo, le porte interne (presenti) sono tamburate, le tapparelle sono in p.v.c e gli infissi esterni sono in ferro nei locali piano terra e seminterrato e in alluminio anodizzato negli altri piani con vetro singolo. I pavimenti ed i rivestimenti sono in marmette di graniglia e ceramica nei servizi, escluso il piano primo che è al grezzo. L'impianto di riscaldamento è autonomo con ventilconvettore e presente al solo piano terra. L'impianto elettrico, nei piani a laboratorio, rispetta quanto previsto dalla norma vigente all'epoca della edificazione. La struttura presenta problemi di manutenzione con evidenti zone di collasso del calcestruzzo dei pilastri che ha portato a nudo il ferro di armatura. Sono inoltre evidenti distacchi sub orizzontali in prossimità dei solai, gli infissi in ferro sono in pessimo stato di conservazione. Addossata al fabbricato, sul lato est, **vi è una capanna abusiva.**

c) il fabbricato è stato edificato in età post cedente la data del 2 settembre 1967. **Vi è incoerenza tra gli elaborati dell'ultima pratica edilizia, quelli catastali e lo stato dei luoghi nel quale si evidenziano differenze nei muri divisorii. E' altresì da segnalare che per il piano seminterrato ed alcune modifiche interne è stato presentato condono edilizio 47/85 che non risulta essere ancora stato definito.** Si rende quindi necessaria una SCIA in sanatoria per difformità delle opere.

#### d) titoli edilizi

1. licenza edilizia prot. [REDACTED] del 17/12/1975
2. concessione edilizia [REDACTED] del 02/07/1985



• IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 26.03.2008 ai nn. [REDACTED], nascente da concessione a garanzia di mutuo del 25.03.2008 ai rogiti del Notaio Gentilucci Michele da Morrovalle, rep. n° [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], per un montante ipotecario di € 225.000,00 ed un capitale di € 150.000,00. Durata 15 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di Fabbicato industriale (D7) in [REDACTED]

• IPOTECA DELLA RISCOSSIONE, iscritta il 13.07.2022 ai nn. [REDACTED], nascente da ruolo del 01.07.2022, Agenzia Delle Entrate Riscossione da Roma, rep. n° [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] per un montante ipotecario di € 41.590,98 ed un capitale di € 20.795,49 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di Fabbicato industriale (D7) in [REDACTED]  
[REDACTED]

i) *determinazione del valore dell'immobile pignorato:*

**Assenza di parametri di riferimento**

*Nel corso dell'attività estimativa non è stato possibile reperire dati di mercato recenti e attendibili relativi a immobili analoghi per tipologia, ubicazione e caratteristiche costruttive. Pertanto, in assenza di parametri diretti di confronto, la presente valutazione è stata condotta adottando criteri prudenziali, basati su valori medi desunti da prezzari di settore, osservazioni di mercato in aree similari e considerazioni tecniche fondate sull'esperienza professionale del redattore.*

*Il valore stimato deve pertanto intendersi quale **stima orientativa e di massima**, formulata in condizioni di limitata disponibilità informativa, e suscettibile di aggiornamento qualora dovessero rendersi disponibili ulteriori elementi oggettivi di riscontro.*

• **DATI DI BASE**

<b>Voce</b>	<b>Valore</b>
Comune	[REDACTED]
Tipologia	Struttura produttiva (capannone / laboratorio)
Superficie	920 m <sup>2</sup> (desunto da progetto)
Valore OMI minimo	€ 410 /m <sup>2</sup>
Valore OMI massimo	€ 560 /m <sup>2</sup>
Stato di conservazione	Mediocre (→ sotto la media)

---

• **SCELTA DEL VALORE UNITARIO**

Per uno **stato mediocre**, si adotta in genere un valore **tra il minimo e il 10% in meno del minimo**, perché la scala OMI presuppone “normale” come condizione media.

Calcoliamo:

$$V_u = 410 - (410 \times 0,10) = 410 - 41 = 369 \text{ €/m}^2$$

Arrotondiamo a **€ 370/m<sup>2</sup>** come valore unitario realistico.

---

- **CALCOLO DEL VALORE DI STIMA**

$$\text{Valore} = \text{Superficie} \times V_u = 920 \times 370 = 340.400 \text{ €}$$

---

- **RISULTATO FINALE**

<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
Superficie commerciale	920 m <sup>2</sup>
Valore unitario applicato	370 €/m <sup>2</sup>
<b>Valore di stima</b>	<b>€ 340.400</b>

---

- **intervallo di stima**

- **Basso (min OMI)** →  $920 \times 410 = 377.200 \text{ €}$
- **Alto (max OMI)** →  $920 \times 560 = 515.200 \text{ €}$

Valore **stimato realistico (mediocre)** →  $\approx \text{€ } 340.400$ , coerente con una riduzione del 10–15% rispetto al minimo OMI.


**l)** Per quanto attiene al presente punto lo scrivente **NON** ritiene di dover procedere alla formazione di lotti viste le caratteristiche dell'immobile.

**m)** Per quanto attiene al presente punto lo scrivente segnala che i locali sono occupati dal LABORATORIO calzaturiero con contratto di affitto ad altra ditta.

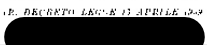


**n)** Per quanto attiene al presente punto lo scrivente non ha nulla da segnalare. Non vi sono atti espropriativi di pubblica utilità in corso.

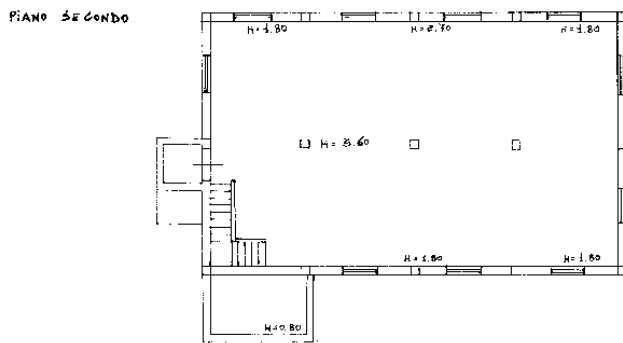
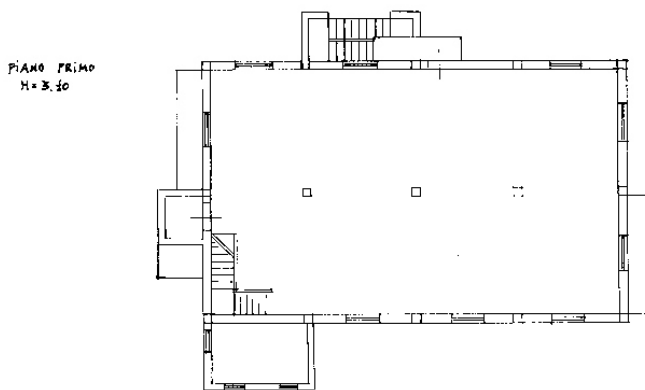
**o)** Estratto di mappa e planimetrie dell'immobile con documenti fotografici:

702/00001  
R. 10/10/1988 488

 **MINISTERO DELLE FINANZE** \*Scale originarie non disponibile.\*  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(D. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1988 N. 953)

Min. V (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)  
Lire 200

Planimetria dell'immobile situato nel Comune  Via   
Ditta   
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **ASCOLI TIZENO**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

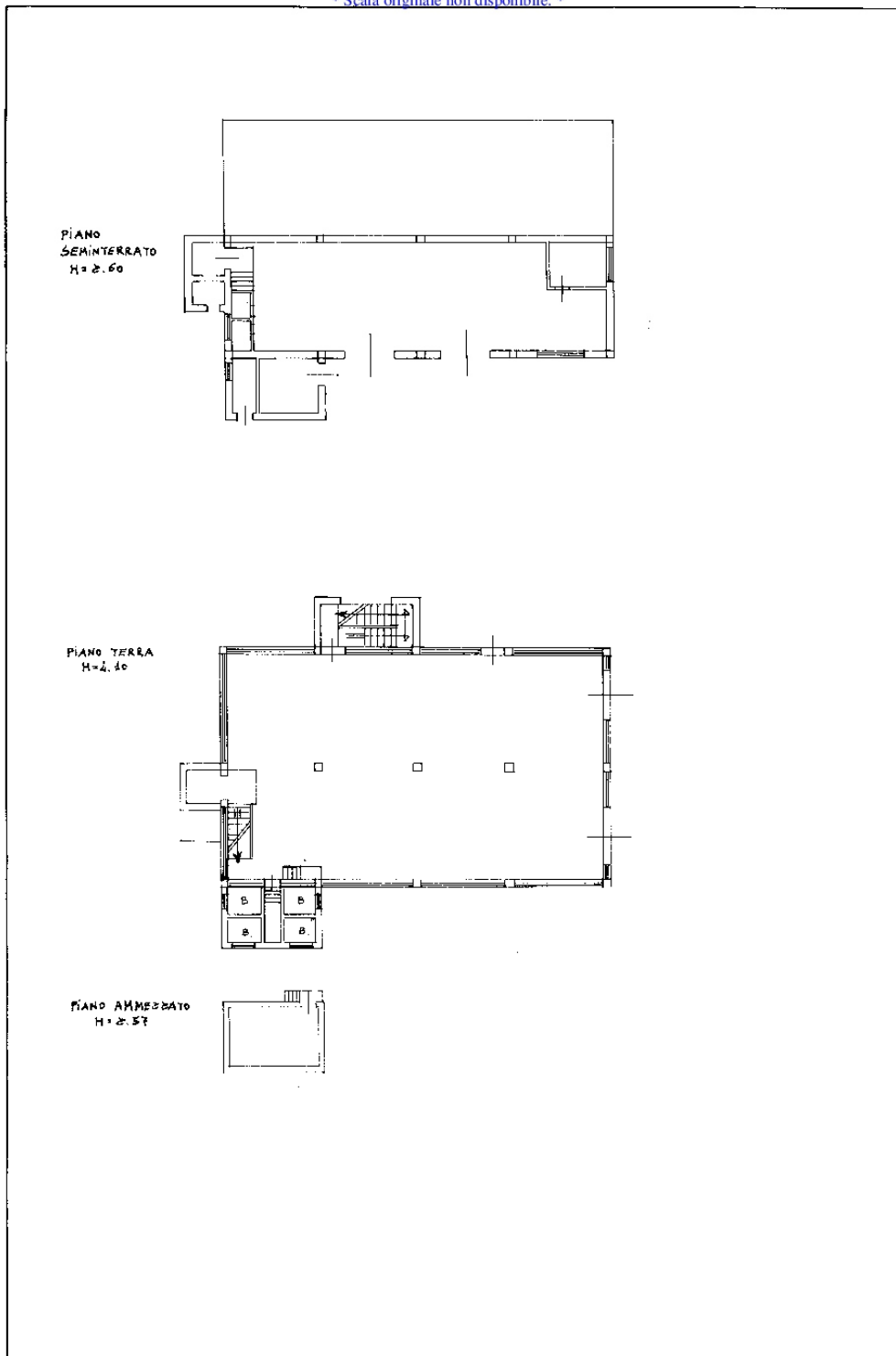
DATA	
PROT. N°	8418

Compilata dal **Geom. Egidio Clemente**  
(Tavola, scala e sistema del terreno)

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**  
**CONDIZIONARIO**  
della **Provincia di TERMO**  
n. **1000**  
Emissione **1980**

Ultima planimetria in atti

\* Scala originale non disponibile. \*



Subalterno >

Partite

Fog

14/09/2025 - Comune di FRANCAVILLA DE' TERE (D760) - <

Ultima planimetria in atti

FOTOGRAMMI



ingresso





Lato montacarico \_ lato ingresso





Lato posteriore \_ torino







Piano seminterrato



Piano primo



Bagni \_spogliatoio



## PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO

Descrizione	Entità
Valore del bene	€. 340.400/00
<i>DEFINIZIONE CONDONO EDILIZIO/SANATORIA°</i>	- €.5000/00
<i>ACCATASTAMENTO SANATORIA</i>	- €.1500/00
Valore del bene - <i>Sanatoria</i>	€. 333.900/00
Valore ARROTONDATO VENDITA	<b>€. 334.000/00</b>

° In applicazione dell'art.36 DPR 380/2001 – (L.47/85) ed s.m.i .

### Conclusioni

Alla luce delle indagini effettuate e delle considerazioni espresse nei paragrafi precedenti, si evidenzia come il mercato immobiliare locale, in particolare nella provincia di Fermo, risenta in maniera significativa della **grave crisi del settore calzaturiero**, storicamente trainante per l'economia del territorio.

Tale crisi, protrattasi negli ultimi anni, ha determinato la **contrazione della capacità produttiva** di numerose imprese e la conseguente **riduzione dell'occupazione**, con effetti diretti sulla domanda di immobili a destinazione sia produttiva che residenziale.

L'elevato numero di **procedure esecutive immobiliari** e la difficoltà di molti operatori economici nel far fronte agli impegni finanziari assunti con gli istituti di credito hanno contribuito ad accentuare la **svalutazione del patrimonio immobiliare**, generando un mercato caratterizzato da una marcata **offerta in eccesso** rispetto alla domanda effettiva.

In tale contesto, i valori di mercato registrano una **flessione significativa rispetto ai parametri O.M.I. di riferimento**, risultando inferiori anche del 20–30% nei casi di immobili produttivi dismessi o in stato manutentivo mediocre.

Pertanto, il valore stimato del bene oggetto della presente perizia tiene conto:

- dell'attuale **condizione di stagnazione del mercato immobiliare locale**;
- della **scarsa liquidità** e della **ridotta appetibilità commerciale** degli immobili a destinazione produttiva;
- nonché della **prolungata crisi del comparto calzaturiero**, che rappresenta la principale causa del deprezzamento generale del valore degli immobili nel territorio fermano.

Si ritiene dunque che il valore attribuito rappresenti una **stima prudentiale e coerente con il reale andamento del mercato** alla data odierna.

La relazione peritale viene trasmessa alle parti a mezzo PEC o RACC.R/R entro i termini previsti.

Il sottoscritto, con il presente elaborato ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto, rendendosi disponibile a eventuali chiarimenti e ringraziando la S.V. Ill/ma per la fiducia accordata.

Con Ossequio

Montefiore dell' Aso 01/11/2025

Il CTU:  
Geometra Massimo Valori

SI ALLEGANO alla presente relazione oltre alle relazioni di stima dei tre lotti:

1. rilievo fotografico;
2. visure catastali
3. estratto di mappa;
4. titoli abilitativi – concessioni e permessi a costruire/ dia ecc.
5. verbali 1° sopralluogo;