

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Causa N. 136/2024 R.G.E. (CONNESSA con Causa N. 160/2024 R.G.E.)

PROMOSSA DA: **DOVALUE S.P.A. (Mandataria di SIENA NPL 2018 S.R.L.)**
e
CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. (Mandataria di FEDAIA SPV S.R.L.)

CONTRO: **OMISSIS**

OGGETTO: **RELAZIONE DESCRITTIVA-ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE
SITO IN FERMO, VIA POMPEIANA N. 324/A**

Servigliano, li 02.01.2026

L'Esperto
Geom. Edoardo Paternes Meloni



Studio tecnico
Geom. Edoardo Paternes Meloni
Via Garibaldi, 99 - Servigliano (FM) | Tel.: 0734759265 | Cell.: 3476752617
Mail: epm.studio@gmail.com | PEC: edoardo.paternesimeloni@geopec.it

PREMESSA

Con provvedimento del 7 gennaio 2025, l'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Milena Palmisano nominava il sottoscritto Geom. Edoardo Paternes Meloni, domiciliato in Servigliano Via Garibaldi n. 99, Esperto estimatore per l'Esecuzione Immobiliare n. 136/2024 R.G.E. Intervenuta in seguito la riunione dei procedimenti nn. 136/2024 R.G.E. e 160/2024 R.G.E., lo stesso Ill.mo Giudice concedeva allo scrivente proroga a depositare tale elaborato entro il giorno 17/08/2025 (ossia 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per il giorno 16/09/2025). Ricevuto e accettato 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 (urbanistica / edilizio-concessoria).

In data 4 febbraio 2025 il sottoscritto CTU si è recato presso gli **immobili oggetto di stima (così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Fermo (FM): Fg. 64 – Part. 154 – Subb. 2, 4, 5, 6 e 7)** dando inizio alle operazioni peritali alle ore 17:30. Presenti sul posto con lo scrivente:

- Sig. OMISSIS (proprietario dei beni immobili oggetto di relazione) il quale, oltre a dichiarare che è in corso un tentativo di bonario componimento della vicenda e che l'immobile oggetto di relazione è utilizzato come magazzino/ingrosso di articoli da cancelleria, è rimasto in loco sino al termine del sopralluogo comprensivo dei rilievi fotografici e delle misurazioni ad hoc, terminatosi alle ore 18:00;
- Avv. Giovanni Lanese (per conto di "Istituto Vendite Giudiziarie Marche", custode dell'immobile).

Un secondo sopralluogo sul posto, alla presenza del sig. OMISSIS - causa necessità di misurazioni e controlli aggiuntivi - è stato effettuato in data 13/05/2025.

Si allegano i verbali di operazioni peritali (Allegato E).

All'udienza del 16 settembre u.s., l'Ill.mo Giudice assegnava al sottoscritto C.T.U. un ulteriore termine al fine di depositare integrazione alla relazione peritale già versata in atti.

In esecuzione di tale provvedimento, in data 18 settembre, alla presenza del sig. OMISSIS, veniva effettuato un ulteriore sopralluogo sull'immobile oggetto di stima, avvalendosi di strumentazione di rilievo ad alta precisione (laser scanner Leica), ritenuta necessaria al fine di procedere a una puntuale e definitiva determinazione delle superfici reali, indispensabile sia per la corretta quantificazione delle eventuali sanzioni amministrative, sia per la valutazione delle pratiche edilizie e catastali da espletare.



Studio tecnico
Geom. Edoardo Paternes Meloni
Via Garibaldi, 99 - Servigliano (FM) | Tel.: 0734759265 | Cell.: 3476752617
Mail: epm.studio@gmail.com | PEC: edoardo.paternesimeloni@geopec.it

Le risultanze del suddetto rilievo strumentale hanno evidenziato una diversa e più accurata consistenza metrica dell'immobile rispetto a quanto precedentemente rilevato, imponendo al sottoscritto una revisione complessiva dei dati dimensionali assunti a base dell'elaborato estimativo. Ne è conseguita la necessità di procedere a una rielaborazione integrale della perizia originariamente depositata, in quanto un refuso nelle superfici precedentemente considerate aveva inciso anche sulle determinazioni valutative finali.

Pertanto, con il presente deposito, il sottoscritto **sostituisce integralmente** la relazione peritale già agli atti, nonché tutti i relativi allegati, ivi compresa la parcella professionale, depositando un nuovo elaborato tecnico fondato su rilievi metrici aggiornati, più accurati e maggiormente aderenti allo stato reale dei luoghi.

Raccolti alcuni documenti, 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 seguenti quesiti:

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 nel comune di: **FERMO** Codice: **D542**

Elenco Immobili Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
F	Proprietà per 1000/1000	FERMO(AP) VIA POMPEIANA Piano S1	64	154	2	Zona 1 Cat.C/2	03	643 m ²	Euro: 1195,49	
F	Proprietà per 1000/1000	FERMO(AP) VIA POMPEIANA n. 324 Piano 1	64	154	4	Zona 1 Cat.F/3			Euro:	



Studio tecnico
Geom. Edoardo Paternes Meloni
Via Garibaldi, 99 - Servigliano (FM) | Tel.: 0734759265 | Cell.: 3476752617
Mail: epm.studio@gmail.com | PEC: edoardo.paternesimeloni@geopec.it



Confini riferiti all'immobile di proprietà dell'esecutato, esposizione libera su tutti i lati:

- Nord: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- Est: xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- Sud: xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (con servitù di passaggio sulle P.lle
287 e 131 come da atto a rogito notaio Ciuccarelli in Fermo [*per acquisto terreno
ove è stato edificato l'immobile*], rep. n. 38028 del 10/02/1986 – registrato a Fermo al
vol. 71 n. 701 del 28/02/1986)
- Ovest: xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxx.



Studio tecnico
Geom. Edoardo Paternes Meloni
Via Garibaldi, 99 - Servigliano (FM) | Tel.: 0734759265 | Cell.: 3476752617
Mail: epm.studio@gmail.com | PEC: edoardo.paternesimeloni@geopec.it

DESCRIZIONE SINTENTICA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

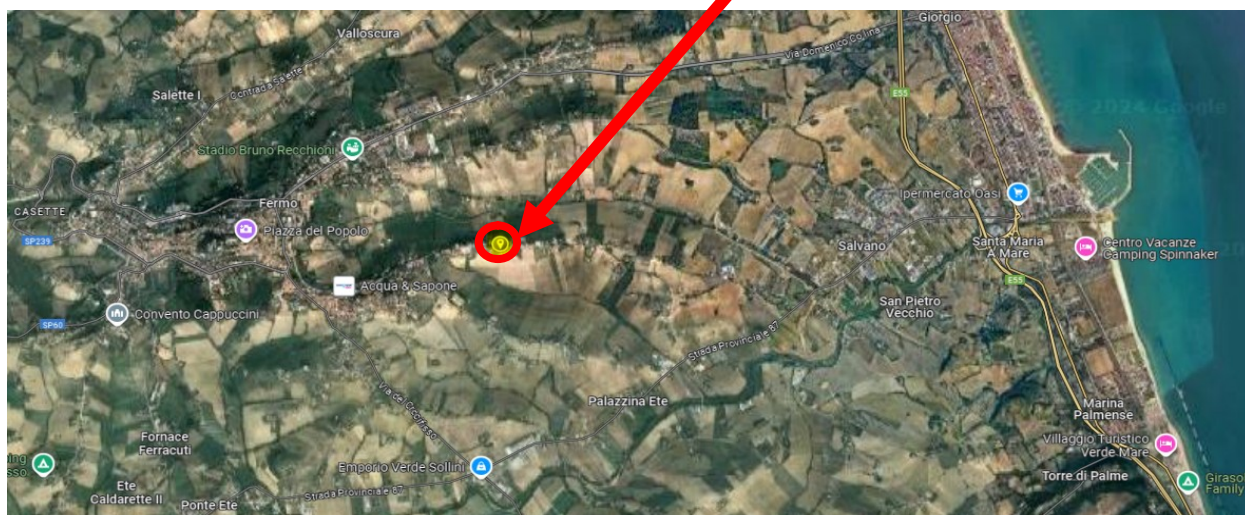
L'immobile oggetto di stima è con prevalenza **adibito a uso per la vendita e il deposito all'ingrosso di articoli di cartoleria e affini**; esso si sviluppa complessivamente su due piani fuori terra oltre uno seminterrato ed uno sottotetto, presenta una struttura in cemento armato, con tamponature esterne in blocchi di cemento a vista. La copertura è a doppia falda. Un ascensore/montacarichi (funzionante) collega tutti i piani. Si specifica che, al piano primo, vi sono n.2 unità immobiliari (distinte al Catasto Fabbricati al Fg. 64, P.Ila 154, Subb. 4 e 5) le quali sono attualmente accatastate con categoria F/3 (unità in corso di costruzione) e quindi non censite; le stesse unità, come da progetto, sono state ipotizzate ed approvate quali unità abitative.

L'immobile presenta finiture semplici e risulta in stato di conservazione basso/mediocre, con elementi impiantistici e tecnologici mancanti, obsoleti o non funzionanti. Si rilevano le seguenti principali caratteristiche costruttive e impiantistiche riferite al piano terra ed al piano seminterrato (per quanto riguarda la sola pavimentazione in piastrelle di gres ceramico).

- Infissi esterni in alluminio con vetro singolo, dotati di avvolgibili in PVC;
- Pavimentazione interna in piastrelle in gres ceramico;
- Porte interne in PVC di tipo economico;
- Solaio realizzato il latero cemento armato;
- Impianto di riscaldamento: è presente una caldaia a metano non funzionante, con il contatore del gas attualmente disattivato.

L'accesso avviene direttamente dall'esterno, tramite corte pertinenziale in ghiaia e terreno battuto. L'immobile si colloca in zona semi-periferica, con vista aperta sulla campagna circostante e buona accessibilità carrabile mediante servitù di passaggio su proprietà Pennacchietti.

Localizzazione tramite "Google Maps"



L'immobile oggetto di tale perizia è ubicato, come già citato, a **FERMO (FM), VIA POMPEIANA N. 324/A** in zona / fascia: SEMICENTRALE / PERIMETRALE INTORNO AL CENTRO STORICO | codice zona C1 | Microzona 2; tale zona risulta completamente urbanizzata e nelle vicinanze sono presenti ogni tipo di servizio al consumo pubblico; dista circa 4 km dal centro storico di Fermo (FM) e 5 km dal casello autostradale di Porto San Giorgio (FM).

La documentazione allegata (catastale, urbanistica e fotografica) integra e completa la presente relazione.

QUESITO b): *“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 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 in oggetto 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, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle*



Studio tecnico
Geom. Edoardo Paternes Meloni
Via Garibaldi, 99 - Servigliano (FM) | Tel.: 0734759265 | Cell.: 3476752617
Mail: epm.studio@gmail.com | PEC: edoardo.paternesimeloni@geopec.it

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 Fermo, anche a seguito di specifica richiesta di accesso ai documenti amministrativi effettuata dallo Scrivente in data 26/02/2025, **il fabbricato oggetto di stima è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:**

[1] CONCESSIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI PROT. N. 850 DEL 21 FEBBRAIO 1986 per “Magazzino in zona artigianale” rilasciato dal Comune di Fermo. Successivamente è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie rilasciate dallo stesso Comune:

[2] Concessione per esecuzione lavori edili prot. n° 2257 del 29/05/1986 per “RECINZIONE E MURO DI CONTENIMENTO”;

[3] Concessione per esecuzione lavori edili prot. n° 5738 – VARIANTE DEL 02/02/1987;

[4] Concessione per esecuzione lavori edili prot. n° 932 – VARIANTE DEL 29/02/1988;

[5] Concessione per esecuzione lavori edili prot. n° 5527 – VARIANTE DEL 01/04/1988.

Si allegano alla presente i documenti relativi alle suddette autorizzazioni edilizie (Allegato G).

Nel corso delle indagini tecniche sono emerse numerose difformità e incongruenze sotto il profilo urbanistico e catastale, di seguito elencate e con specificato gli obblighi al fine del conseguimento della sanatoria:

CALCOLO SUPERIFICI E VOLUMI DELL'INTERO FABBRICATO (Ved. Tabella di raffronto Allegato “I”)

Stato Legittimato

Superficie Lorda:2.504,40 mq

Volume:.....6.185,25 mc



Studio tecnico
Geom. Edoardo Paternes Meloni
Via Garibaldi, 99 - Servigliano (FM) | Tel.: 0734759265 | Cell.: 3476752617
Mail: epm.studio@gmail.com | PEC: edoardo.paternesimeloni@geopec.it

Stato Rilevato

Superficie Lorda:2.532,60 mq
maggiore di 28,20 mq rispetto allo stato legittimato
rientrante nel 2% di tolleranza prevista dall'art.34 bis DPR 380/2001

Volume:.....6.520,68 mc
maggiore di 335,43 mc rispetto allo stato legittimato
maggiore del volume massimo realizzabile come previsto dal piano attuativo PP1 I
non rientrante nelle tolleranze previste dall'art.34 bis DPR 380/2001

ELENCO DELLE DIFFORMITA' URBANISTICHE RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO RISPETTO ALLE CONCESS. EDILIZIE N. 850/1986 E N. 5527/1988.

DIFFORMITA' GENERALI DEL FABBRICATO:

- Modifica a tutti i prospetti del fabbricato
- Modifica alle altezze esterne del fabbricato (> tolleranze previste dall'art.34 bis DPR 380/2001)
- Modifica al dimensionamento degli abbaini al piano sottotetto
- Lieve modifica al dimensionamento in pianta del fabbricato
- Modifica alla superficie lorda del fabbricato (<2% tolleranza prevista dall'art.34 bis DPR 380/2001)
- Modifica al volume del fabbricato (> tolleranze previste dall'art.34 bis DPR 380/2001)

DIFFORMITA' AL PIANO SEMINTERRATO:

- Modifiche di n. 2 aperture nel lato est ed ovest del fabbricato
- Modifica alle altezze interne

DIFFORMITA' AL PIANO TERRA:

- Realizzazione di due aperture esterne del lato ovest del fabbricato (nel vano scala)
- Chiusura di apertura esterna nel prospetto sud (locale guardiola)
- Diversa distribuzione degli spazi interni per realizzazione di divisori adiacenti l'ascensore
- Demolizione di balcone nel lato est del fabbricato
- Modifica al dimensionamento di due aperture esterne ai lati nord ed est del fabbricato
- Modifica alle altezze interne



Studio tecnico
Geom. Edoardo Paternes Meloni
Via Garibaldi, 99 - Servigliano (FM) | Tel.: 0734759265 | Cell.: 3476752617
Mail: epm.studio@gmail.com | PEC: edoardo.paternesimeloni@geopec.it

DIFFORMITA' AL PIANO PRIMO:

- Diverso dimensionamento in pianta del fabbricato
- Chiusura di n.10 aperture esterne ai lati sud, est e ovest del fabbricato
- Realizzazione di n.2 aperture esterne ai lati est ed ovest del fabbricato
- Modifica al dimensionamento dell'apertura nel lato nord del fabbricato
- Balconi non completati
- Diversa distribuzione degli spazi interni dovuta alla non realizzazione dei divisori previsti nell'ultimo progetto approvato

DIFFORMITA' AL PIANO SECONDO:

- Il piano secondo non è stato visionato in quanto la scala di collegamento prevista non è ultimata.

Pertanto, poiché risulta chiaramente dalla tabella di raffronto (Allegato "I") l'aumento di volume sopra riscontrato di mc 335,43, al fine della sanatoria dell'intero immobile si specifica:

- **maggior volume = +335,43 mc**
- **non rientra** nelle tolleranze del **2% ex art. 34-bis DPR 380/2001**
- l'edificio è **ante 1985** ma **non ante '67**, quindi **non sanabile automaticamente**
- il progetto legittimato esiste, quindi l'eccedenza è **difformità volumetrica**

Quindi, non essendo possibile l'accertamento di conformità (art. 36 DPR 380/2001) poiché servirebbe conformità alla disciplina urbanistica del 1985 e conformità a quella attuale, non è applicabile alcun condono edilizio (1985, 1994, 2003), ma occorre avvalersi dell'art. 34 DPR 380/2001 (**Fiscalizzazione dell'abuso**) che consente, in alternativa alla demolizione, una sanzione pecuniaria quando la demolizione non è possibile senza pregiudicare la parte legittima oppure è tecnicamente non praticabile.

Nella deliberazione (DGC n.174 del 06/05/2025), il Comune di Fermo determina il **costo di costruzione per i nuovi edifici in € 250,99**.

La sanzione "fiscalizzazione" dell'art.34 normalmente è pari a **2 × costo di produzione** della parte abusiva, pertanto abbiamo:

- costo unitario = **€ 250,99 / mc**
- costo di costruzione della parte abusiva = $335,43 \text{ mc} \times € 250,99 = € 84.189,58$
- **sanzione pecuniaria (raddoppiata) = $2 \times € 84.189,58 = € 168.379,15$**

Arrotondando, la cifra indicativa per la fiscalizzazione dell'abuso è **di circa..... € 168.000**.



Studio tecnico
Geom. Edoardo Paternes Meloni
Via Garibaldi, 99 - Servigliano (FM) | Tel.: 0734759265 | Cell.: 3476752617
Mail: epm.studio@gmail.com | PEC: edoardo.paternesimeloni@geopec.it

(Si precisa che la fiscalizzazione dell'abuso edilizio non integra una sanatoria piena dell'opera, ma ne consente il mantenimento per effetto di legge; l'immobile risulta pertanto legittimato ex lege, restando tuttavia esclusa la computabilità della porzione fiscalizzata ai fini urbanistici ed edificatori, la quale non concorre alla volumetria legittima né può generare ulteriori diritti o benefici premiali).

Di seguito **si quantificano i costi per la SANATORIA al fine della REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA al Comune di Fermo** (Fiscalizzazione per aumento volume, sanzione per modifiche esterne, sanzioni per modifiche interne, spese tecniche:

• **SANZIONI PECUNIARIE**

- sanzione aumento volume - fiscalizzazione =€ 168.000,00
- sanzione modifiche interne - art. 6/bis comma 5 DPR 380/2001
(€ 1.000 x n. 5 u.i.) =€ 5.000,00
- sanzione modifiche esterne - art. 36/bis comma 5 lett. B DPR 380/2001 =.....€ 1.032,00

TOTALE SANZIONI PECUNIARIE COMUNALI =€ 174.032,00

• **SPESE TECNICHE**

- onorario.....€ 6.000,00
- cassa nazionale (5%):.....€ 300,00
- iva su spese tecniche (22%):€ 1.386,00

TOTALE SPESE TECNICHE =€ 7.686,00
=====

TOTALE COSTI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA = € 181.718,00

ELENCO DELLE DIFFORMITA' CATASTALI RISCOstrate IN SEDE DI SOPRALLUOGO RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI ED ELABORATO PLANIMETRICO ATTUALE.

DIFFORMITA' SUB. 2 – PIANO SEMINTERRATO:

- Chiusura di due aperture esterne nel lato ovest del fabbricato
- Demolizione della scala esterna nel lato nord-ovest del fabbricato
- Trasformazione di una porta in finestra nel lato nord del fabbricato
- Modifica altezza interna



Studio tecnico
Geom. Edoardo Paternes Meloni
Via Garibaldi, 99 - Servigliano (FM) | Tel.: 0734759265 | Cell.: 3476752617
Mail: epm.studio@gmail.com | PEC: edoardo.paternesimeloni@geopec.it

DIFFORMITA' SUB. 6 – PIANO TERRA:

- Demolizione della scala esterna nel lato nord del fabbricato (difformità già evidenziata anche nel sub. 2)
- Modifica altezza interna

DIFFORMITA' SUB. 7 – PIANO PRIMO:

- Demolizione della scala esterna nel lato nord del fabbricato (difformità già evidenziata anche nei sub. 2 e 6)

DIFFORMITA' ELABORATO PLANIMETRICO:

- Demolizione della scala esterna nel lato nord del fabbricato

Di seguito si quantificano i costi per la PRATICA DA PRESENTARE AL CATASTO FABBRI-CATI DI ASCOLI PICENO AI FINI DELLA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:

Variazione catastale DocFa per modifica n.3 planimetrie ed elaborato planimetrico =	
- spese tecniche (€ 500 x 4):.....	€ 2.000,00
- cassa nazionale (5%):.....	€ 100,00
- iva su spese tecniche (22%):	€ 462,00
- diritti catastali (€ 70 x 4):	€ 280,00

TOTALE COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE=€ 2.842,00

Pertanto:

- 1) **TOTALE SANZIONI PECUNIARIE COMUNALI
AI FINI DELLA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA
COMPRESO SPESE TECNICHE.....€ 181.718,00**
- 2) **TOTALE COSTI AI FINI DELLA REGOLARIZ-
ZAZIONE CATASTALE COMPRESO SPESE TECNICHE.....€ 2.842,00**

**TOTALE SPESE E ONORARI PER LA COMPLETA
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE
DEL FABBRICATO.....€ 184.560,00**



Studio tecnico
Geom. Edoardo Paternes Meloni
Via Garibaldi, 99 - Servigliano (FM) | Tel.: 0734759265 | Cell.: 3476752617
Mail: epm.studio@gmail.com | PEC: edoardo.paternesimeloni@geopec.it

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;”*

Vedasi risposta QUESITO a).

I dati catastali riportati nel pignoramento corrispondono a quelli reperibili mediante visure catastali.

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, il soggetto esecutato sig. **OMISSIS** risulta **proprietario esclusivo** dell’immobile oggetto della presente perizia così come risultante da visure catastali storiche allegate.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile oggetto di perizia, della sua configurazione funzionale e della consistenza complessiva del compendio, nonché - elemento dirimente – della sanatoria edilizia che interessa l’intero fabbricato in modo unitario, lo scrivente perito ritiene che non sussistano presupposti tecnici, urbanistici ed estimativi idonei



Studio tecnico
Geom. Edoardo Paternes Meloni
Via Garibaldi, 99 - Servigliano (FM) | Tel.: 0734759265 | Cell.: 3476752617
Mail: epm.studio@gmail.com | PEC: edoardo.paternesimeloni@geopec.it

a giustificare una suddivisione del bene in distinti lotti ai fini della vendita. Pertanto, la proprietà oggetto di relazione viene considerata e stimata nella sua interezza, quale bene unitario.

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:

Comune di: **FERMO(FM)**

Catasto: **F** Foglio: **64** Particella: **154** Subalterno: **6 (Piano terra – unità considerata principale)**

1	ISCRIZIONE del 03/08/2006 - Registro Particolare 1850 Registro Generale 8434 Pubblico ufficiale CHESSA PAOLO Repertorio 198067/22193 del 31/07/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 513 del 13/04/2010 (RETTIFICA) 2 - Annotazione n. 499 del 29/05/2014 (MODIFICA DI MUTUO FONDIARIO)
2	ISCRIZIONE del 29/11/2012 - Registro Particolare 1396 Registro Generale 9170 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 199/812 del 23/11/2012 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
3	ISCRIZIONE del 06/05/2016 - Registro Particolare 515 Registro Generale 2692 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 605 del 03/05/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4	ISCRIZIONE del 22/05/2018 - Registro Particolare 577 Registro Generale 3902 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1096/818 del 22/05/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1239 del 23/09/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
5	ISCRIZIONE del 01/10/2019 - Registro Particolare 1060 Registro Generale 7365 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1469/819 del 30/09/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI



Studio tecnico
Geom. Edoardo Paternes Meloni
Via Garibaldi, 99 - Servigliano (FM) | Tel.: 0734759265 | Cell.: 3476752617
Mail: epm.studio@gmail.com | PEC: edoardo.paternesimeloni@geopec.it

	ADDEBITO ESECUTIVO
6	TRASCRIZIONE del 07/10/2024 - Registro Particolare 6737 Registro Generale 9018 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1409 del 19/09/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
7	TRASCRIZIONE del 08/11/2024 - Registro Particolare 7640 Registro Generale 10249 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1667 del 24/10/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Elenco sintetico delle formalità:

Comune di: **FERMO (FM)**

Catasto: **F** Foglio: **64** Particella: **154** Subalterni: **2, 4, 5 e 7**

1	ISCRIZIONE del 04/11/2008 - Registro Particolare 2239 Registro Generale 10537 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 7858/2008 del 13/05/2008 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
2	ISCRIZIONE del 06/05/2016 - Registro Particolare 515 Registro Generale 2692 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 605 del 03/05/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
3	ISCRIZIONE del 22/05/2018 - Registro Particolare 577 Registro Generale 3902 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1096/818 del 22/05/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1239 del 23/09/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
4	ISCRIZIONE del 01/10/2019 - Registro Particolare 1060 Registro Generale 7365 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1469/819 del 30/09/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
5	TRASCRIZIONE del 08/11/2024 - Registro Particolare 7640 Registro Generale 10249 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1667 del 24/10/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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*



Studio tecnico
Geom. Edoardo Paternes Meloni
Via Garibaldi, 99 - Servigliano (FM) | Tel.: 0734759265 | Cell.: 3476752617
Mail: epm.studio@gmail.com | PEC: edoardo.paternesimeloni@geopec.it

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

Premesso che la superficie commerciale, da ponderare e che deve intendersi puramente strumentale al valore di mercato, è stata ricavata avvalendosi delle planimetrie catastali e dell'elaborato planimetrico.

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, eccetera.

Tali destinazioni 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.

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 i parametri riportati a pagina successiva.

Si precisa che, ai fini della stima del valore dell'immobile, saranno considerate anche le superfici riconducibili al subalterno identificato come BCNC (Fig. 64 – P.IIa 154 – Sub. 1), in quanto funzionalmente connesse all'unità immobiliare oggetto di pignoramento e strettamente necessarie per il suo uso e godimento.

Sebbene detto subalterno non risulti formalmente incluso nel pignoramento, si ritiene corretto, ai fini estimativi, includerlo nel calcolo delle superfici lorde in quanto parte integrante dell'immobile sotto il profilo funzionale e strutturale. Vedasi planimetrie in stralcio allegate alle pagg. successive.



Studio tecnico
Geom. Edoardo Paternes Meloni
Via Garibaldi, 99 - Servigliano (FM) | Tel.: 0734759265 | Cell.: 3476752617
Mail: epm.studio@gmail.com | PEC: edoardo.paternesimeloni@geopec.it

RAFFRONTO DELLE SUPERFICI TRA STATO LEGITTIMATO E STATO RILEVATO E CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Foglio: **64** Particella: **154** Subalterno: **1**

PARTI COMUNI sito in **FERMO**, Via Pompeiana n. 324, piano **TERRA**, cat. BCNC.

S.U.L.corte, calcolata su rilievo effettuato = $2.280,00 - 723,60 = \dots\dots\dots 1.556,40$ mq

S.U.L.vano scala + montacarichi, calcolata su rilievo effettuato = $23,88 \times 3 = \dots\dots\dots 71,64$ mq

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

- corte: 5% di 1.556,40 mq = $\dots\dots\dots 77,82$ mq

- vano scala + montacarichi: 100% di 71,64 mq = $\dots\dots\dots 71,64$ mq

Totale superficie commerciale: = $\dots\dots\dots 149,46$ mq

Foglio: **64** Particella: **154** Subalterno: **2**

LOCALE DI DEPOSITO sito in **FERMO**, Via Pompeiana n. 324, piano **SEMINTERRATO**, cat. C/2, classe 3, consistenza 643 mq, rendita € 1.195,49.

S.U.L. calcolata su progetto stato legittimato = $\dots\dots\dots 696,12$ mq

S.U.L. calcolata su rilievo effettuato = $\dots\dots\dots 699,72$ mq

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

- deposito: 100% di 699,72 mq = $\dots\dots\dots 699,72$ mq

Totale superficie commerciale: = $\dots\dots\dots 699,72$ mq

Foglio: **64** Particella: **154** Subalterno: **4**

UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE sita in **FERMO**, Via Pompeiana n. 324, piano **PRIMO**, cat. F/3.

S.U.L. calcolata su progetto stato legittimato = $\dots\dots\dots 140,00$ mq

S.U.L. balcone calcolata su progetto stato legittimato = $\dots\dots\dots 9,00$ mq

S.U.L. calcolata su rilievo effettuato = $\dots\dots\dots 168,96$ mq

S.U.L. balcone calcolata su rilievo effettuato = $\dots\dots\dots 4,00$ mq

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

- abitazione: 100% di 168,96 mq = $\dots\dots\dots 168,96$ mq

- balcone: 30% di 4,00 mq = $\dots\dots\dots 1,20$ mq

Totale superficie commerciale: = $\dots\dots\dots 170,16$ mq



Studio tecnico
Geom. Edoardo Paternesi Meloni
Via Garibaldi, 99 - Servigliano (FM) | Tel.: 0734759265 | Cell.: 3476752617
Mail: epm.studio@gmail.com | PEC: edoardo.paternesimeloni@geopec.it

Foglio: **64** Particella: **154** Subalterno: **5**

UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE sita in **FERMO**, Via Pompeiana n. 324,
piani PRIMO e SECONDO, cat. F/3.

S.U.L. P1 calcolata su progetto stato legittimato =	163,00 mq
S.U.L. balcone P1 calcolata su progetto stato legittimato =	30,00 mq
S.U.L. P2 calcolata su progetto stato legittimato =	341,00 mq
S.U.L. P1 calcolata su rilievo effettuato =	168,96 mq
S.U.L. balcone P1 calcolata su rilievo effettuato =	14,00 mq
S.U.L. P2 calcolata su rilievo effettuato =	337,92 mq

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

- abitazione P1: 100% di 168,96 mq =	168,96 mq
- balcone P1: 30% di 14,00 mq =	4,20 mq
- soffitta P2: 30% di 337,92 mq =	101,38 mq
Totale superficie commerciale: =	274,54 mq

Foglio: **64** Particella: **154** Subalterno: **6**

NEGOZIO sito in **FERMO**, Via Pompeiana n. 324, piano TERRA, cat. C/1, classe 7,
consistenza 631 mq, rendita € 9.515,82.

S.U.L. calcolata su progetto stato legittimato =	675,12 mq
S.U.L. balcone calcolata su progetto stato legittimato =	7,90 mq
S.U.L. calcolata su rilievo effettuato =	678,72 mq
S.U.L. balcone calcolata su rilievo effettuato =	0,00 mq

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

- negozio: 100% di 678,72 mq =	678,72 mq
Totale superficie commerciale: =	678,72 mq



Studio tecnico
Geom. Edoardo Paternes Meloni
Via Garibaldi, 99 - Servigliano (FM) | Tel.: 0734759265 | Cell.: 3476752617
Mail: epm.studio@gmail.com | PEC: edoardo.paternesimeloni@geopec.it

Foglio: **64** Particella: **154** Subalterno: **7**

LOCALE DI DEPOSITO sito in **FERMO**, Via Pompeiana n. 324, piano PRIMO, cat. C/2, classe 2, consistenza 338 mq, rendita € 523,69.

S.U.L. calcolata su progetto stato legittimato = 358,20 mq

S.U.L. balcone calcolata su progetto stato legittimato = 12,70 mq

S.U.L. calcolata su rilievo effettuato = 361,80 mq

S.U.L. balcone calcolata su rilievo effettuato = 0,00 mq

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

- negozio: 100% di 361,80 mq = 361,80 mq

Totale superficie commerciale: = **361,80 mq**

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.

Si precisa che il valore attribuito in sede di analisi al bene comune non censibile (B.C.N.C.) ha carattere meramente descrittivo e ricognitivo; trattandosi di bene privo di autonomia giuridica e commerciale, il relativo valore deve intendersi già ricompreso in quello delle unità immobiliari censibili cui il medesimo è asservito e non viene pertanto considerato autonomamente ai fini della determinazione del prezzo base d'asta.



Studio tecnico
Geom. Edoardo Paternes Meloni
Via Garibaldi, 99 - Servigliano (FM) | Tel.: 0734759265 | Cell.: 3476752617
Mail: epm.studio@gmail.com | PEC: edoardo.paternesimeloni@geopec.it

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. 3 comparativi su agenzie immobiliari (online) con caratteristiche e ubicazione similari a quello oggetto dell'esecuzione che attualmente risultano in vendita/venduti, dei quali si riportano i rispettivi link:

Comparativi immobili artigianali

<https://www.immobiliare.it/annunci/116827559/>

<https://www.immobiliare.it/annunci/99164680/>

<https://www.immobiliare.it/annunci/121694902/>

Comparativi immobili commerciali

<https://www.immobiliare.it/annunci/121694906/>

<https://www.immobiliare.it/annunci/124101221/>

<https://www.immobiliare.it/annunci/125148799/>

Comparativi immobili residenziali

<https://www.immobiliare.it/annunci/120864226/>

<https://www.immobiliare.it/annunci/124962217/>

<https://www.immobiliare.it/annunci/123960867/>



Studio tecnico
Geom. Edoardo Paternesi Meloni
Via Garibaldi, 99 - Servigliano (FM) | Tel.: 0734759265 | Cell.: 3476752617
Mail: epm.studio@gmail.com | PEC: edoardo.paternesimeloni@geopec.it

Tabella Comparativi ad uso artigianale

NR	1	2	3	4
Data dell'indagine di Mercato	23/12/2025	23/12/2025	23/12/2025	23/12/2025
Ubicazione	periferica	periferica	periferica	
Destinazione d'uso prevalente	artigianale	artigianale	artigianale	
Superficie Commerciale	400	850	430	
Richiesta (Euro)	200.000	380.000	220.000	
Prezzo di Vendita (Euro/mq comm.)	500	447	512	
Canone di Locazione annuo				
Canone di Locazione annuo unitario (Euro/mq comm.)				
Piano	0	0	0	
Stato manutentivo	buono	buono	buono	
Livello impiantistico	buono	buono	buono	
Presenza ascensore	NO	NO	NO	
Presenza box / posto auto	NO	NO	NO	
LINK AGENZIA IMMOBILIARE (obbligatorio)	https://www.immobiliare.it/annunci/116827559/	https://www.immobiliare.it/annunci/99164680/	https://www.immobiliare.it/annunci/121694902/	

AGGIUSTAMENTI	SOGGETTO	1	2	3	4
Ubicazione	semicentrale	SIMILE 0%	SUPERIORE -3%	SIMILE 0%	SIMILE 0%
Piano	0	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%
Stato manutentivo	buono	SUPERIORE -3%	SUPERIORE -3%	SUPERIORE -3%	SIMILE 0%
Livello impiantistico	buono	SUPERIORE -3%	SUPERIORE -3%	SUPERIORE -3%	SIMILE 0%
Dimensioni mq	1.061,52	INFERIORE -5%	SUPERIORE 5%	INFERIORE -3%	SIMILE 0%
Trattativa commerciale %	0%	0%	0%	0%	0%
TOTALE AGGIUSTAMENTO		-11%	-4%	-9%	
VALORE UNITARIO DI MERCATO AGGIUSTATO		445	429	466	

VM unitario (€/mq) COMMERCIALE

450,00

Fattore di
Arrotondamento

-1

Tabella Comparativi ad uso commerciale

NR	1	2	3	4
Data dell'indagine di Mercato	23/12/2025	23/12/2025	23/12/2025	23/12/2025
Ubicazione	periferica	periferica	centrale	
Destinazione d'uso prevalente	commerciale	commerciale	commerciale	
Superficie Commerciale	336	205	115	
Richiesta (Euro)	195.000	99.900	60.000	
Prezzo di Vendita (Euro/mq comm.)	580	487	522	
Canone di Locazione annuo				
Canone di Locazione annuo unitario (Euro/mq comm.)				
Piano	0	0	0	
Stato manutentivo	grezzo	buono	sufficiente	
Livello impiantistico	grezzo	buono	sufficiente	
Presenza ascensore	NO	NO	NO	
Presenza box / posto auto	NO	NO	NO	
<u>LINK AGENZIA IMMOBILIARE (obbligatorio)</u>	https://www.immobiliare.it/annunci/121694906/	https://www.immobiliare.it/annunci/124101221/	https://www.immobiliare.it/annunci/125148799/	

AGGIUSTAMENTI	SOGGETTO	1	2	3	4
Ubicazione	semicentrale	SIMILE	SUPERIORE	INFERIORE	SIMILE
		0%	-3%	5%	0%
Piano	0	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
		0%	0%	0%	0%
Stato manutentivo	buono	INFERIORE	SUPERIORE	INFERIORE	SIMILE
		5%	-5%	5%	0%
Livello impiantistico	buono	INFERIORE	SUPERIORE	INFERIORE	SIMILE
		5%	-5%	5%	0%
Dimensioni mq	678,72	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE	SIMILE
		-5%	-5%	-10%	0%
Trattativa commerciale %	-5%	-5%	-5%	-5%	0%
TOTALE AGGIUSTAMENTO		0%	-23%	0%	
VALORE UNITARIO DI MERCATO AGGIUSTATO		580	375	522	

VM unitario (€/mq) COMMERCIALE

500,00

Fattore di
Arrotondamento

-2

Tabella Comparativi ad uso residenziale

NR	1	2	3	4
Data dell'indagine di Mercato	23/12/2025	23/12/2025	23/12/2025	23/12/2025
Ubicazione	periferica	semicentrale	centrale	
Destinazione d'uso prevalente	residenziale	residenziale	residenziale	
Superficie Commerciale	245	128	105	
Richiesta (Euro)	283.000	175.000	120.000	
Prezzo di Vendita (Euro/mq comm.)	1.155	1.367	1.143	
Canone di Locazione annuo				
Canone di Locazione annuo unitario (Euro/mq comm.)				
Piano	1	2	1	
Stato manutentivo	buono	buono	buono	
Livello impiantistico	buono	buono	buono	
Presenza ascensore	NO	SI	SI	
Presenza box / posto auto	SI	SI	NO	
LINK AGENZIA IMMOBILIARE (obbligatorio)	https://www.immobiliare.it/annunci/120864226/	https://www.immobiliare.it/annunci/124962217/	https://www.immobiliare.it/annunci/123960867/	

AGGIUSTAMENTI	SOGGETTO	1	2	3	4
Ubicazione	semicentrale	SUPERIORE	SIMILE	SUPERIORE	SIMILE
		-5%	0%	-5%	0%
Piano	1	SIMILE	SUPERIORE	SIMILE	SIMILE
		0%	-3%	0%	0%
Stato manutentivo	grezzo	SUPERIORE	SUPERIORE	SIMILE	SIMILE
		-5%	-5%	0%	0%
Livello impiantistico	grezzo	SUPERIORE	SUPERIORE	SIMILE	SIMILE
		-5%	-5%	0%	0%
Dimensioni mq (considerando balconi e sottetto al 30%)	444,70	SUPERIORE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
		5%	0%	0%	0%
Trattativa commerciale %	-5%	-5%	-5%	-5%	0%
TOTALE AGGIUSTAMENTO		-15%	-18%	-10%	
VALORE UNITARIO DI MERCATO AGGIUSTATO		982	1.121	1.029	

VM unitario (€/mq) COMMERCIALE

1.040,00

Fattore di
Arrotondamento

**IL VALORE UNITARIO COMMERCIALE, CONSIDERANDO L'IMMOBILE ALLO STATO GREZZO,
E' PARI AL 65% = 1.040,00 x 65% = 676,00 arrotondato =€ 680,00**

-1



Studio tecnico
Geom. Edoardo Paternes Meloni
Via Garibaldi, 99 - Servigliano (FM) | Tel.: 0734759265 | Cell.: 3476752617
Mail: epm.studio@gmail.com | PEC: edoardo.paternesimeloni@geopec.it

VALORE STIMATO SECONDO IL CRITERIO “MARKET COMPARISON APPROACH”

Foglio: **64** Particella: **154** Subalterno: **1**

PARTI COMUNI sito in **FERMO**, Via Pompeiana n. 324, piano TERRA, cat. BCNC.

VALORE: mq 149,46 x €/mq 500,00 = € **74.730,00**

Foglio: **64** Particella: **154** Subalterno: **2**

LOCALE DI DEPOSITO sito in **FERMO**, Via Pompeiana n. 324, piano SEMINTERRATO, cat. C/2, classe 3, consistenza 643 mq, rendita € 1.195,49.

VALORE: mq 699,72 x €/mq 450,00 - deposito di grandi dimensioni = € **314.874,00**

Foglio: **64** Particella: **154** Subalterno: **4**

UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE sita in **FERMO**, Via Pompeiana n. 324, piano PRIMO, cat. F/3.

VALORE: mq 170,16 x €/mq 680,00 = € **115.708,80**

Foglio: **64** Particella: **154** Subalterno: **5**

UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE sita in **FERMO**, Via Pompeiana n. 324, piani PRIMO e SECONDO, cat. F/3.

VALORE: mq 274,54 x €/mq 680,00 = € **186.687,20**

Foglio: **64** Particella: **154** Subalterno: **6**

NEGOZIO sito in **FERMO**, Via Pompeiana n. 324, piano TERRA, cat. C/1, classe 7, consistenza 631 mq, rendita € 9.515,82.

VALORE: mq 678,72 x €/mq 500,00 - negozio/ingrosso di grandi dimensioni = € **339.360,00**



Studio tecnico
Geom. Edoardo Paternes Meloni
Via Garibaldi, 99 - Servigliano (FM) | Tel.: 0734759265 | Cell.: 3476752617
Mail: epm.studio@gmail.com | PEC: edoardo.paternesimeloni@geopec.it

Foglio: **64** Particella: **154** Subalterno: **7**

LOCALE DI DEPOSITO sito in **FERMO**, Via Pompeiana n. 324, piano **PRIMO**, cat. **C/2**, classe **2**, consistenza **338 mq**, rendita **€ 523,69**.

VALORE: mq 361,80 x €/mq 450,00 - deposito di grandi dimensioni = **€ 162.810,00**

TOTALE VALORE FABBRICATO

(STIMATO SECONDO IL CRITERIO "MARKET COMPARISON APPROACH"): **€ 1.194.170,00**

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.

24/12/25, 08:59

Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: FERMO

Fascia/zona: Semicentrale/FASCIA%20PERIMETRALE%20INTORNO%20AL%20CENTRO

Codice zona: CP

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

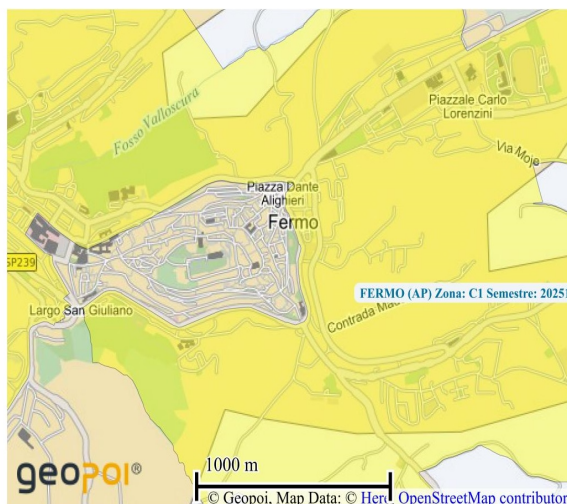
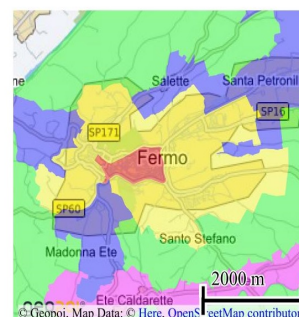
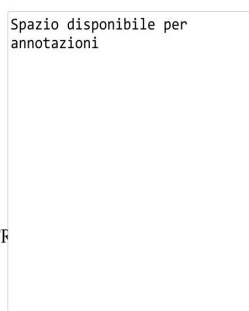
Destinazione: Residenziale

Nel 1° semestre 2025 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	
Magazzini	Normale	580	830	L	2,4	3,8	L
Negozi	Normale	1150	1650	L	5,6	8,4	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Studio tecnico
Geom. Edoardo Paternes Meloni
Via Garibaldi, 99 - Servigliano (FM) | Tel.: 0734759265 | Cell.: 3476752617
Mail: epm.studio@gmail.com | PEC: edoardo.paternesimeloni@geopec.it



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: FERMO

Fascia/zona: Semicentrale/FASCIA%20PERIMETRALE%20INTORNO%20AL%20CENTRO

Codice zona: CP

Microzona: 2

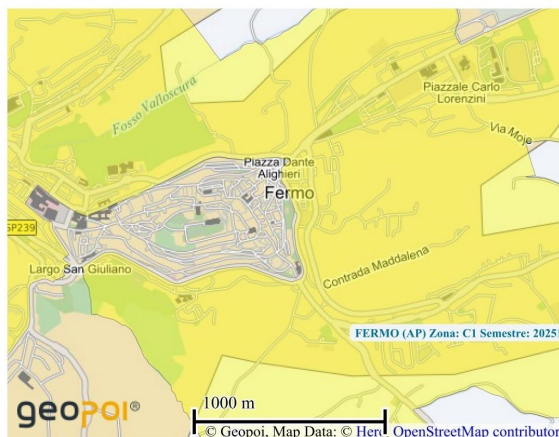
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Nel 1° semestre 2025 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	2000	2500	L	8,3	10,5	L
Abitazioni civili	Normale	1200	1600	L	4,9	6,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1350	L	4,2	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1700	2150	L	7	8,9	L
Abitazioni signorili	Ottimo	2100	2650	L	8,7	11	L
Abitazioni signorili	Normale	1250	1700	L	5,2	7,1	L
Autorimesse	Normale	790	1050	L	3,2	4,5	L
Box	Normale	940	1300	L	3,8	5,4	L
Posti auto coperti	Normale	710	960	L	2,9	4,1	L
Posti auto scoperti	Normale	550	740	L	2,2	3,1	L
Ville e Villini	Ottimo	2000	2500	L	8,3	10,5	L
Ville e Villini	Normale	1200	1600	L	4,9	6,8	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, **ribadendo l'impossibilità di valutare l'esatta vetustà dell'immobile e la sua conformità edilizia oltre alla sanatoria urbanistica dell'intero immobile**, si stima il valore "ordinario" - più probabile prezzo – assumibile a base di una procedura di vendita di evidenza pubblica dei beni immobili di proprietà e/o disponibilità dell'esecutato nelle condizioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente come individuati e descritti nel corpo della presente perizia.



Studio tecnico
Geom. Edoardo Paternesi Meloni
Via Garibaldi, 99 - Servigliano (FM) | Tel.: 0734759265 | Cell.: 3476752617
Mail: epm.studio@gmail.com | PEC: edoardo.paternesimeloni@geopec.it

VALORE STIMATO SECONDO LE QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI

Foglio: **64** Particella: **154** Subalterno: **1**

PARTI COMUNI sito in **FERMO**, Via Pompeiana n. 324, piano **TERRA**, cat. **BCNC**.

VALORE: mq 149,46 x €/mq 500,00 = € **74.730,00**

Foglio: **64** Particella: **154** Subalterno: **2**

LOCALE DI DEPOSITO sito in **FERMO**, Via Pompeiana n. 324, piano **SEMINTERRATO**,
cat. **C/2**, classe 3, consistenza 643 mq, rendita € 1.195,49.

VALORE: (mq 699,72 x €/mq 580,00) x 70% - deposito di grandi dimensioni = € **284.086,32**

Foglio: **64** Particella: **154** Subalterno: **4**

UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE sita in **FERMO**, Via Pompeiana n. 324, piano **PRIMO**, cat. **F/3**.

VALORE: (mq 170,16 x €/mq 1.000,00) x 65% = € **110.604,00**

Foglio: **64** Particella: **154** Subalterno: **5**

UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE sita in **FERMO**, Via Pompeiana n. 324,
piani **PRIMO** e **SECONDO**, cat. **F/3**.

VALORE: (mq 274,54 x €/mq 1.000,00) x 65% = € **178.451,00**

Foglio: **64** Particella: **154** Subalterno: **6**

NEGOZIO sito in **FERMO**, Via Pompeiana n. 324, piano **TERRA**, cat. **C/1**, classe 7,
consistenza 631 mq, rendita € 9.515,82.

VALORE: (mq 678,72 x €/mq 1.150,00) x 50% - negozio/ingrosso di grandi dimensioni = € **390.264,00**



Studio tecnico
Geom. Edoardo Paternes Meloni
Via Garibaldi, 99 - Servigliano (FM) | Tel.: 0734759265 | Cell.: 3476752617
Mail: epm.studio@gmail.com | PEC: edoardo.paternesimeloni@geopec.it

Foglio: **64** Particella: **154** Subalterno: **7**

LOCALE DI DEPOSITO sito in **FERMO**, Via Pompeiana n. 324, piano **PRIMO**, cat. C/2, classe 2, consistenza 338 mq, rendita € 523,69.

VALORE: (mq 361,80 x €/mq 580,00) x 70% - deposito di grandi dimensioni =€ **146.890,80**

TOTALE VALORE FABBRICATO

(STIMATO SECONDO LE QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI):..... € **1.185.026,12**

Pertanto il valore del cespite, utilizzando la media dei 2 metodi di stima sopraelencati, è il seguente:

1) STIMA (Market Comparison Approach – M.C.A.):..... € **1.194.170,00**

2) STIMA Valori OMI (quotazioni immobiliari)..... € **1.185.026,12**

=====

€ **2.379.196,12**

€ **2.379.196,12/2 =** € **1.189.598,06**

A detrarre importo sanzioni, diritti e spese tecniche ai fini
della regolarizzazione edilizia e catastale dell'intero immobile: – € **184.560,00**

VALORE ATTUALE DEL FABBRICATO

OGGETTO DI STIMA :€ **1.005.038,06**

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, della loro consistenza e delle sanzioni amministrative necessarie al fine della sanatoria edilizia che riguardano indistintamente l'intero fabbricato, comprendendo tutti i piani e subalterni dello stesso senza la concreta possibilità di dividerli per ciascun lotto eventuale, 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 alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici 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;”*

L'immobile risulta occupato dal proprietario; è utilizzato dallo stesso per attività di ingrosso e magazzino per la vendita di articoli di cartoleria e affini (piani terra, primo e seminterrato). Il piano sottotetto risulta inutilizzato.

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

I beni pignorati, sino al momento del sopralluogo, non risultano oggetto di esproprio per pubblica utilità.

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

Si precisa che le planimetrie catastali disponibili sono quelle regolarmente depositate in atti e vengono allegate alla presente unitamente all'elaborato planimetrico. Per quanto concerne i subalterni censiti in categoria “in corso di costruzione”, si evidenzia che, per loro natura, tali unità non sono corredate da planimetrie catastali, le quali non risultano né richieste né depositabili fino all'ultimazione dell'unità immobiliare e alla sua definitiva iscrizione in categoria ordinaria. **(cfr. Allegati C e D)**

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;”*

Vedasi pagina successiva.

BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Foglio: **64** Particella: **154** Subalterno: **2**

LOCALE DI DEPOSITO sito in **FERMO**, Via Pompeiana n. 324, piano SEMINTERRATO, cat. C/2, classe 3, consistenza 643 mq, rendita € 1.195,49.

Foglio: **64** Particella: **154** Subalterno: **4**

UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE (abitazione) sita in **FERMO**, Via Pompeiana n. 324, piano PRIMO, cat. F/3.

Foglio: **64** Particella: **154** Subalterno: **5**

UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE (abitazione) sita in **FERMO**, Via Pompeiana n. 324, piani PRIMO e SECONDO, cat. F/3.

Foglio: **64** Particella: **154** Subalterno: **6**

NEGOZIO sito in **FERMO**, Via Pompeiana n. 324, piano TERRA, cat. C/1, classe 7, consistenza 631 mq, rendita € 9.515,82.

Foglio: **64** Particella: **154** Subalterno: **7**

LOCALE DI DEPOSITO sito in **FERMO**, Via Pompeiana n. 324, piano PRIMO (sottotetto), cat. C/2, classe 2, consistenza 338 mq, rendita € 523,69.

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO:.....€ 1.005.038,06
(euro unmilione CINQUEMILATRENTOTTO/06).



Studio tecnico
Geom. Edoardo Paternes Meloni
Via Garibaldi, 99 - Servigliano (FM) | Tel.: 0734759265 | Cell.: 3476752617
Mail: epm.studio@gmail.com | PEC: edoardo.paternesimeloni@geopec.it

QUESITO q): “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 l’Allegato J.

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 l’Allegato L.

Il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione peritale; si ringrazia l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordata.

Tanto dovevasi in evasione all’incarico affidatomi.

Servigliano, li 02/01/2026.

L’Esperto

Geom. Edoardo Paternes Meloni

ALLEGATI:

- A) Visure ipotecarie ventennali;
- B) Visure storiche catastali;
- C) Elenco dei subalterni, elaborato planimetrico e planimetrie catastali vidimate;
- D) Documentazione catastale aggiuntiva;
- E) Verbali operazioni peritali;
- F) Documentazione fotografica
- G) Documentazione urbanistica;
- H) Brogliaccio delle difformità rilevate (catasto e urbanistica)
- I) Tabella di raffronto superfici e volumi stato legittimato/stato rilevato
- J) Perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008;
- L) Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione art. 567 II co. c.p.c. e un foglio riassuntivo di tutti gli identif. catastali.



Studio tecnico
Geom. Edoardo Paternes Meloni
Via Garibaldi, 99 - Servigliano (FM) | Tel.: 0734759265 | Cell.: 3476752617
Mail: epm.studio@gmail.com | PEC: edoardo.paternesimeloni@geopec.it