

**TRIBUNALE DI FERMO**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio per stima immobiliare**  
**Esecuzione immobiliare n° 45/2025 R.G.E**

---

**Da**

[REDACTED]

**Contro**

[REDACTED]

**G.E.:** Dottoressa Milena Palmisano

**CTU:** Geometra Massimo Valori

Prossima Udienza: 25 / 11 / 2025

**INCARICO:** Io sottoscritto Geometra Massimo Valori , nato a BOLOGNA (BO) il 26 aprile 1967 e con studio in Montefiore dell 'Aso via Giacomo LEOPARDI n.2, telefono 0734.938891 – cellulare 333.7134227 – P.e.c. [massimo.valori1@geopec.it](mailto:massimo.valori1@geopec.it) , iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di ASCOLI PICENO con il n° 1183 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di FERMO al n°67 , essendo stata nominato con provvedimento reso il 17.06.2025 dal giudice delle esecuzioni immobiliari, Dott.ssa Milena Palmisano, nella causa di cui all'oggetto e prestato giuramento di rito in modalità telematica, ricevevo l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

.

## **PREMESSA**

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

Il giorno 23/07/2025 alle ore 10,00 è stato effettuato primo accesso con sopralluogo a Sant'Elpidio a Mare in località [REDACTED] via [REDACTED] (vedi verbali allegato [A]).

## **QUESITO:**

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:

1. in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE quelli mancanti o inadeguati. In particolare, l'esperto deve precisare:

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

oppure:

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

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

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso 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;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni.

Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.

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

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

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

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

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

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

4. Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

a) all'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;

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

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

d) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente 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, verifici 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, verifici, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

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

f) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie

per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

g) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando 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;

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

i) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro 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;

l) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; 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

m) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi 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;

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

o) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che

idoneamente li raffiguri;

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

q) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), 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;

r) ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) 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 .pdf) di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT.

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

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

In particolare è stato verificato il deposito nell'Istanza di Vendita da parte del creditore procedente, della proroga al deposito della relazione notarile, della Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare e della Certificazione Notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale relativa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento a firma del Dott. Vincenzo Calderini Notaio in SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) con studio in MADDALONI (CE) via San Francesco d'Assisi, 6.

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

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

I dati catastali attuali e storici della certificazione sostitutiva sono esattamente riportati ed indicati nella medesima e cioè sono riportati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati. (vedi documento allegato [B] )

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

il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati lo stesso è stato richiesto ed allegato alla presente relazione.

#### **RISPOSTA punto nm.4 del quesito**

a) È stata effettuata visura catastale aggiornata presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di ASCOLI PICENO, dalla quale si evince che i beni pignorati e censito all’ N.C.E.U individuano:

1) un IMMOBILE CIELO/TERRA con destinazione ad uso residenziale sito nel Comune di SANT’ELPIDIO A MARE ed un ANNESSO ad uso Garage il tutto con accesso da via [REDACTED]

**1. Immobili siti nel Comune di SANT’ELPIDIO A MARE (Codice I324) Catasto dei Fabbricati**

Fog.	Part.	Sub.	categoria	Classe	Consistenza	superficie	Rendita	indirizzo
[REDACTED]	[REDACTED]	2	A/2	4	5,5 vani	117 mq.	252,81	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	3	A/2	4	5 vani	115 mq.	229,82	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	4	A/2	4	9 vani	201 mq.	413,68	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	5	C/6	3	34 mq.	41 mq.	61,46	[REDACTED]

2) terreni agricoli siti nel Comune di SANT’ELPIDIO A MARE;

**2. Immobili siti nel Comune di SANT’ELPIDIO A MARE (Codice I324) Catasto dei Terreni**

Fog.	Part.	Qualità	Classe	Consistenza in mq.	Superficie Ha. Are. Ca	Reddito dominicale	Reddito Agrario
[REDACTED]	[REDACTED]	AREA RURALE		110	00.01.10		
[REDACTED]	[REDACTED]	Sem.arb.	01	250	00.02.50	Euro 1,48	Euro 1,55
[REDACTED]	[REDACTED]	Orto irr. Sem.arb.	02 01	2285 835	00.22.85 00.08.35	Euro 37,76 Euro 4,96	Euro 21,24 Euro 5,17

1) L’ immobile individuato a SANT’ELPIDIO A MARE, confina sui lati nord, sud ,ovest ed est con terreni stessa proprietà.

b) L’ edificato sopra individuato nel Comune di SANT’ELPIDIO A MARE è un fabbricato ex colonico cielo/terra con annesso distaccati ad uso garage. Le strutture portanti sono in muratura portante con solai in latero cemento. Le tramezzature interne sono in laterizio con intonaco finito al civile, le porte interne sono tamburate, le tapparelle sono in p.v.c e gli infissi esterni sono in p.v.c. con vetri a T/t al piano terra ed in legno monovetro al piano primo. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica nei servizi e nel soggiorno, in parquet negli altri locali. L’impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano del tipo a pavimento. L’impianto elettrico rispetta quanto previsto dalla norma vigente all’epoca della ristrutturazione. Inoltre in base al D.P.R. 633/1972 la cessione del suddetto fabbricato o di porzione dello stesso è esente da IVA in quanto ricade nelle previsioni di esclusione di cui all’articolo 8 (bis) e successive modifiche ed integrazioni.

c) il fabbricato è stato edificato in età antecedente la data del 2 settembre 1967. Negli elaborati concessori successivi l’organismo edilizio è stato più volte ammodernato, **vi è una incoerenza tra gli elaborati di**

*concessione edilizia ultimi (anno 2007) e quelli catastali in merito a lievi differenze di alcuni muri divisorii, di modifiche esterne e collegamento tra il piano primo e la mansarda.* Si rende quindi necessaria una SCIA in sanatoria per difformità delle opere interne ed esterne.

**d) la ristrutturazione del fabbricato** è avvenuta a seguito di rilascio di Concessione Edilizia per esecuzione di lavori edili nm. [REDACTED] del 09/09/1984 e successive varianti al medesimo titolo nm. [REDACTED] - variante del 24/12/1986, nm. [REDACTED] del 20/03/1987 e nm. [REDACTED] del 13/04/1990. il recupero delle cubature e la trasformazione del piano terra sono da farsi risalire invece al Permesso di Costruire nm. [REDACTED] del 29/11/2007, variante [REDACTED] del 02/07/2010. Agibilità n. [REDACTED] del 23/07/2010. Il fabbricato presenta diverse difformità così individuate:

1. piano terra subalterno 3 – la loggia in ingresso risulta chiusa e risulta un allargamento di una foratura sul muro portante tra cucina e soggiorno
2. piano terra subalterno 2 – realizzazione di cabina armadio in muratura nella camera padronale
3. modulo abitativo di destra modifiche interne tra disimpegno/cucina e tra disimpegno/tinello, realizzazione di scala di accesso al piano mansarda con relativo sottoscala – modulo abitativo di sinistra – moduli comunicanti ed afferenti ad un unico subalterno – modifica del locale cucina/soggiorno

e) nella perizia di stima, inerente codesto immobile, non sono coinvolti immobili per il quale sia necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di relazione su di unità collocate all'interno di una palazzina residenziale.

f) Il bene pignorato risulta NON esattamente accatastato e rappresentato nelle planimetrie allegate alla presente relazione. I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono all'attuale situazione e consistenza del bene oggetto di esecuzione immobiliare.

*g) sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria dell'immobile stesso. Anteriormente al ventennio l'immobile descritto alla lettera A) risultava già di proprietà nuda proprietà della signora [REDACTED] in forza di atto di donazione redatto da notaio ROSSI ALFONSO di Porto Sant'Elpidio in data 7 agosto 2004, Rep. [REDACTED] trascritto a Fermo in data 6 settembre 2004 reg.gen. [REDACTED] e rep. part. [REDACTED]*

h) L'immobile è pervenuto in base a questa cronologia ventennale:

*trascrizioni a favore*

[REDACTED] in data 11 luglio 1929 C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di usufrutto, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in data 17 aprile 1955 C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà. A [REDACTED] (FM) in data 17 aprile 1955 [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà bene personale gli immobili NCT Foglio [REDACTED] Particella 14 urbano su cui sono stati costituiti gli immobili riportati in NCEU a Foglio [REDACTED] Particella 14), NCT Foglio [REDACTED] Particella 245, NCT Foglio [REDACTED] Particella 248, NCT Foglio [REDACTED] Particella 548 sono pervenuti per atto pubblico notarile di donazione accettata del Notaio Rossi Alfonso del 7 agosto 2004 repertorio n. [REDACTED] e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 6 settembre 2004 al numero di registro generale [REDACTED] e numero di registro particolare [REDACTED] da [REDACTED]

██████████ in data 11 luglio 1929 ██████████ per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà bene personale degli immobili siti nel comune di Sant'Elpidio A Mare (FM).

A ██████████ nata ██████████ 11 luglio 1929 C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale gli immobili NCT Foglio ██████████ Particella 14, NCT Foglio ██████████ Particella 245, NCT Foglio ██████████ Particella 248, NCT Foglio ██████████ Particella 547, NCT Foglio ██████████ Particella 548 sono pervenuti per atto pubblico notarile di divisione a stralcio del Notaio Rossi Alfonso del 7 agosto 2004 repertorio n. ██████████ e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 6 settembre 2004 al numero di registro generale ██████████ e numero di registro particolare 4686 da ██████████ in data 14 febbraio 1952 C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/4 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni, ██████████ in data 7 gennaio 1957 C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/4 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni, ██████████ ██████████ in data 11 luglio 1929 C.F. ██████████ per i diritti pari a 2/4 di piena proprietà bene personale, ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ in data 2 settembre 1925 C.F. ██████████ per i diritti pari a 2/4 di usufrutto degli immobili siti nel comune di Sant'Elpidio A Mare (FM).

A ██████████ nata a ██████████ in data 7 gennaio 1957 ██████████ per i diritti pari a 1/4 di nuda proprietà gli immobili NCT Foglio ██████████ Particella 14, NCT Foglio ██████████ Particella 15, soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Alfonso Rossi del 3 novembre 1990 repertorio n. ██████████ e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 29 novembre 1990 al numero di registro generale ██████████ e numero di registro particolare ██████████ da ██████████ in data 3 ottobre 1955 C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/4 di nuda proprietà degli immobili siti nel comune di Sant'Elpidio A Mare (FM). A ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ in data 2 settembre 1925 C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/2 di usufrutto, ██████████ in data 3 ottobre 1955 C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/4 di nuda proprietà, ██████████ ██████████ in data 14 febbraio 1952 C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/4 di nuda proprietà gli immobili NCT Foglio ██████████ Particella 14, NCT Foglio ██████████ Particella 15, soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto di donazione accettata del Notaio Alfonso Rossi del 3 novembre 1990 repertorio n. ██████████ e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 29 novembre 1990 al numero di registro generale ██████████ e numero di registro particolare ██████████ da ██████████ in data 2 settembre 1925 C.F. T ██████████ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Sant'Elpidio A Mare (FM)

A ██████████ nata ██████████ in data 11 luglio 1929 per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, ██████████ ██████████ in data 2 settembre 1925 C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà gli immobili NCT Foglio ██████████ Particella 14, NCT Foglio ██████████ Particella 15, soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura, pervenuti per atto di compravendita del Notaio Danielli Adalberto del 2 maggio 1973 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 5 maggio 1973 al numero di registro generale ██████████ e numero di registro particolare ██████████ da Sbaraccani Gianni nato a Bologna in data 17 febbraio 1934 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Sant'Elpidio A Mare (FM).

#### **trascrizioni contro**

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Moschetta Piergiorgio del 30 giugno 2008 repertorio n. ██████████ ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 4 luglio 2008 al numero generale ██████████ e al numero particolare ██████████ a favore di Banca Delle Marche S.p.a. con sede in

Ancona C.F. 01377380421, per capitale di € 150.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 300.000,00, durata 20 anni, a carico di [REDACTED] data 17 aprile 1955 C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà, [REDACTED] in data 11 luglio 1929 C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di usufrutto su NCT Foglio [REDACTED] Particella 14, NCT Foglio [REDACTED] Particella 245, NCT Foglio [REDACTED] Particella 248, NCT Foglio [REDACTED] Particella 548 siti nel comune di Sant'Elpidio A Mare (FM). Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Moschetta Piergiorgio del 28 aprile 2009 repertorio n. [REDACTED] ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 5 maggio 2009 al numero generale [REDACTED] e al numero particolare [REDACTED] a favore di Banca Delle Marche S.p.a. con sede in Ancona C.F. 01377380421, per capitale di € 150.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 300.000,00, durata 20 anni, a carico di [REDACTED] in data 17 aprile 1955 C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà, [REDACTED] nata a Carassai (AP) in data 11 luglio 1929 C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di usufrutto su NCT Foglio [REDACTED] Particella 14, NCT Foglio [REDACTED] Particella 245, NCT Foglio [REDACTED] Particella 248, NCT Foglio [REDACTED] Particella 548 siti nel comune di Sant'Elpidio A Mare (FM). Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Moschetta Piergiorgio del 5 ottobre 2010 repertorio n. [REDACTED] ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 7 ottobre 2010 al numero generale [REDACTED] e al numero particolare [REDACTED] a favore di Banca Delle Marche S.p.a. con sede in Ancona C.F. 01377380421, per capitale di € 60.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 120.000,00, durata 25 anni, a carico di [REDACTED] [REDACTED] in data 17 aprile 1955 C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà, [REDACTED] [REDACTED] in data 11 luglio 1929 C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di usufrutto su NCEU Foglio [REDACTED] Particella 14 Subalterno 2, NCEU Foglio [REDACTED] Particella 14 Subalterno 3, NCEU Foglio [REDACTED] Particella 14 Subalterno 4, NCEU Foglio [REDACTED] Particella 14 Subalterno 5, NCT Foglio [REDACTED] Particella 245, NCT CERTIFICAZIONE NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI (Legge 302/98) Foglio 8 Particella 248, NCT Foglio [REDACTED] Particella 548 siti nel comune di Sant'Elpidio A Mare (FM). Debitore non datore di ipoteca [REDACTED] in data 4 dicembre 1974 C.F. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in data 18 agosto 1980 C.F. [REDACTED] Verbale Di Pignoramento Immobili atto Unep Tribunale Di Fermo del 16 marzo 2023 repertorio n. [REDACTED] e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 4 aprile 2023 al numero generale [REDACTED] e al numero particolare [REDACTED] a favore di Bper Banca S.p.a. con sede in Modena C.F. 01153230360, a carico di [REDACTED] (FM) in data 17 aprile 1955 C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà, [REDACTED] [REDACTED] in data 11 luglio 1929 C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di usufrutto su NCEU Foglio [REDACTED] Particella 14 Subalterno 2, NCEU Foglio 8 Particella 14 Subalterno 3, NCEU Foglio [REDACTED] Particella 14 Subalterno 4, NCEU Foglio [REDACTED] Particella 14 Subalterno 5, NCT Foglio [REDACTED] Particella 245, NCT Foglio [REDACTED] Particella 248, NCT Foglio [REDACTED] Particella 548 siti nel comune di Sant'Elpidio A Mare (FM).  
Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Fermo del 3 aprile 2025 repertorio n. [REDACTED] e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 17 aprile 2025 al numero generale [REDACTED] e al numero particolare [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di [REDACTED] (FM) in data 17 aprile 1955 [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà, [REDACTED] [REDACTED] in data 11 luglio 1929 C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di usufrutto su NCEU Foglio [REDACTED] Particella 14 Subalterno 2, NCEU Foglio [REDACTED] Particella 14 Subalterno 3, NCEU Foglio [REDACTED] Particella 14 Subalterno 4, NCEU Foglio [REDACTED] Particella 14 Subalterno 5, NCT Foglio [REDACTED] Particella 245, NCT Foglio [REDACTED] Particella 248, NCT Foglio [REDACTED] Particella 548 siti nel comune di Sant'Elpidio A Mare (FM).

## 2) I terreni agricoli SANT'ELPIDIO A MARE

b) Le aree sopra individuate nel Comune di SANT'ELPIDIO A MARE sono relitti di particelle più ampie successivamente frazionate.

Vicoli:

Zoning (A)

TA - Tessuto agricolo (art. 58 N.d.A.)

Zoning (B)

TA - Tessuto agricolo (art. 58 N.d.A.)

Beni Paesaggistici Ambientali Legge 490/99

Beni paesaggistici ambientali tutelati ai sensi della Legge 490/99 fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art. 57 N.d.A.)

**Risorsa Idrica**

Ambiti di tutela della risorsa idrica (art. 55 N.d.A.)

**Corsi d'acqua**

Ambiti di tutela dei corsi d'acqua (art. 48 N.d.A.)

**Rispetti Stradali**

Fasce di rispetto stradali (art. 31 N.d.A.)

c) non pertinente

d) non pertinente

e) nella perizia di stima, inerente codesto immobile, sono coinvolti immobili per il quale sia necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di terreni ricadenti nelle vigenti prescrizioni di legge.

f) Il bene pignorato risulta esattamente accatastato e rappresentato nelle planimetrie allegate alla presente relazione. I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono all'attuale situazione e consistenza del bene oggetto di esecuzione immobiliare.

**g) sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria dell'immobile stesso come esplicitato** alla precedente lettera g) del punto (1)

h) L'immobile è pervenuto in base a questa cronologia ventennale:

**trascrizioni a favore e contro**

Le trascrizioni a favore e contro sono le medesime di cui alla precedente lettera h) del punto (1)

i) *determinazione del valore degli immobili pignorati:*

Per i fabbricati oggetto di perizia viene adottato il metodo di stima per comparazione diretta che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Per eseguire l'operazione di stima viene utilizzato il programma "ACTASTIME Pro 8.5.0 - Licenza d'uso: Geometra Massimo Valori. Gli specchi riassuntivi sotto riportati sono desunti dagli elaborati prodotti utilizzando il programma sopra citato. Gli elaborati di stima sono parte integrante della presente relazione e vengono allegati come

documento integrante e sostanziale. (vedi documento allegato)

Per i terreni oggetto di perizia viene adottato il metodo di stima per confronto con i V.A.M. che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un terreno mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Utilizzando le tabelle dei Valori Agricoli Medi della provincia di Ascoli Piceno/Fermo con riferimento alla **REGIONE AGRARIA N°: 4 COLLINE LITORANEE DI FERMO** in quanto di difficile reperimento i prezzi reali di compravendita di beni simili, si provveduto a calcolare il più probabile valore di mercato dei terreni. Per eseguire l'operazione di stima viene utilizzato il programma "ACTASTIME Pro 8.5.0 - Licenza d'uso: Geometra Massimo Valori. Gli specchi riassuntivi sotto riportati sono desunti dagli elaborati prodotti utilizzando il programma sopra citato. Gli elaborati di stima sono parte integrante della presente relazione e vengono allegati come documento integrante e sostanziale. (vedi documenti allegati)

1) IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DA ATTRIBUIRE ALLA PORZIONE DI FABBRICATO IDENTIFICATO NEL COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE PARTICELLA 14 DEL FOGLIO SUBALTERNO 2

Studio Tecnico GEOLOGIA (Gen. MASSIMO VALORI - Via G. Leopardi, 2 - 60060 MARONE (MC) - TEL. 0734/620091 - FAX 0734/620092 - P.zza Massimo Valori 10/200024

### STIMA DELL'IMMOBILE

Ref. Immobile 18

---

IMMOBILE: [REDACTED]

Popolo: [REDACTED] A MARE (FND II)

Destinazione: Residenziale Foglio: [REDACTED] Particella: 14 Sub: 2 Cat: A/2

Descrizione: [REDACTED] Anno di costruzione/ristrutturazione: 2008

---

#### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Criterio di calcolo: UNI 10750:2005

Sup. al 100%	117,00	al 50%		al 25%		al 5%	
Sup. al 80%		al 35%		al 20%		al 3%	
Sup. al 70%		al 33,3%		al 15%			
Sup. al 60%		al 30%		al 10%			

Superficie commerciale mq: **117,00**

---

#### COEFFICIENTI CORRETTIVI

Prezzi marginali

Piano con ascensore		PCA		X	
Piano senza ascensore		PSA		X	
Orientamento	Sud/Est/Est Sud: 1,00	ORI	1,000	X	0
Esposizione	Su più lati: 1,05	EBP	1,050	X	7,096
Affaccio		AFF		X	
Tagli	> mq 100 con 2 bagni: 1,05	TAG	1,050	X	7,096
Balconi		BAL		X	
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	X	0
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	X	0
Velocità	17 anni dal 2008	VET	0,880	X	-17,031
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	X	0
Mantenimento immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00	MAN	1,000	X	0
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050	X	7,096
Efficienza energetica		EFF		X	
Località		LOC		X	
Stabile	Civile: 1,00	STA	1,000	X	0
Parcheggio	Più facile: 1,10	PAR	1,100	X	14,193
Trasporti		TRAS		X	
Traffico		TRAF		X	
Zona		ZON		X	
Produttività		PROD		X	
Altro		ALT		X	
Coefficiente correttivo			<b>1,120581</b>	EUR	<b>17,114</b>

---

#### VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

A SETTEMBRE 2025 Metodo di stima per comparazione con immobili comparati

Valore medio immobili comparati per mq	Coefficiente correttivo	Valore per mq	Superficie commerciale mq	Valore stimato EUR
1.213,05	1,120581	1.359,32	117,00	<b>159.041</b> ± 24.560

---

ACTASTIME Pro S.S.O. - Uscita d'Auto - Geometra Massimo Valori - Borgo Giardino Basso 21 - 60060 Marone (MC) AP  
C.so della Pace 11/20 - 60060 Marone (MC) - Tel. 0734/620091 - Fax 0734/620092 - P.zza Massimo Valori 10/200024

VEDERE RELAZIONE DI STIMA IN DETTAGLIO

2) IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DA ATTRIBUIRE ALLA PORZIONE DI FABBRICATO IDENTIFICATO NEL COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE PARTICELLA 14 DEL FOGLIO SUBALTERNO 3

Studio Tecnico GEOLOGI Geom. FRANCESCO VALORI - Via G. Leopardi, 6 - 03062 MONTEFIORE DELL'ABATE - 076100091 - cell. 339.715421 - Per informazioni: f.valori@stt.it

### STIMA DELL'IMMOBILE Rif/Immobilie 18

---

IMMOBILE: [REDACTED]  
 Proprietà: [REDACTED] (PM) il

Destinazione	Residenziale	Foglio	Particella	Sub.	3	Cat.	A/2
Anno di costruzione/ristrutturazione							2008
Descrizione							

---

#### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo: UNI 10750:2005

Sup. al 100%	115,00	al 50%		al 25%		al 5%	
Sup. al 80%		al 35%		al 20%		al 2%	
Sup. al 70%		al 33,3%		al 15%			
Sup. al 50%		al 30%		al 10%			
Superficie commerciale: mq							<b>115,00</b>

---

#### COEFFICIENTI CORRETTIVI Prezzi marginali

Piano con ascensore		PCA		x	
Piano senza ascensore		PSA		x	
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00	ORI	1,000	x	0
Esposizione	Su più lati: 1,05	ESP	1,050	x	6.975
Affaccio		AFF		x	
Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05	TAG	1,050	x	6.975
Balconi		BAL		x	
Distribuzione	Normale: 1,00	DIB	1,000	x	0
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	x	0
Vecchia	17 anni dal 2008	VET	0,880	x	-16.740
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	x	0
Manutenzione immobile	Normale: 1,00 + stabile	MAN	1,000	x	0
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050	x	6.975
Efficienza energetica		EFF		x	
Località		LOC		x	
Stabile	Civile: 1,00	STA	1,000	x	0
Parcheggio	Più facile: 1,10	PAR	1,100	x	13.950
Trasporti		TRAS		x	
Traffico		TRAF		x	
Zona		ZON		x	
Produttività		PROD		x	
Altro		ALT		x	
Coefficiente correttivo					<b>1,120581</b> EUR <b>16.821</b>

---

#### VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE Metodo di stima per comparazione con immobili comparati

##### A SETTEMBRE 2025

Valore medio immobili comparati per mq	Coefficiente correttivo	Valore per mq	Superficie commerciale mq	Valore stimato EUR
1.213,05	1,120581	1.358,32	115,00	<b>156.322</b>
± 24,20%				

---

ACTASTIME Pro S.R.L. - Via S. Maria Maddalena, 1 - 03062 Montefiore dell'Abate (VT)  
 Studio Tecnico GEOLOGI - Geom. FRANCESCO VALORI - Via G. Leopardi, 6 - 03062 Montefiore dell'Abate (VT) - Tel. 0761 00091 - Cell. 339.715421 - Per informazioni: f.valori@stt.it

VEDERE RELAZIONE DI STIMA IN DETTAGLIO

3) IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DA ATTRIBUIRE ALLA PORZIONE DI FABBRICATO IDENTIFICATO NEL COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE PARTICELLA 14 DEL FOGLIO SUBALTERNO 4

Studio Tecnico S&P2000 - Geom. MASSIMO VALERI - Via G. Leopardi, 1 - 63012 MONTEFIORE SELLVARE (MC) - Tel. 0734/58897 - cell. 333.711227 - Fax maximo.valeri@sp2000.it

### STIMA DELL'IMMOBILE

Rif./immobile 18

---

IMMOBILE: [REDACTED]

Proprietà: [REDACTED] (M) II

Destinazione: Residenziale | Foglio: [REDACTED] | Particella: [REDACTED] | Sub: 4 | Cat: A/2

Anno di costruzione/ristrutturazione: 2008

Descrizione: [REDACTED]

---

#### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Criterio di calcolo: Uni 10750/2005

Sup. al 100%	201,00	al 50%		al 25%		al 5%	
Sup. al 80%		al 35%		al 20%		al 2%	
Sup. al 70%		al 30,3%		al 15%			
Sup. al 60%		al 30%		al 10%			

Superficie commerciale mq: **201,00**

---

#### COEFFICIENTI CORRETTIVI

Prezzi marginali

Piano con ascensore		PCA		X	
Piano senza ascensore		PSA		X	
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00	ORI	1,000	X	0
Esposizione	Su più lati: 1,05	ESP	1,050	X	12,191
Affaccio		ATF		X	
Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05	TAG	1,050	X	12,191
Balconi		BAL		X	
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	X	0
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	X	0
Vecchia	17 anni dal 2008	VEI	0,850	X	-29,259
Finitura	Ordinata: 1,00	FIN	1,000	X	0
Mantenimento immobile	Normale: 1,00   + stabile   Normale: 1,00	MAN	1,000	X	0
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050	X	12,191
Efficienza energetica		EFF		X	
Località		LOC		X	
Stabile	Civile: 1,00	STA	1,000	X	0
Parcheggio	Più facile: 1,10	PAR	1,100	X	24,382
Trasporti		TRAS		X	
Traffico		TRAF		X	
Zona		ZON		X	
Produttività		PROD		X	
Altro		ALT		X	
Coefficiente correttivo			<b>1,120581</b>	EUR	<b>29,400</b>

---

#### VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

A SETTEMBRE 2025

Metodo di stima per comparazione con immobili comparati

Valore medio immobili comparati per mq	Coefficiente correttivo	Valore per mq	Superficie commerciale mq	Valore stimato EUR
1.213,05	1,120581	1.358,32	201,00	273.223
				± 42.395

---

ACTASTIME Pro 8.0.0 - Licenza d'uso: Geometra Massimo Valeri - Sergio Giordano - Corso 21 - 63012 Montefiore dell'Aspo AP  
 Corso 21 - 63012 Montefiore dell'Aspo - 63012 Montefiore dell'Aspo (MC) - Tel. 0734/58897 - cell. 333.711227 - Fax maximo.valeri@sp2000.it

VEDERE RELAZIONE DI STIMA IN DETTAGLIO

4) IL PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO DA ATTRIBUIRE ALLA PORZIONE DI FABBRICATO IDENTIFICATO NEL COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE PARTICELLA 14 DEL FOGLIO SUBALTERNO 5

Studio Tecnico GeoTopica Geom. MAGGIOR VALORI - Via G. Leopardi, 8 - 63021 PORTOFINO (MC) - Tel. 0734/208911 - cell. 331 714227 - Permalink: [www.geotopica.it](http://www.geotopica.it)

### STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile 18

IMMOBILE: [REDACTED]

Proprietà: [REDACTED]

Destinazione: **Residenziale** Foglio: [REDACTED] Particella: [REDACTED] Sub: 5 Cat. C/5

Descrizione: [REDACTED] Anno di costruzione/strutturazione: 2005

---

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE** Criterio di calcolo: Sistema Italiano di Misurazione

Sup. al 100%	al 50%	41,00	al 25%		al 5%	
Sup. al 60%	al 35%		al 20%		al 2%	
Sup. al 70%	al 33,3%		al 15%			
Sup. al 60%	al 30%		al 10%			

Superficie commerciale mq: **21,00**

---

**COEFFICIENTI CORRETTIVI** Prezzi maggiori

Piano con ascensore		PCA		€	
Piano senza ascensore		PSA		€	
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00	ORI	1,000	€	0
Esposizione	Su più lati: 1,05	ESP	1,050	€	1.274
Affacci		AFF		€	
Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05	TAG	1,050	€	1.274
Balconi		BAL		€	
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	€	0
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	€	0
Velocità	17 anni dal 2008	VET	0,880	€	-3.057
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	€	0
Mantenimento immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00	MAN	1,000	€	0
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050	€	1.274
Efficienza energetica		EFF		€	
Località		LOC		€	
Stabile	Civile: 1,00	STA	1,000	€	0
Parcheggio	Piu facile: 1,10	PAR	1,100	€	2.547
Trasporti		TRAS		€	
Traffico		TRAF		€	
Zona		ZON		€	
Produttività		PROD		€	
Altro		ALT		€	
Coefficiente correttivo			<b>1,120581</b>	EUR	<b>3.072</b>

---

**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**  
**A SETTEMBRE 2025** Metodo di stima per comparazione con immobili comparati

Valore medio immobili comparati per mq	Coefficiente correttivo	Valore per mq	Superficie commerciale mq	Valore stimato EUR
1.213,05	1,120581	1.368,32	21,00	<b>28.546</b>
				± 4.426

---

**ACTASTIME Pro 8.3.0** - Licenza d'uso: Geometra Massimo Valori - Borgo Giordano Birino 21 - 63062 Montefiore dell'Aso AP  
 Via S. Maria Maddalena 10 - 63062 Montefiore dell'Aso AP - Tel. 0734/208911 - cell. 331 714227 - Permalink: [www.geotopica.it](http://www.geotopica.it)

.....

**VEDERE RELAZIONE DI STIMA IN DETTAGLIO**

5) IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DA ATTRIBUIRE ALLA PORZIONE DI TERRENO IDENTIFICATI NEL COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE PARTICELLA 245/245/848 DEL FOGLIO

Studio Tecnico B&B S.p.A. - Via G. Leopardi, 2 - 60020 MONTEFIORE DELL'ABATE (MC) - Tel. 0733/485004 - Fax 0733/485007 - Email: info@bbspa.it

### STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile: 4

IMMOBILE: [REDACTED]

Proprietà: [REDACTED]

Destinazione: Terreno Foglio: 8 Particella: 245/245/848 Sub: Cat:

Descrizione: Anno di costruzione e ristrutturazione:

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE** Criterio di calcolo: Terreni

Sup. terreno al 100,00%: 3.480,00

Superficie commerciale mq: 3.480,00

**COEFFICIENTI CORRETTIVI** Prezzi marginali

Piano con ascensore		PCA	€	
Piano senza ascensore		PSA	€	
Orientamento		ORI	€	
Esposizione		ESP	€	
Affaccio		AFF	€	
Tegolo		TAG	€	
Balconi		BAL	€	
Distribuzione		DIS	€	
Luminosità		LUM	€	
Vegetazione		VET	€	
Finitura		FIN	€	
Mantenimento immobile	+ stabile	MAN	€	
Riscaldamento		RIS	€	
Efficienza energetica		EFF	€	
Localizzazione		LOC	€	
Stabile		STA	€	
Parcheggio		PAR	€	
Traffico		TRAS	€	
Zona		ZON	€	
Produttività		PROD	€	
Altro	DATI DA VALORI AGRICOLI MEDI SEM ARB. IRR.	ALT	1,000	€
Coefficiente correttivo			1	EUR
				0

**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A SETTEMBRE 2025** Metodo di stima per comparazione con borsini immobiliari

Valore zona per mq	Coefficiente correttivo	Valore per mq	Superficie commerciale mq	Valore stimato EUR
6,00	1	6,00	3.480,00	20.880
				± 0

ACTASTIME Pro 5.5.5 - Licenza d'uso: Gianmario Masera Valori - Borgo Giordano Bruno 21 - 60020 Montefiore dell'Abate AP  
 Studio Tecnico B&B S.p.A. - Via G. Leopardi, 2 - 60020 Montefiore dell'Abate (MC) - Tel. 0733/485004 - Fax 0733/485007 - Email: info@bbspa.it

VEDERE RELAZIONE DI STIMA IN DETTAGLIO

**l)** Per quanto attiene al presente punto lo scrivente ritiene di dover procedere alla formazione di numero (5) lotti valutate le condizioni intrinseche degli oggetti della presente relazione.

Lotto (1) **SUBALTERNO 2**

Lotto (2) **SUBALTERNO 3**

Lotto (3) **SUBALTERNO 4**

Lotto (4) **SUBALTERNO 5**

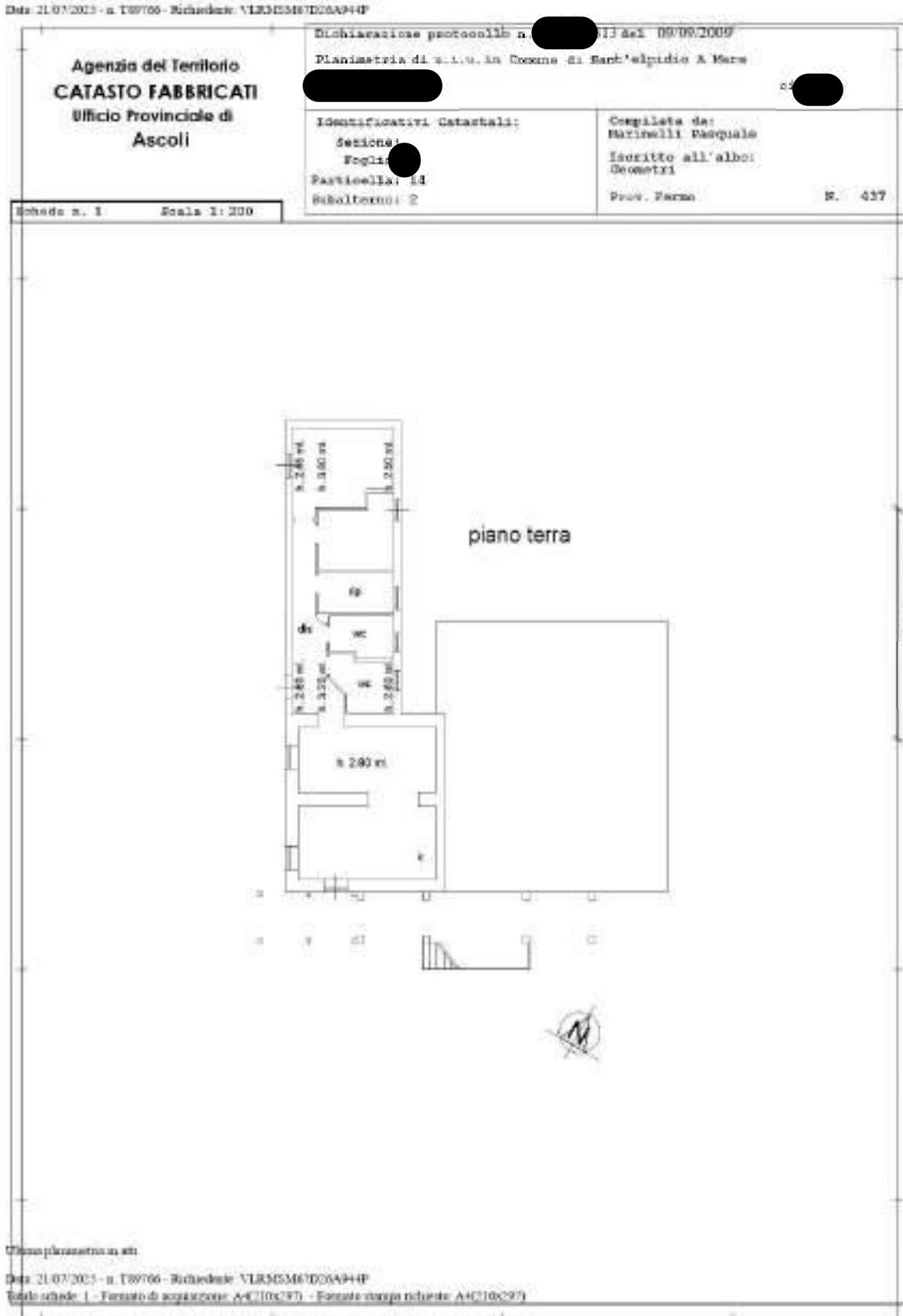
Lotto (5) **TERRENI**

**m)** Per quanto attiene al presente punto lo scrivente segnala che gli appartamenti in Sant'Elpidio a Mare sono occupati dai figli e nipoti delle esecutate e dalle esecutate stesse.

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

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

Lotto (1) SUBALTERNO 2





Lotto (3) SUBALTERNO 4

Data: 21/07/2025 - n. 189769 - Richiedente: VLRNEMSTDS06A94-P

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Ascoli**

Dichiarazione protocollo n. AP0204313 del 09/09/2009  
Pianimetria di u.i.u. in Comune di Sant'Alipio A Mare

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio:  
Particella: 14  
Subalterno: 4

Compilata da:  
Mancini Pasquale  
Iscritta all'albo:  
Geometri  
Prov. Fermo

N. 437

Subeda n. 1 Scala 1:200



piano primo



piano secondo  
(soffitto)

Ultime pianimetrie in atti.

Data: 21/07/2025 - n. 189769 - Richiedente: VLRNEMSTDS06A94-P

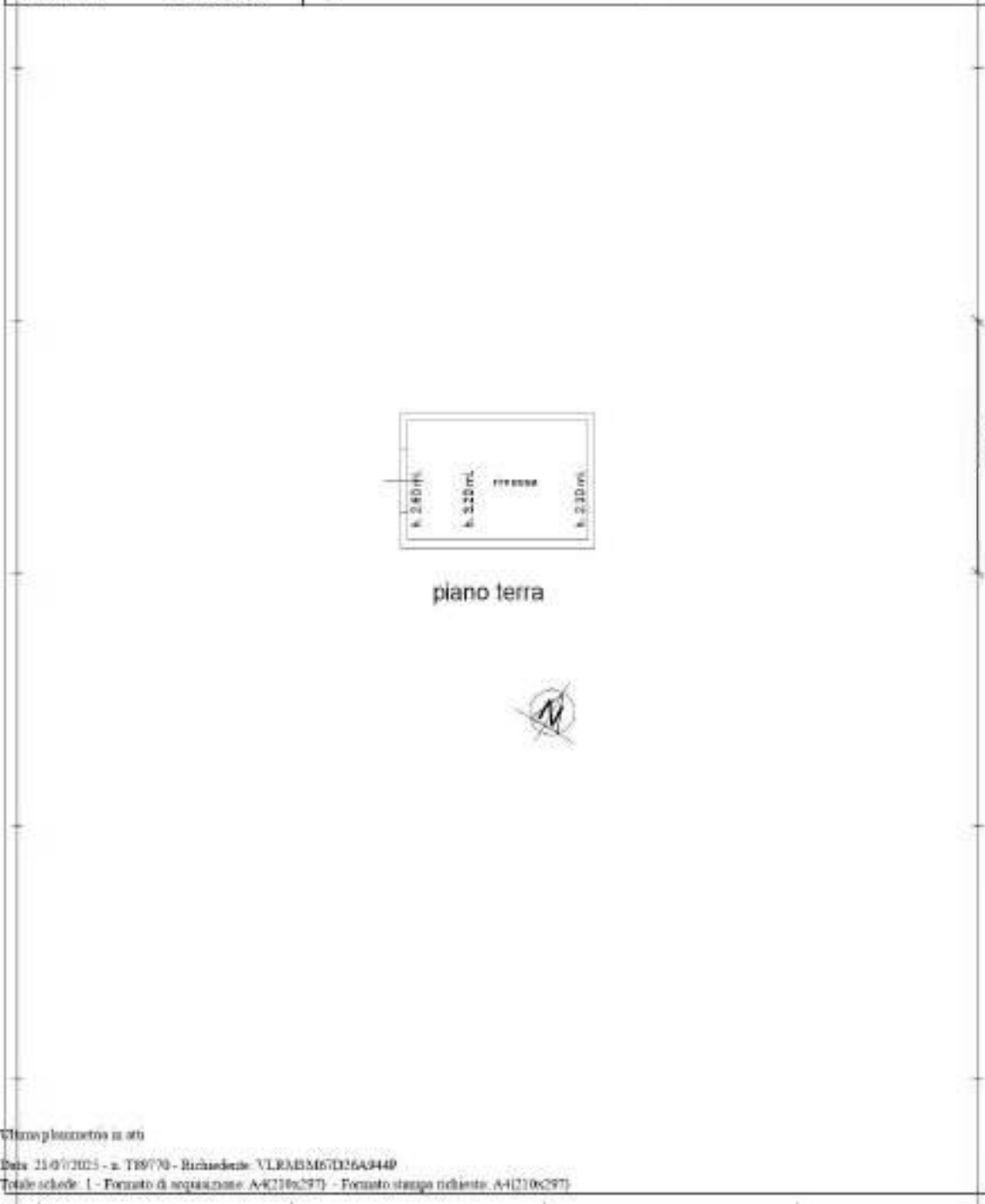
Totale subeda: 1 - Fornite di acquisizione: A421082971 - Fornite stampa richieste: A4C1082970

21/07/2025 - Comune di SANTELPIDIO A.MARE(ES) - Foglio Particella 14 - Subalterno 4

Lotto (4) **SUBALTERNO 5**

Data: 21/07/2025 - n. T89770 - Richiedente: VLRMBM67D26A944P

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ascoli</b>	Dichiarazione protocollo n. [redacted] del 09/09/2009 Planimetria di U.I.U. in Comune di Sant'elpidio A Mare	
	Identificativi Catastali: Sezione: [redacted] Foglio: [redacted] Particella: 14 Subalterno: 5	Compilata da: Marinelli Pasquale Iscritto all'albo: Geometri Prov. Fermo
Scheda n. 1      Scala 1:200		



21/07/2025 - Comune di SANTELPIDIO A MARE (MC) - Fog. Particella 14 - Subalterno 5 A

Via topografica in ab

Data: 21/07/2025 - n. T89770 - Richiedente: VLRMBM67D26A944P

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

Lotto (5) **TERRENI**



1) PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO (1) SUBALTERNO (2)

Descrizione	Entità
Valore dell' APPARTAMENTO	€. 159.041/00
<i>SANATORIA DIFFFORMITA' OPERE INTERNE</i> °	- €.2500/00
<i>CATASTO AGGIORNAMENTO</i>	- €.500/00
Valore dell'Appartamento - <i>Sanatoria</i>	€.156.041/00
Valore ARROTONDATO VENDITA	<b>€. 156.000/00</b>

° In applicazione dell'art.36 DPR 380/2001 ed s.m.i.

2) PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO (2) SUBALTERNO (3)

Descrizione	Entità
Valore dell' APPARTAMENTO	€. 156.322/00
<i>SANATORIA DIFFFORMITA' OPERE INTERNE</i> °	- €.4500/00
<i>CATASTO AGGIORNAMENTO</i>	- €.500/00
Valore dell'Appartamento - <i>Sanatoria</i>	€.151.322/00
Valore ARROTONDATO VENDITA	<b>€. 151.300/00</b>

° In applicazione dell'art.36 DPR 380/2001 ed s.m.i.

3) PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO (3) SUBALTERNO (4)

Descrizione	Entità
Valore dell' APPARTAMENTO	€. 273.223/00
<i>SANATORIA DIFFFORMITA' OPERE INTERNE</i> °	- €.10.000/00
<i>CATASTO AGGIORNAMENTO</i>	- €.1.500/00
Valore dell'Appartamento - <i>Sanatoria</i>	€.261.723/00
Valore ARROTONDATO VENDITA	<b>€. 261.700/00</b>

° In applicazione dell'art.36 DPR 380/2001 ed s.m.i.

4) PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO (4) SUBALTERNO (5)

Descrizione	Entità
Valore del GARAGE*	€. 28.546/00
<i>SANATORIA DIFFFORMITA' OPERE INTERNE °</i>	
<i>CATASTO AGGIORNAMENTO</i>	
Valore del garage	€. 28.546/00
Valore ARROTONDATO VENDITA	<b>€. 28.550/00</b>

\*Il garage ha comunque necessità di essere bonificato in merito alla composizione della copertura che presenta, nella falda posteriore, lastre di asbesto potenzialmente pericolose.

5) PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO (5) TERRENI

Descrizione	Entità
Valore delle particelle secondo V.A.M	€. 20.880/00
Valore ARROTONDATO VENDITA	<b>€. 20.880/00</b>

# n. b.: questo lotto è composto da relitti particellari con vincoli assoluti ed inedificabili in quanto in prossimità di strade ed autostrade. Il valore attribuito è quello agricolo.

CONCLUSIONI

TABELLA RIASSUNTIVA

Descrizione	Entità
Lotto 1) SUBALTERNO 2	€.156.000/00
Lotto 2) SUBALTERNO 3	€.151.300/00
Lotto 3) SUBALTERNO 4	€.261.700/00
Lotto 4) SUBALTERNO 5	€.28.550/00
Lotto5) TERRENI	€. 20.880/00
Valore COMPLESSIVO VENDITE	<b>€. 618.380/00</b>

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

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

Con Ossequio

Montefiore dell'Aso 30/09/2025

Il CTU:  
Geometra Massimo Valori

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

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