

R.G.E. 142/2024 Es. Imm.



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

## **PERIZIA DI STIMA GIUDIZIARIA**

Giudice Esecutivo            DOTT.SSA MILENA PALMISANO

Procedura promossa da    XXXXXXXXXXXXX

Contro                        XXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXX

CTU                            ARC. STEFANIA PARIS

CUSTODE                    ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE

Porto San Giorgio, 10 Novembre 2025





## **PREMESSA**

In data 14 gennaio 2025 la sottoscritta arc. Stefania Paris iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Fermo al numero 189, con studio a Porto San Giorgio in Via Galliano n.190, veniva nominata dall'Ill.mo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari, dott.ssa Giorgia Cecchini, Esperto Stimatore per la procedura esecutiva n. 42/2024. In data 20 gennaio 2025, ai sensi dell'art. 569, comma 1, c.p.c, lo scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento; nello specifico questa C.T.U. veniva incaricato ed autorizzato dall'Ill.mo Giudice per l'Esecuzione di redigere Perizia di Stima secondo i quesiti formulati.

## **CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE**

### **1. Completezza della Documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.**

Il fascicolo dell'Esecutato risulta completo degli atti indicati dall'art. 567, comma 2, c.p.c.

### **2. Se il creditore precedente abbia optato per il deposito dei Certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sul bene pignorato;**

Il creditore precedente non ha optato per il deposito dei Certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

### **3. Se il creditore precedente abbia optato per il deposito di Certificazione Notarile sostitutiva;**

Il creditore precedente ha optato per il deposito di Certificazione Notarile sostitutiva.

### **a. Se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo ad almeno venti anni a ritroso dalla 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;**





La Certificazione Notarile Sostitutiva delle Trascrizioni e Iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla Trascrizione del Pignoramento;

**b. 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;**

La Certificazione Notarile Sostitutiva delle Trascrizioni e Iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla Trascrizione del Pignoramento, l'atto di pignoramento è stato trasmesso a ciascun soggetto che risulti proprietario;

**4. Se la certificazione (con certificazione notarile sostitutiva) per ciascuno degli immobili pignorati, 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.**

La Certificazione Notarile Sostitutiva delle Trascrizioni e Iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla Trascrizione del Pignoramento;

**5. 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 derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);**

La CTU allega l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico (allegato 1);

**a. Se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta Certificazione;**

In detta documentazione sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati (vedasi allegato 1);





**6. Se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato in difetto, procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato;**

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile e pertanto la CTU verificava l'esistenza o meno dello stato di coniugio dell'esecutato, per ciò che è stato possibile reperire:

XXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXX) nato il XXXXXXXX, risulta sposato con XXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXX) nata il XXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, risulta sposata con XXXXXXXX

Il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Dall'esame della documentazione disponibile non risulta alcuna menzione circa la scelta di un diverso regime patrimoniale da parte degli sposi.

Ai sensi dell'art. 159 del Codice Civile, "il regime patrimoniale legale della famiglia, in mancanza di diversa convenzione stipulata a norma dell'articolo 162, è costituito dalla comunione dei beni", pertanto, in assenza di specifica dichiarazione contraria o di annotazione relativa a convenzioni matrimoniali, deve ritenersi che i coniugi siano in regime di comunione legale dei beni.

Vedasi l'allegato 2.

**7. In caso di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine;**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX





XXXXXXXXXX

Il XXXXXXXXXXXXsi sono uniti in matrimonio il XXXXXXXXXXXX con la sig.a XXXXXXXXXXXXX.

Dall'esame della documentazione disponibile non risulta alcuna menzione circa la scelta di un diverso regime patrimoniale da parte degli sposi.

Ai sensi dell'art. 159 del Codice Civile, "il regime patrimoniale legale della famiglia, in mancanza di diversa convenzione stipulata a norma dell'articolo 162, è costituito dalla comunione dei beni", pertanto, in assenza di specifica dichiarazione contraria o di annotazione relativa a convenzioni matrimoniali, deve ritenersi che i coniugi siano in regime di comunione legale dei beni.

**8. 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 ed al G.E.;**

La CTU ha verificato che il pignoramento è stato notificato ai suddetti interessati.

#### **COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE**

**1. 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;**

La CTU visto l'oggetto di stima costituito valutabile in tre (3) lotti.

Oggetti della presente relazione risultano essere censiti:





Comune (Codice)	Foglio	Particella	Subalterno	Natura / Classe	Quota di proprietà
Lapedona (FM – E447)	10	186	5	C3- Laboratorio per arti e mestieri	1/2 XXXX – 1/2 XXXXXXX
Lapedona (FM – E447)	10	186	8	C/2 – Magazzini e locali di deposito	1/2 XXXXX – ½ XXXXXXX
Lapedona (FM – E447)	10	186	10	F/3 – Unità in corso di costruzione	1/2 XXXXXXX – 1/2 XXXXX
Lapedona (FM – E447)	10	344	–	Terreno	1/2 XXXX – 1/2 XXXXXXX
Lapedona (FM – E447)	10	340	–	Terreno	1/2 XXXXX – 1/2 XXX
Lapedona (FM – E447)	10	342	–	Terreno	1/2 XXXXX – 1/2 XXXXX
Fermo (FM – D542)	79	334	16	A/4 – Abitazione di tipo popolare	1/2 XXXXXXX – 1/2 XXXXXXX

**Comune di Lapedona:**

- Fg. 10 part. 186 sub.5 natura C/3 laboratorio per arti e mestieri consistenza mq 105
- Fg. 10 part. 186 sub. 8 natura C/2 magazzino e locali deposito consistenza 109 mq
- Fg. 10 part. 186 sub. 10 natura F/3 unità in corso di costruzione
- Fg. 10 particella 340 Are 48
- Fg. 10 particella 342 Are 36,50
- Fg. 10 part. 344 terreno di Are 5 Ca 50

**Comune di Fermo:**

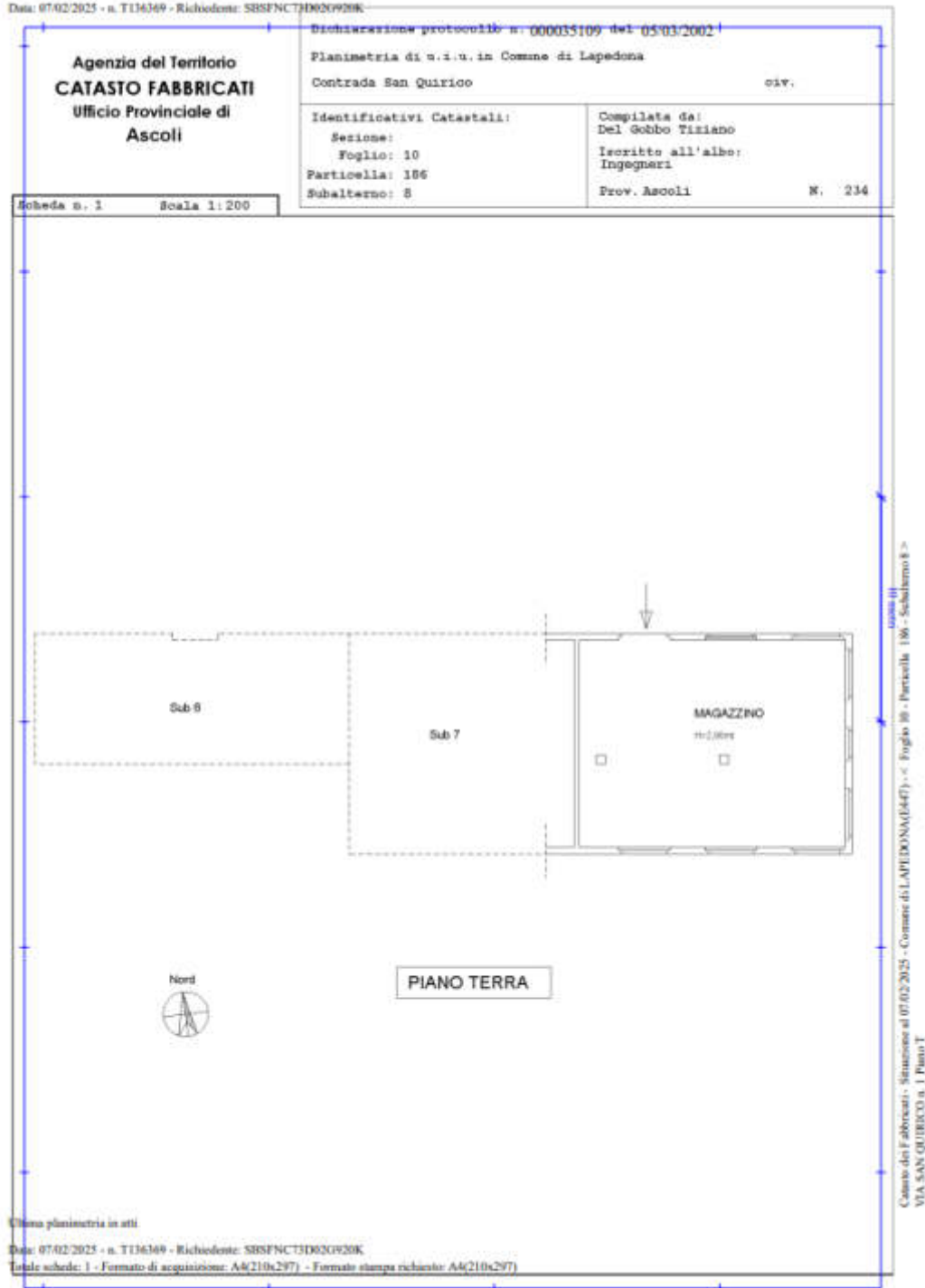
- Fg. 79 part. 334 sub. 16 natura A/4 appartamento tipo popolare consistenza 4 vani

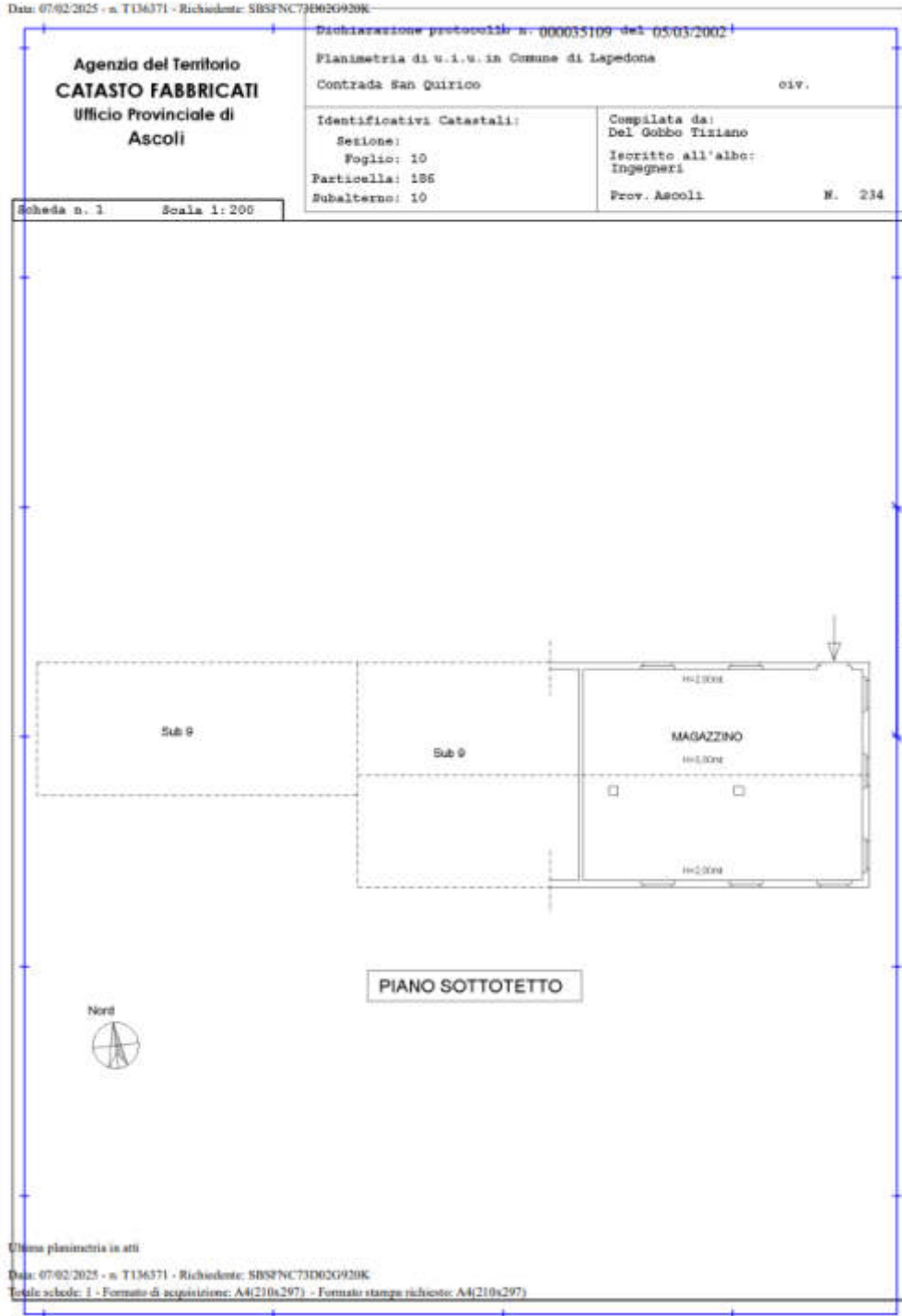
I soggetti eseguiti con codice fiscale sono:

- \* XXXXXXXXXXXXXXX
- \* XXXXXXXXXXXXXXX











Data presentazione: 02/06/1987 - Data: 07/02/2025 - n. T136372 - Richiedente: SRSFNC73D02G920K

MODULARI  
n. 18 del 1987

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
IN SOSTITUZIONE DI QUELLO DEL 1927

Mod. N (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)  
Lire 150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Fermo Via L. da Vinci n. 44  
Dima Demanio dello Stato - ramo Lavori Pubblici  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Ascoli Piceno

Piano seminterrato h: 2,45

Piano I h: 2,80

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	31/03/87	10/02/87	10/02/87
PROF. N°	31932	G10	1987

Completato dal Geom. Belletti Luigi  
Ufficio Tecnico Erariale  
Inserito nell'Atto di  
della Provincia di  
data 9-2-1987  
Firma: Geom. Luigi Belletti

Ufficio Tecnico Erariale  
FERMO

Comune dei Fabbricci - Situazione al 07/02/2025 - Comune di FERMO (D-542) - Foglio 79 - Particella 334 - Subalterno 36 -  
VIA LEONARDO DA VINCI n. 44 Piano S1 - 4

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 02/06/1987 - Data: 07/02/2025 - n. T136372 - Richiedente: SRSFNC73D02G920K  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



**Figura 1** Fg 79 Particella 334 -Fabbricato Fermo



**Figura 2** Fg 10 Particella 186 -Fabbricati Lapedona





**Figura 3** Fg 10 Particelle 344,340,342 Terreni Lapedona

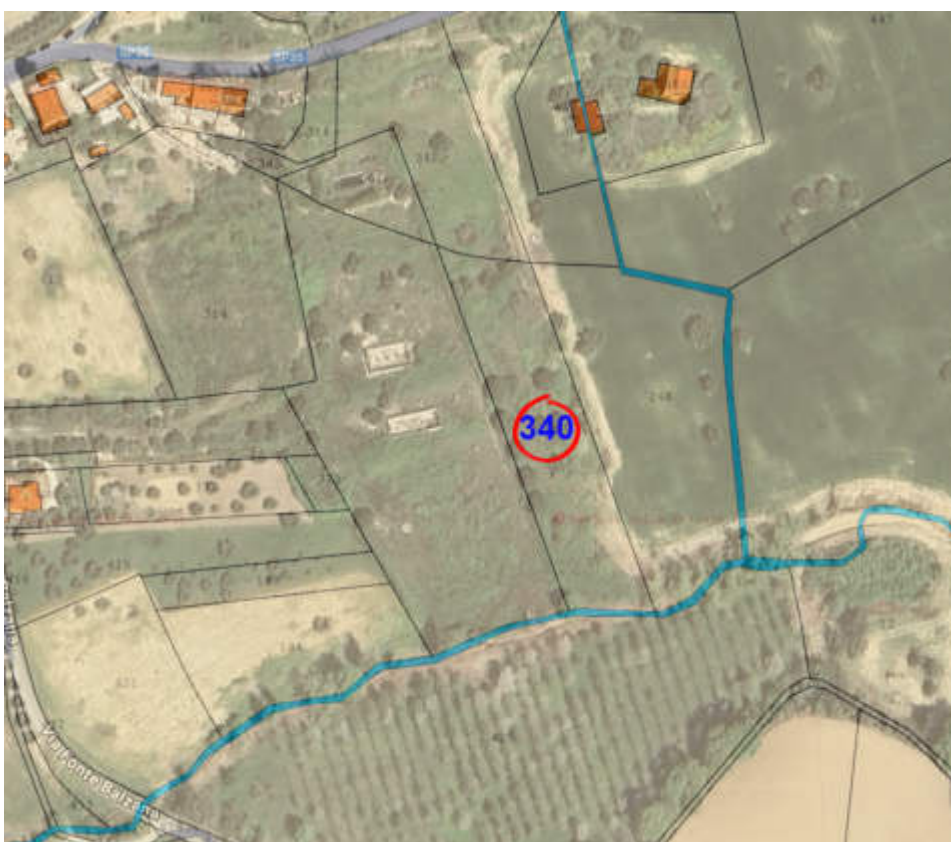


**Figura 4** Fg 10 Particelle 344 Terreno Lapedona





**Figura 5** Fg 10 Particelle 342 Terreno Lapedona



**Figura 6** Fg 10 Particelle 340 Terreno Lapedona





La suddivisione proposta in tre distinti lotti appare opportuna al fine di agevolare la vendita forzata e incrementare la partecipazione di potenziali offerenti. In particolare, il Lotto 1 è costituito dall'appartamento sito nel Comune di Fermo (Fg. 79, part. 334 sub. 16, cat. A/4, consistenza 4 vani); il Lotto 2 comprende i fabbricati ubicati nel Comune di Lapedona, e precisamente il laboratorio C/3 di mq 105, il magazzino C/2 di mq 109 e l'unità in corso di costruzione (Fg. 10, part. 186 sub. 5, sub. 8 e sub. 10); il Lotto 3 riguarda invece i terreni agricoli, sempre in Lapedona, identificati al Fg. 10, particelle 340 di are 48, 342 di are 36,50 e 344 di are 5 ca 50, per una superficie complessiva di circa 9.000 mq. La distinzione nei tre lotti consente di differenziare la platea degli interessati, separando l'unità residenziale dall'edilizia a destinazione produttiva e dai terreni agricoli, con evidenti vantaggi in termini di appetibilità commerciale e di massimizzazione del realizzo per la procedura esecutiva.

### **Suddivisione in lotti del compendio pignorato**

#### **Lotto 1 - Comune di Fermo**

- Foglio 79, particella 334, sub. 16
- Natura: A/4 - appartamento tipo popolare
- Consistenza: 4 vani

Descrizione sintetica: unità residenziale sita nel Comune di Fermo, ad uso abitativo, di tipologia popolare, idonea a costituire lotto autonomo

#### **Lotto 2 - Comune di Lapedona (fabbricati)**

- Foglio 10, particella 186, sub. 5 - C/3 laboratorio arti e mestieri, consistenza 105 mq
- Foglio 10, particella 186, sub. 8 - C/2 magazzino e deposito, consistenza 109 mq
- Foglio 10, particella 186, sub. 10 - F/3 unità in corso di costruzione





Descrizione sintetica: compendio edilizio ubicato nel Comune di Lapedona, comprendente un laboratorio, un magazzino e una unità in corso di costruzione, da trattare come corpo unitario di vendita.

### **Lotto 3 – Comune di Lapedona (terreni)**

- Foglio 10, particella 340 – superficie 48 are
- Foglio 10, particella 342 – superficie 36,50 are
- Foglio 10, particella 344 – superficie 5 are e 50 ca

Descrizione sintetica: terreni agricoli siti nel Comune di Lapedona, con estensione complessiva di circa 0,90 ha (9.000 mq circa), idonei a costituire lotto autonomo.

**2.Sommatoria 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 IVA, 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;**

Oggetto di pignoramento:

- Immobili siti a Fermo, Via Leonardo Da Vinci 44 (all.to 1);
- Immobili siti a Lapedona, C.da San Quirico (All.to 2).

Immobile a Fermo, Via Leonardo Da Vinci 44.

Si tratta di un appartamento sito all'ultimo piano di una palazzina ubicata in prossimità del centro cittadino, con annessa cantina al piano terra rialzato.

Si compone di ingresso soggiorno, camera, bagno, e sottotetto cui si accede da una scala a chiocciola sita nel soggiorno.

Il tutto si presenta in discrete condizioni di uso e conservazione.

Immobile a Lapedona, C.da San Quirico.





Il bene consiste in alcuni appezzamenti di terreno che si sviluppano lungo il crinale di una collina, trattasi di terreni completamente incolti e sui quali è proliferata vegetazione spontanea.

Sul terreno costituente la particella 186 insiste un fabbricato fatiscente ed in completo stato di abbandono, in aderenza con fabbricato di altra proprietà, che si sviluppa su 3 livelli, seminterrato, terra e primo.

Il piano seminterrato era adibito a laboratorio e vi insisteva una carrozzeria intestata all'esecutato, il piano terra era adibito a magazzino, tuttavia dalla corte si evince la sola porta di accesso senza alcuna scala o ballatoio che ne consenta l'accesso dall'esterno. Al piano primo l'unità si presenta in corso di costruzione. Tutto quanto rappresentato è stato visionato dall'esterno stante lo stato di grave fatiscenza del bene e l'impossibilità di accedervi senza dovute precauzioni.

Sulla corte esclusiva dell'immobile insiste un ulteriore piccolo fabbricato in mattoni al grezzo, uso deposito, e non censito, nonché carcasse arrugginite di auto, lamiere e residui di materiali dovuti alla precedente attività che ivi si svolgeva.

Le ulteriori particelle oggetto di pignoramento consistono in terreni completamente incolti, sulla particella 341 immersa nella vegetazione spontanea insiste lo scheletro di una piscina in disuso e in stato di abbandono.

- 2. Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 02 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;**

-Comune di Fermo

L'immobile risulta essere stato costruito dopo il 1967, riscontrata dall'unico documento reperito presso il Comune di Fermo che fa riferimento ad un nulla osta per l'esecuzione dei lavori di completamento.

-Comune di Lapedona:

L'immobile risulta essere stato costruito dopo il 1967.





**4. 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 effettuare 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, verificare 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 obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificarsi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, per gli immobili pignorati che si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, L. 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;**

Le pratiche edilizia (Allegato 3) relative all'unità immobiliare oggetto di stima risultano essere:

Comune di Lapedona:

Diniego prat. 25/94 per mancanza documentazione;

Diniego prat. 26/96 per mancanza parere favorevole ASUR 4;

Autorizzazione Comune realizzazione di gabbionate, 19/03/2003;

Comunicazione privato rif. Fg 10 particella 186 di avvio lavori di demolizione della trave di colmo in ca e parte delle pareti esterne poste longitudinalmente con la linea di confine causa pericolo;

Denuncia Inizio Attività 1209 del 13/025/08: per la realizzazione di una tettoia in legno per rimessa attrezzi, deposito, magazzino e realizzazione pannelli fotovoltaici con sistema integrati a tetto;





Denuncia Inizio Attività 1460/2004 per realizzazione piscina su fg 10 particelle 185 e 186 e comunicazione di fine lavori del 31/08/2004;

Denuncia Inizio Attività 1501/2003 per attrezzature per attività sportive, nel caso piscina;

Concessione Ed. 14/01 per lavori di ristrutturazione con modifica di destinazione d'uso del piano terra

Concessione Ed. 19/03 per lavori di ristrutturazione di edificio destinato a soggiorni temporanei su fg 10 particelle 185 e 186

Approvazione variante in sanatoria per la costruzione abusiva di opere, 15/04 protocollo gen. 2447/04: modifiche alla copertura con aumento altezza del colmo zona est e realizzazione di loggia aperta su due lati al piano terra ovest;

Concessione Edilizia fg 10 particella 186 per lavori di ristrutturazione con modifica di destinazione d'uso del piano terra;

Concessione Edilizia fg 10 particella 186 per lavori di ristrutturazione di edificio destinato a soggiorni temporanei;

Richiesta certificato di agibilità rif. Foglio 10 particella 186 rif concessione edilizia 19/2003.

Pertanto le pratiche edilizie reperite in Comune sono incomplete e senza riferimenti espliciti dell'immobile oggetto di perizia ( nessun subalterno specifico).

Comune di Fermo:

Pratica edilizia di lavori di somma urgenza volti alla realizzazione di opere di sottofondazione , opere di canalizzazione delle acque piovane e realizzazione e sistemazione di marciapiedi esterni, rif. 48472 20/12/2017, fg 79 mappale 334-795-797.

Lavori di completamento di alloggi costruiti ai sensi della legge 9/8/1954 n. 640 in via Enrico Fermi e Via Leonardo da Vinci a Fermo: nulla osta del 04/05/1968.

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





Considerando la tipologia dei lotti è stato necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica per le seguenti particelle:

Fg 10 particelle 344,340,342

Nel Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lapedona, rif. Prot. 3763 del 28/10/2025, è riportato quanto segue:

Fg 10, mappale 344,340,342: Zona Territoriale Omogenea, art. 22 NTA Zone territoriali omogenee E agricole.

Specifica art. 22 delle NTA: 1. Sono le Zone Omogenee E di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 N. 1444; in tali zone è prescritto l'integrale rispetto della Legge Regionale 08/03/1990 n° 13 recante "Norme edilizie per il territorio agricolo".

**6. 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, indicando le ragioni ostative.**

Rif. Lotto Comune di Fermo

Foglio 79 particella 334 sub 16 (A/4 più pertinenza)

La CTU non riscontra congruità tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali (allegato 1): lievi diversità nella disposizione delle tramezzature interne.

Rif. Lotto Comune di Lapedona

La CTU riscontra le seguenti congruità e difformità tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali (allegato 1):





fg 10, particella 186 sub 10: in costruzione

fg 10, particella 186 sub 8: congruo se non nel limite di un accesso garantito.

fg10, particella 186 sub 5: congruo

**7.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 con specificità per ciascun immobile pignorato 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 divisionale;**

Gli immobili esecutati risultano catastalmente essere intestati a:

**Comune di Lapedona:**

- Fg. 10 part. 186 sub.5 natura C/3 laboratorio per arti e mestieri consistenza mq 105
- Fg. 10 part. 186 sub. 8 natura C/2 magazzino e locali deposito consistenza 109 mq
- Fg. 10 part. 186 sub. 10 natura F/3 unità in corso di costruzione
- Fg. 10 part. 344 terreno di Are 5 Ca 50
- Fg. 10 particella 340 Are 48
- Fg. 10 particella 342 Are 36,50

**Comune di Fermo:**

- Fg. 79 part. 334 sub. 16 natura A/4 appartamento tipo popolare consistenza 4 vani

I soggetti esecutati con codice fiscale sono:

XXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà in quota ½;

XXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà in quota ½.





Situazione aggiornata al : 07/02/2025

## Dati della ricerca

Catasto: Fabbricati

Comune di: LAPEDONA Codice: E447

Foglio: 10 Particella: 186

Immobili individuati: 23

## Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
10	186	2	VIA SAN QUIRICO n. 1 Piano S1		A02	01	5 vani	R.Euro:167,85		
10	186	4							Soppressa	
10	186	6	VIA SAN QUIRICO n. 1 Piano S1		C03	01	105 m <sup>2</sup>	R.Euro:222,33		
10	186	6							Soppressa	
10	186	7							Soppressa	
10	186	8	VIA SAN QUIRICO n. 1 Piano T		C02	01	109 m <sup>2</sup>	R.Euro:90,07		
10	186	9							Soppressa	
10	186	10	VIA SAN QUIRICO n. 1 Piano I		F03			R.Euro:		
10	186	1							Soppressa	
10	186	2	VIA SAN QUIRICO n. 1 Piano T					R.Euro:	Bene comune non censibile	
10	186	11	VIA SAN QUIRICO Piano S1					R.Euro:	Bene comune non censibile	
10	186	12	VIA SAN QUIRICO Piano T:1					R.Euro:	Bene comune non censibile	
10	186	13	VIA SAN QUIRICO Piano T					R.Euro:	Bene comune non censibile	
10	186	14	VIA SAN QUIRICO n. 1 Piano S1		A02	04	2,5 vani	R.Euro:135,57		
10	186	15	VIA SAN QUIRICO n. 1 Piano S1		A02	04	1,5 vani	R.Euro:81,34		
10	186	16	VIA SAN QUIRICO n. 1 Piano T		A02	03	3,5 vani	R.Euro:180,88		
10	186	17	VIA SAN QUIRICO n. 1 Piano T		A02	03	3,5 vani	R.Euro:160,88		
10	186	18	VIA SAN QUIRICO n. 1 Piano T		A02	03	1,5 vani	R.Euro:66,95		
10	186	19	VIA SAN QUIRICO n. 1 Piano T		A02	03	1,5 vani	R.Euro:66,95		
10	186	20	VIA SAN QUIRICO n. 1 Piano T		A02	03	1,5 vani	R.Euro:66,95		
10	186	21	VIA SAN QUIRICO n. 1 Piano I		A02	03	1,5 vani	R.Euro:66,95		
10	186	22	VIA SAN QUIRICO n. 1 Piano I		A02	03	1,5 vani	R.Euro:66,95		
10	186	23	VIA SAN QUIRICO n. 1 Piano I		A02	03	1,5 vani	R.Euro:66,95		





Situazione aggiornata al : 24/11/2021

**Dati della ricerca**

Catasto: **Terreni**

Comune di: **LAPEDONA** Codice: **E447**

Foglio: **10** Particella: **340**

Immobili individuati: **1**

Motivazione: **ctu**

**Elenco Immobili**

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
10	340		SEMIN ARBOR	3	0	48	0	Euro: 17,35	Euro: 24,79		

Situazione aggiornata al : 20/09/2025

**Dati della ricerca**

Catasto: **Terreni**

Comune di: **LAPEDONA** Codice: **E447**

Foglio: **10** Particella: **342**

Immobili individuati: **1**

Motivazione: **ctu**

**Elenco Immobili**

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
10	342		SEMINATIVO	3	0	36	50	Euro: 13,20	Euro: 16,85		

Situazione aggiornata al : 24/11/2021

**Dati della ricerca**

Catasto: **Terreni**

Comune di: **LAPEDONA** Codice: **E447**

Foglio: **10** Particella: **344**

Immobili individuati: **1**

Motivazione: **ctu**

**Elenco Immobili**

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
10	344		SEMINATIVO	3	0	5	50	Euro: 1,99	Euro: 2,84		

Si prevede come sopra descritto la divisione in 3 lotti.

**8.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; Ricostruzione analitica della provenienza del bene immobile (trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie) e gravami:**

#### STORIA

Verbale pignoramento immobili del 26/09/2024 Numero di del repertorio 1514 notificato da UNEP TRIBUNALE di FERMO trascritto il 14/10/2024 ai nn. 9293/6943 : favore di BCC NPLS 2018-2 srl sede Conegliano (TV).

Procedura esecutiva a carico di:

-XXXXXXXXXXXX;

-XXXXXXXXXXXX,

sui seguenti immobili:

XXXXXXXXXX proprietà ½, XXXXXXXXXXXX proprietà ½ su laboratorio per arti e mestieri in Lapedona (FM) foglio 10 particella 186 subalterno 5 natura C3;

XXXXXXXXXX proprietà ½ XXXXXXXX proprietà ½ su laboratorio per arti e mestieri in Lapedona (FM) foglio 10 particella 186 subalterno 8 natura C3;

XXXXXXXXXX proprietà ½ XXXXXXXX proprietà ½ su unità in corso di costruzione in Lapedona (FM) foglio 10 particella 186 subalterno 10 natura C3;

XXXXXXXXXX proprietà ½ XXXXXXXXXXXX proprietà ½ su appartamento di tipo popolare in Fermo foglio 79 particella 334 subalterno 16 natura A4

XXXXXXXXXX proprietà ½ XXXXXXXX proprietà ½ su terreno in Lapedona )FM) foglio 10 particella 344

XXXXXXXXXX proprietà ½ XXXXXXXXXXXX proprietà ½ su terreno in Lapedona )FM) foglio 10 particella 340

XXXXXXXXXX proprietà ½ XXXXXXXXXXXX proprietà ½ su terreno in Lapedona )FM) foglio 10 particella 342.

Si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

A XXXXXXXX, XXXXXXXX, la quota pari a 1/2 ciascuno di proprietà in regime di comunione legale degli immobili Lapedona Foglio 10 Particella 186 Sub. 5 Particella 186 Sub. 8 Particella 186 Sub. 10 è pervenuta per atto di compravendita del 28/02/2003





Numero di repertorio 102852 Notaio CIUCCARELLI LORENZO Sede FERMO trascritto il 05/03/2003 nn. 2009/1307 da potere di XXX,XXX,XXX,XXX,XX, ECC

A XXXX, e a XXXXXXXX, la quota pari a 50/100 ciascuno di proprietà in regime di comunione legale dei beni, dell'immobile Fermo Foglio 79 Particella 334 Sub. 16 è pervenuta per atto di compravendita del 26/01/2005 Numero di repertorio 678/2005 Notaio SEGRETARIO COMUNALE Sede FERMO trascritto il 23/02/2005 nn. 1526/945 da potere di Comune di Fermo Sede Fermo codice fiscale 003349904

A COMUNE DI FERMO, l'intero in proprietà degli immobili Fermo Foglio 79 Particella 334 Sub. 2 Particella 334 Sub. 3 Particella 334 Sub. 4 Particella 334 Sub. 5 Particella 334 Sub. 6 Particella 334 Sub. 7 Particella 334 Sub. 8 Particella 334 Sub. 9 Particella 334 Sub. 11 Particella 334 Sub. 12 Particella 334 Sub. 13 Particella 334 Sub. 14 Particella 334 Sub. 16 Particella 335 Sub. 1 Particella 335 Sub. 5 Particella 335 Sub. 8 Particella 335 Sub. 9 Particella 336 Sub. 6 Particella 336 Sub. 9 Particella 336 Sub. 10 Particella 336 Sub. 11 è pervenuto per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 29/03/2000 Numero di repertorio 232 UFFICIO DEL TERRITORIO DI ASCOLI PICENO trascritto il 04/10/2000 nn. 6484/4205 da potere di AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA DELLO STATO Sede ROMA Codice fiscale 92015040444

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 4845/747 del 26/06/2012 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 11/06/2012 Numero di repertorio 501/2012 emesso da

TRIBUNALE		Sede		FERMO
A	favore	di		XXXXXXXXXXXXXX
contro				XXXXXXXXXXXXXX
capitale	€	26.023,85	Totale	€ 50.000,00

Grava su Fermo Foglio 79 Particella 334 Sub. 10, Lapedona Foglio 10 Particella 186 Sub. 5 Particella 186 Sub. 8 Particella 186 Sub. 10, Lapedona Foglio 10 Particella 340 Particella 342 Particella 344

TRASCRIZIONE NN. 478/322 del 21/01/2013 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 28/07/2012 Numero di repertorio 1371 emesso da





UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE Sede FERMO

A favore di XXXXXXXXXXXXcontro XXXXXXXXXXXXXXXX

Grava su Lapedona Foglio 10 Particella 186 Sub. 5 Particella 186 Sub. 8 Particella 186 Sub. 10, Lapedona Foglio 10 Particella 340 Particella 342 Particella 344

TRASCRIZIONE NN. 4543/3058 del 21/06/2013 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 29/03/2013 Numero di repertorio 625 emesso da

TRIBUNALE DI FERMO Sede FERMO

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXX

Grava su Fermo foglio 79 Particella 334 Sub 16 Lapedona foglio 10 Particella 186 sub 5 particella 186 sub 8 particella 186 sub 10, Lapedona (FM) foglio 10 particella 3401 particella 342 particella 344.

ISCRIZIONE NN. 2981/397 del 05/04/2017 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 04/04/2017 Numero di repertorio 929/817 emesso da EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Sede

ROMA

A favore di XXXXXXXX,

contro XXXXXXXXcapitale € 97.222,15 Totale € 194.444,30

Grava su Fermo Foglio 79 Particella 334 Sub. 16, Fermo Foglio 84 Particella 182, Fermo Foglio 84 Particella 376, Monte Urano Foglio 1 Particella 160 Sub. 12, Lapedona Foglio 10 Particella 186 Sub. 10 Particella 186 Sub. 8 Particella 186 Sub. 5, Lapedona Foglio 10 Particella 340 Particella 342 Particella 344

TRASCRIZIONE NN. 9293/6943 del 14/10/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 26/09/2024 Numero di repertorio 1514 emesso da

UNEP TRIBUNALE DI FERMO Sede FERMO

A favore di XXXXXXXXXXXX,

contro XXXXXXXXXXXXXXXX

Grava su Fermo Foglio 79 Particella 334 Sub. 16, Lapedona Foglio 10 Particella 186 Sub. 5 Particella 186 Sub. 8 Particella 186 Sub. 10, Lapedona Foglio 10 Particella 340 Particella 342 Particella 344

Dai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali quanto oggetto della presente relazione è così censito:





- Catasto fabbricati di FERMO Foglio 79 Particella 334 Subalterno 16 Natura A4 Classe 4 Consistenza 4 vani Totale: 62 mq Totale escluse aree scoperte 61 mq Rendita catastale Euro 140,48 Indirizzo VIA LEONARDO DA VINCI n. 44 in ditta a: XXXXXXXXXXXX proprietà 50/100 in regime di comunione legale dei beni, XXXXXXXXXXXX proprietà 50/100 in regime di comunione legale dei beni  
Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987  
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 02/06/1987 in atti dal 30/04/1999 (n.003193/1987)  
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 02/06/1987 in atti dal 30/04/1999 AMPLIAMENTO VANO CANTINA E TOPONOMASTICA (n. 3193/1987)  
Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992  
Dati derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 in atti dal 16/02/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2 LEGGE DEL 24/3/93 N. 75 (n. 100000.1/1994)  
Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994  
Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987  
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 02/06/1987 in atti dal 30/04/1999 (n.003193/1987)  
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 02/06/1987 in atti dal 30/04/1999 AMPLIAMENTO VANO CANTINA E TOPONOMASTICA (n. 3193/1987)  
Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992  
Dati derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 in atti dal 16/02/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2 LEGGE DEL 24/3/93 N. 75 (n. 100000.1/1994)  
Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994  
Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
- Catasto fabbricati di LAPEDONA (FM) Foglio 10 Particella 186 Subalterno 10 Natura F3 Indirizzo VIA SAN QUIRICO n. 1 Piano 1 in ditta a: XXXXXXXXXXXX proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni, XXXXXXXXXXXX proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni  
Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 05/03/2002 Pratica n. 35109 in atti dal 05/03/2002 COSTITUZIONE (n. 393.1/2002)





Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 05/03/2002 in atti dal 05/03/2002 (n.000393/2002)  
Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 05/03/2002 Pratica n. 35109 in atti dal 05/03/2002  
COSTITUZIONE (n. 393.1/2002)  
Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 05/03/2002 in atti dal 05/03/2002 (n.000393/2002)  
Catasto fabbricati di LAPEDONA (FM) Foglio 10 Particella 186 Subalterno 5 Natura C3  
Classe 1 Consistenza 105 mq Totale: 120 mq Totale escluse aree scoperte 120 mq Rendita  
catastale Euro 222,33 Indirizzo VIA SAN QUIRICO n. 1 Piano S1  
in ditta a: XXXXXXXXXXXX proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni,  
XXXXXXXXXXXX proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni  
Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 05/03/2002 Pratica n. 35109 in atti dal 05/03/2002  
COSTITUZIONE (n. 393.1/2002)  
Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 05/03/2002 in atti dal 05/03/2002 (n.000393/2002)  
Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 05/03/2002 Pratica n. 35109 in atti dal 05/03/2002  
COSTITUZIONE (n. 393.1/2002)  
Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 05/03/2002 in atti dal 05/03/2002 (n.000393/2002)  
Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015  
Catasto fabbricati di LAPEDONA (FM) Foglio 10 Particella 186 Subalterno 8 Natura C2  
Classe 1 Consistenza 109 mq Totale: 120 mq Totale escluse aree scoperte 120 mq Rendita  
catastale Euro 90,07 Indirizzo VIA SAN QUIRICO n. 1 Piano T  
in ditta a: XXXXXXXXXXXX proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni,  
XXXXXXXXXXXX proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni  
Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 05/03/2002 Pratica n. 35109 in atti dal 05/03/2002  
COSTITUZIONE (n. 393.1/2002)  
Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 05/03/2002 in atti dal 05/03/2002 (n.000393/2002)  
Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 05/03/2002 Pratica n. 35109 in atti dal 05/03/2002  
COSTITUZIONE (n. 393.1/2002)  
Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 05/03/2002 in atti dal 05/03/2002 (n.000393/2002)  
Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015  
Catasto terreni di LAPEDONA (FM) Foglio 10 Particella 340 Semin Arbor Classe 3  
Superficie are 48 Reddito dominicale euro 17,35 Reddito agrario euro 24,79





in ditta a: XXXXXXXXXXXXX proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni,  
XXXXXXXXXX proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni  
Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 11/05/2002 Pratica n. 60834 in atti dal  
11/05/2002 (n. 1000.1/2002)

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 11/05/2002 Pratica n. 60834 in atti dal  
11/05/2002 (n. 1000.1/2002)

Catasto terreni di LAPEDONA (FM) Foglio 10 Particella 342 Seminativo Classe 3  
Superficie are 36 ca 50 Reddito dominicale euro 13,20 Reddito agrario euro 18,85  
in ditta a: XXXXXXXXXXXX proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni,  
XXXXXXXXXX proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni  
Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 11/05/2002 Pratica n. 60834 in atti dal  
11/05/2002 (n. 1000.1/2002)

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 11/05/2002 Pratica n. 60834 in atti dal  
11/05/2002 (n. 1000.1/2002)

Catasto terreni di LAPEDONA (FM) Foglio 10 Particella 344 Seminativo Classe 3  
Superficie are 5 ca 50 Reddito dominicale euro 1,99 Reddito agrario euro 2,84  
in ditta a: XXXXXXXXXXXXX proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni,  
XXXXXXXXXX proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni  
Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 11/05/2002 Pratica n. 60834 in atti dal  
11/05/2002 (n. 1000.1/2002)  
Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 11/05/2002 Pratica n. 60834 in atti dal  
11/05/2002 (n. 1000.1/2002)

**9. 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:**

Al fine di determinare il valore dell'immobile con le relative pertinenze più prossimo a quella di mercato, si è adottato il criterio di stima "sintetico-comparativa", procedimento basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima, con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato; gli aspetti qualitativi estrinsechi presi in considerazione hanno riguardano i servizi collettivi che gravitano nell'area in cui si trova il fabbricato, la distanza dai centri d'interesse, la connessione con le infrastrutture ecc. e se lo stesso è in fase "statica" o "dinamica" rispetto al mercato immobiliare; gli aspetti intrinsechi invece considerati hanno riguardato il grado di finiture, gli eventuali lavori di ristrutturazione eseguiti, la vetustà, la vulnerabilità strutturale ecc.

**Lotto 1 - Comune di Fermo**

- Foglio 79, particella 334, sub. 16
- Natura: A/4 - appartamento tipo popolare
- Consistenza: 4 vani

Descrizione sintetica: unità residenziale sita nel Comune di Fermo, ad uso abitativo, di tipologia popolare, idonea a costituire lotto autonomo

Per ciò che concerne il lotto 1, le indagini di mercato sono state svolte presso agenzie immobiliari locali e monitorando annunci privati, comparando i beni oggetto di stima con beni simili; da tale indagine è emerso che trattasi di abitazioni di tipo economico, risulta essere stimato da un minimo di 940 €/mq a un massimo di 1300€/mq. Oltre a tale indagine, si è consultata la banca dati dell'Agenzia delle Entrate che, se pur di minor peso, aiuta a capire il mercato immobiliare del luogo periziato e quindi formulare una stima adeguata sul valore venale della proprietà; da osservare come tale consultazione, come si può osservare qui di seguito, conferma l'indagine su menzionata.



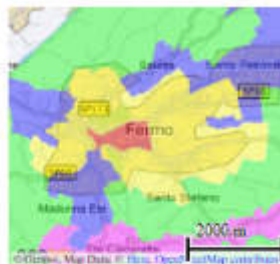


**genzia entrate**

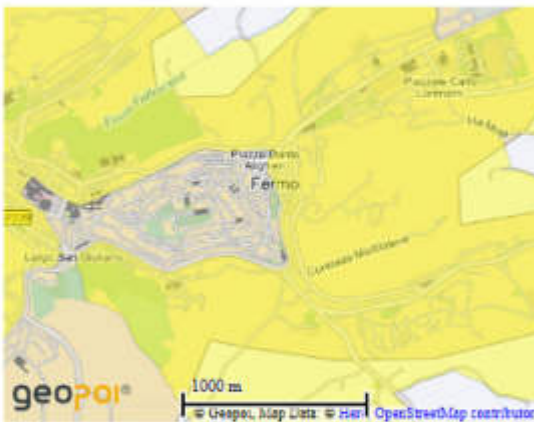
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2**  
 Provincia: ASCOLI PICENO  
 Comune: FERMO  
 Fascia/zona: Semicentrale/FASCIA%20PERIMETRALE%20INTORNO%20AL%20CENTRO%20STO  
 CO  
 Codice zona: C1  
 Microzona: 2  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni



2000 m



1000 m

geopoi®

© Geopoi, Map Data © OpenStreetMap contributors

Nei 2° semestre 2024 resta scoperta la rilevazione nei comuni di Arquata del Tronto, Montegalato e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi climatici del 24 agosto e del 26 ottobre 2018.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2000	2500	L	8,3	10,5	L
Abitazioni civili	Normale	1100	1550	L	4,4	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	640	1300	L	3,8	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1700	2150	L	7	8,9	L
Abitazioni signorili	Ottimo	2100	2850	L	9,7	11	L
Abitazioni signorili	Normale	1150	1850	L	4,7	6,9	L
Autorimesse	Normale	700	1050	L	3,1	4,4	L
Box	Normale	920	1250	L	3,8	5,2	L
Posti auto coperti	Normale	690	930	L	2,8	3,9	L
Posti auto scoperti	Normale	540	720	L	2,2	3	L
Ville e Villini	Ottimo	2000	2500	L	8,3	10,5	L
Ville e Villini	Normale	1100	1550	L	4,4	5,8	L

Stampa

Legenda

Per tutto ciò, considerando una media dei dati reperiti e tenendo conto delle qualità intrinseche ed estrinseche, emergono i valori in euro al metro quadro della proprietà periziata in funzione della destinazione d'uso, i quali, moltiplicati per il "coefficiente di differenziazione" (per garage, balconi, cantina, soffitta, scale, appartamento, terreno agricolo, corte di pertinenza), per il "coefficiente di adeguamento" determinano il valore venale. Pertanto il valore del Lott 1 risulta essere € 79.218,55 di seguito calcolato.





Comune	foglio	particella	sub.	Destinazione d'uso	Categoria catastale	1	2	3	4	1x2x3x4
						Superficie comm (mq)	Valore di mercato (€/mq)	Coefficiente per uso	Coefficiente per adeguamento (adm)	Valore complessivo (€)
Fermo	79	334	16	Abitazione	A4- Abitazione tipo popolare	59	1100	0,85	1,00	55.165,00 €
Fermo	79	334	16	Balcone	A4- Abitazione tipo popolare	3,4	1100	0,85	0,25	794,75 €
Fermo	79	334	16	Sottotetto	A4- Abitazione tipo popolare	59	1100	0,85	0,40	22.066,00 €
Fermo	79	334	16	Cantina	A4- Abitazione tipo popolare	7,2	1100	0,85	0,40	2.692,80 €
									tot	80.718,55 €

Per le diversità riscontrate si necessita di un riaccatastamento dell'unità immobiliare con spese tecniche e catastali di 1.500 € (millecinquecento/00 euro) più oneri, pertanto il valore del bene è di:

<b>80.718,55 €</b>	+
<b>1500</b>	-
<b>79.218,55 €</b>	=

Settantanovemiladuecentodieciotto/55 euro

### **Lotto 2 - Comune di Lapedona (fabbricati)**

- Foglio 10, particella 186, sub. 5 - C/3 laboratorio arti e mestieri, consistenza 105 mq
- Foglio 10, particella 186, sub. 8 - C/2 magazzino e deposito, consistenza 109 mq
- Foglio 10, particella 186, sub. 10 - F/3 unità in corso di costruzione

Descrizione sintetica: compendio edilizio ubicato nel Comune di Lapedona, comprendente un laboratorio, un magazzino e una unità in corso di costruzione, da trattare come corpo unitario di vendita.


Per ciò che concerne il Lotto 2, le indagini di mercato sono state svolte presso agenzie immobiliari locali e monitorando annunci privati, comparando i beni oggetto di stima con beni similari; da tale indagine è emerso che trattasi di un locale adibito a Laboratorio, un locale adibito a magazzino ed un piano da costruire.

Oltre a tale indagine, si è consultata la banca dati dell'Agenzia delle Entrate che, se pur di minor peso, aiuta a capire il mercato immobiliare del luogo periziato e quindi formulare una stima adeguata sul valore venale della proprietà; da osservare come





tale consultazione, come si può osservare qui di seguito, conferma l'indagine su menzionata.



**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

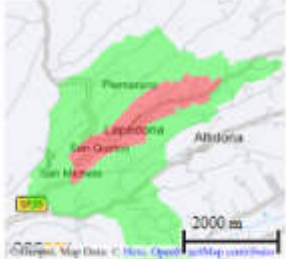
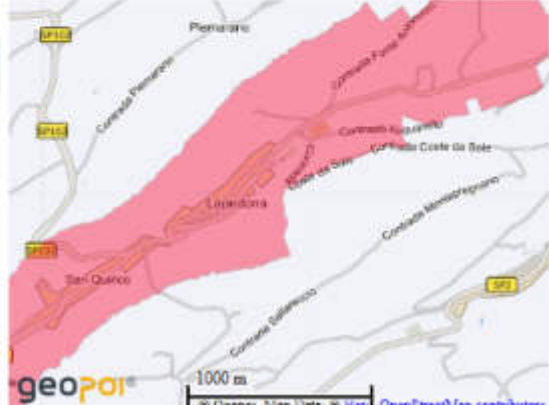
**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2**  
 Provincia: ASCOLI PICENO  
 Comune: LAPEDONA  
 Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO%20E%20DINTORNI  
 Codice zona: B1  
 Microzona: 1  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale


Nel 2° semestre 2024 resta scoperta la rilevazione nei comuni di Arquata del Tronto, Montegaljo 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	
Laboratori	Normale	450	630	L	2,2	3,2	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

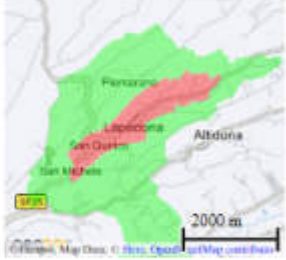
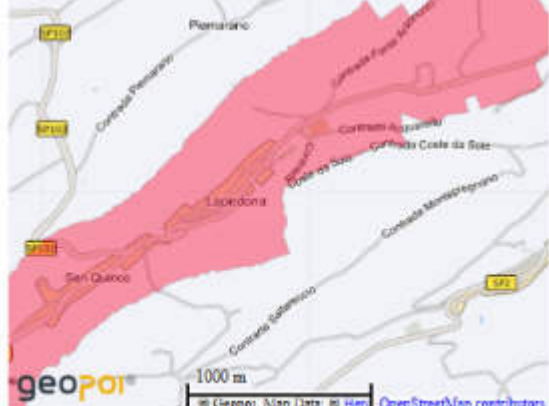
**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2**  
 Provincia: ASCOLI PICENO  
 Comune: LAPEDONA  
 Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO%20E%20DINTORNI  
 Codice zona: B1  
 Microzona: 1  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Nel 2° semestre 2024 resta scoperta la rilevazione nei comuni di Arquata del Tronto, Montegaljo 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	
Magazzini	Normale	375	530	L	1,3	1,7	L
Negozi	Normale	750	1050	L	3,8	5,3	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni





Per tutto ciò, considerando una media dei dati reperiti e tenendo conto delle qualità intrinseche ed estrinseche, emergono i valori in euro al metro quadro della proprietà periziata in funzione della destinazione d'uso, i quali, moltiplicati per il "coefficiente di differenziazione" (per garage, balconi, cantina, soffitta, scale, appartamento, terreno agricolo, corte di pertinenza), per il "coefficiente di adeguamento" determinano il valore venale. Pertanto il valore del Lotto 2 risulta essere € 53.420,00 come di seguito calcolato.

Comune	foglio	particella	sub.	Destinazione d'uso	Categoria catastale	1	2	3	4	1x2x3x4
						Superficie comm (mq)	Valore di mercato (€/mq)	Coefficiente per uso	Coefficiente per adeguamento (adm)	Valore complessivo (€)
Lapedona	10	186	5	Laboratorio	C3- Laboratori per arti e mestieri	118	500	0,45	1,00	26.550,00 €
Lapedona	10	186	8	Magazzino	C2 - Magazzini e locali di deposito	118	500	0,45	1,00	26.550,00 €
Lapedona	10	186	10	Magazzino	F3- Unità in fase di costruzione	122	500	0,3	0,40	7.320,00 €
									tot	60.420,00 €

Per le diversità riscontrate relativamente all'accesso si quantifica la spesa pari a 7.000 € (quattromila/00 euro) incluse le spese tecniche, per la realizzazione di una scala di accesso pertanto il valore del bene è di:

<b>60.420,00 €</b>	+
<b>7000</b>	-
<b>53.420,00 €</b>	=

Cinquantatremilaquattrocentoventi/00 euro.

### **Lotto 3 - Comune di Lapedona (terreni)**

- Foglio 10, particella 340 – superficie 48 are
- Foglio 10, particella 342 – superficie 36,50 are
- Foglio 10, particella 344 – superficie 5 are e 50 ca

Descrizione sintetica: terreni agricoli siti nel Comune di Lapedona, con estensione complessiva di circa 0,90 ha (9.000 mq circa), idonei a costituire lotto autonomo.

Il valore complessivo del lotto 1 risulta essere **13.320,00 €** come di seguito calcolato.





Dall'analisi di mercato dei fondi agricoli, nel caso di specie ricadente nella regione agraria della Regione Marche e considerando la destinazione urbanistica dell'area come da vigente piano regolatore il valore del fondo è il seguente:

Situazione aggiornata al : 20/09/2025

#### Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**  
Comune di: **LAPEDONA** Codice: **E447**  
Foglio: **10** Particella: **342**  
Immobili individuati: **1**  
Motivazione: **ctu**

#### Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
10	342		SEMINATIVO	3	0	36	50	Euro: 13,00	Euro: 18,85		

Situazione aggiornata al : 24/11/2021

#### Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**  
Comune di: **LAPEDONA** Codice: **E447**  
Foglio: **10** Particella: **344**  
Immobili individuati: **1**  
Motivazione: **ctu**

#### Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
10	344		SEMINATIVO	3	0	5	50	Euro: 1,99	Euro: 2,84		

Situazione aggiornata al : 24/11/2021

#### Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**  
Comune di: **LAPEDONA** Codice: **E447**  
Foglio: **10** Particella: **340**  
Immobili individuati: **1**  
Motivazione: **ctu**

#### Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
10	340		SEMIN ARBOR.	3	0	48	0	Euro: 17,35	Euro: 24,79		



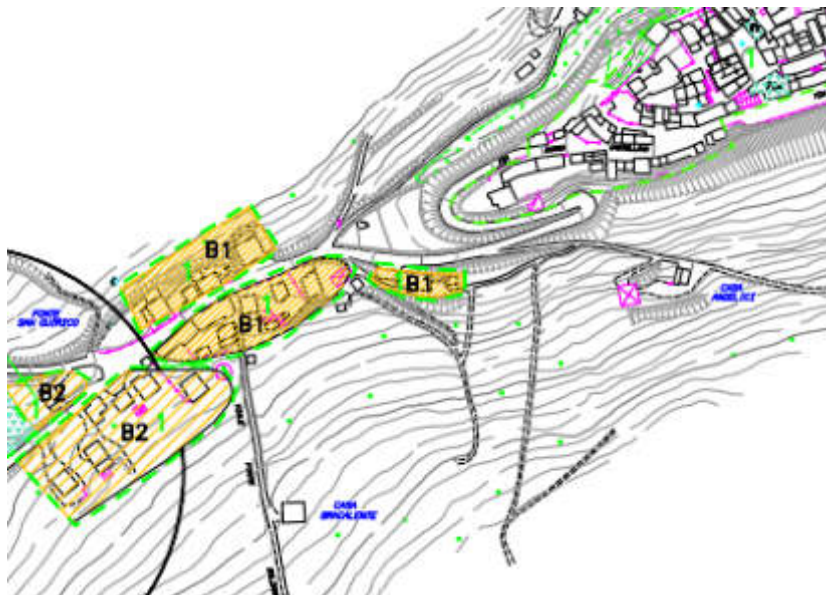




Figura 7 Piano Regolatore del Comune di Lapedona

## LEGENDA

ZONE DI COMPLETAMENTO -B-	
	B1 - Tessuto prevalentemente residenziale del capoluogo
	B2 - Tessuto prevalentemente residenziale recente

Dalle visure catastali risulta che i terreni siti in Comune di Lapedona oggetto di pignoramento sono i seguenti: la particella 342 del foglio 10 con qualità seminativo e superficie pari a 0,3650 ettari, la particella 344 del foglio 10 con qualità seminativo e superficie di 0,0550 ettari e la particella 340 del foglio 10 con qualità seminativo arborato e superficie pari a 0,4800 ettari. Facendo riferimento ai Valori Agricoli Medi approvati dalla Commissione Provinciale Espropri di Fermo nella seduta del 29 gennaio 2019 e pubblicati sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche n. 39 del 16 maggio 2019 per la Regione Agraria n. 4 "Colline Litoranee di Fermo", il valore unitario per seminativo e seminativo arborato è pari a 14.800 euro ad ettaro. Applicando tale parametro alle superfici catastali si ottiene per la particella 342 un valore di circa euro 5.402, per la particella 344 un valore di circa euro 814 e per la particella 340 un valore di circa euro 7.104, per un importo complessivo dei tre terreni pari a circa euro 13.320,00.





Comune di Lapedona	Foglio	Particella	Qualità catastale	Superficie (ha)	VAM €/ha	Valore stimato (€)
Lapedona	10	342	Seminativo	0,365	14.800	5.402,00 €
Lapedona	10	344	Seminativo	0,055	14.800	814,00 €
Lapedona	10	340	Seminativo arborato	0,48	14.800	7.104,00 €
<b>Totale</b>				<b>0,9</b>		<b>13.320,00 €</b>

Tredicimilatrecentoventi/00 euro

**10. 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; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi;**

La CTU valuta la formazione di tre (3) lotti.

**11. 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 verificchi 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;**

#### **STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Immobili siti a Fermo, Via Leonardo Da Vinci 44.

L'immobile è abitato dall'esecutata, sig.ra XXXXX, con il figlio maggiorenne.

Immobili siti a Lapedona, C.da San Quirico.

Il complesso è in evidente stato di abbandono e nella disponibilità del debitore che ha dichiarato di utilizzarlo come magazzino di materiali vari.

#### **CONDOMINIO**

Immobili siti a Fermo, Via Leonardo Da Vinci 44

L'immobile ove è ubicato il bene pignorato ha formalmente costituito un condominio amministrato da XXXXXXXXX

Immobili siti a Lapedona, C.da San Quirico.

L'immobile ove è ubicato il bene pignorato non ha formalmente costituito un condominio.

**12. Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;**





I beni pignorato non sono soggetti a procedura espropriativa per pubblica utilità.

**13. Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;**

Vedere allegato 6 (doc fotografica) .

**14. 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;**

Vedasi Allegato 4.

**15. 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;**

Vedasi Allegato 5.

**16. Allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II comma c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, (in formato .pdf) di cui all'articolo 567 II c.p.c con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.**

Eseguiti i controlli sulla documentazione di sui art.567 C.2 c.p.c.





ALLEGATI

ALL 1 – DOCUMENTI CATASTALI

ALL 2 – CERTIFICATO STATO CIVILE E CERTIFICATO DI MATRIMONIO E CERTIFICATO  
RESIDENZA ESECUTATO

ALL 3 – PRATICHE EDILIZIE

ALL 4 – DESCRIZIONE LOTTO

ALL 5 - PERIZIA PROTEZIONE DATI (incluso l'allegato 6 bis – documentazione fotografica con  
protezione dei dati)

ALL. 6 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA e 6 bis doc. foto protezione dati

Porto San Giorgio 10 Novembre 2025

La CTU

Arc. Stefania Paris



R.G.E. 142/2024 Es. Imm.



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

ALLEGATO 6

## **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Giudice Esecutivo	DOTT.SSA MILENA PALMISANO
Procedura promossa da	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Contro	XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX
CTU	ARC. STEFANIA PARIS
CUSTODE	ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE

Porto San Giorgio, 10 Novembre 2025

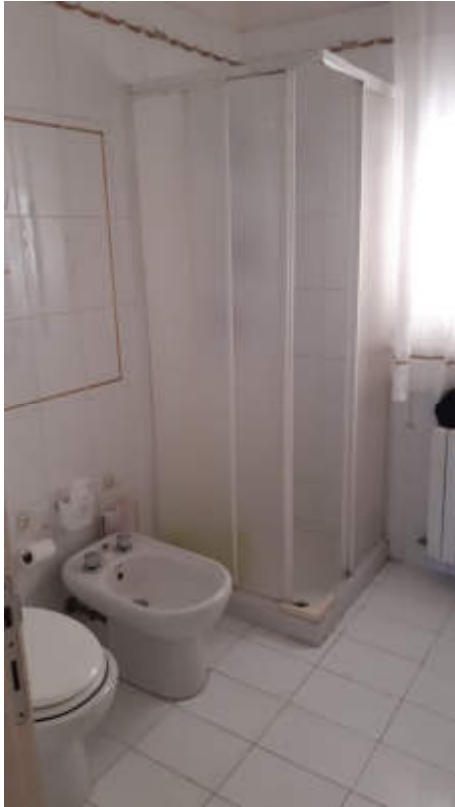


## 1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Comune di Fermo







Comune di Lapedona

-Magazzino





-Terreni





Porto San Giorgio, 10 Novembre 2025

La CTU  
Arc. Stefania Paris

