

ALLEGATO n.11

PERIZIA DI STIMA IN FORMATO PRIVACY

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n.102/2023

Procedura promossa da:

CASSA DI RISPARMIO DI FERMO S.P.A.

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO R.G.N.R. 102/2023
CREDITORE PROCEDENTE:
CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA
DEBITORI ESECUTATI:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il sottoscritto geom. Devis Gallucci, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Fermo al n. 715 e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 04/03/2024 con l'invito a prestare il giuramento promissorio di rito e ad effettuare i sottostanti controlli preliminari. Il C.T.U. ha depositato il giuramento nel fascicolo in data 08/09/2023.

1. in primo luogo procedere al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

nel caso di deposito dei (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.

La certificazione notarile sostitutiva si estende sino ad una atto di acquisto derivativo, per un periodo superiore a venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

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'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

Nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali attuali del pignoramento.

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

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Il CTU ha provveduto a richiedere presso l'ufficio anagrafe del Comune di Grottammare il certificato di stato civile dell'esecutato dal quale è risultato che:

-Il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è coniugato con XXXXXXXXXXXXX dal 15.05.1976 in Grottammare.

Nota: con atto in data 23.07.1982 rep.m.5392 notaio Renato Marconi i sig.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni. **allegato n.06**

4. compiuti i controlli preliminari sopra descritti viene richiesto di formare appositamente elaborato peritale suddiviso nelle parti che seguono, in cui dovranno risultare i dati e le attestazioni come sotto elencati, e dovrà essere trasmesso in cancelleria entro il termine assegnato.

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 102/2023

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Accesso al bene

Gli accessi ai beni sono avvenuti in data **15.05.2024**, in data **02.07.2024** e in data **14.10.2024** alla presenza dell'esecutato sig. XXXXXXXXXXXXX e del rappresentante del IVG avv. XXXXXXXXXXXXX.

QUESITO 1

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

Individuazione dei beni oggetto di vendita

Atto di pignoramento a favore della **CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA** notificato il 25.07.2023 Tribunale di Fermo rep.n.1325 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Fermo il 03.08.2023 al n.5248 del registro particolare ed al n.7270 del registro generale, diritti di piena proprietà per 1/1 al sig. Voltattorni Giannantonio.

1-Terreni siti nel Comune di Grottammare e distinti al NCT di detto Comune, **al foglio n.9 particelle n.993,997,1002.**

A seguito dell'autorizzazione del GE del 10.04.2025 il CTU ha provveduto all'aggiornamento catastale per la realizzazione di un opificio sulle particelle oggetto di esecuzione site a Grottammare in via Piane di Tesino snc

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
9	1208	1	T	U	F/1				
9	1208	2	T-S1	U	D/7				€ 3.913,96

Localizzazione

I beni oggetto della presente procedura sono ubicati nel Comune di Grottammare in via Piane di Tesino n.1

Individuazione dei Confini

1. Opificio con corte esclusiva (foglio n.09 part.n.1208 sub.01 e sub.02) posto al piano terra e primo sottostrada, confinante sul fronte nord con via Piane di Tesino, sui fronti est e sud con strada di accesso privata, ad ovest con terreno ad uso agricolo di altra proprietà, della particella 192.

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 102/2023



2-Terreni siti nel Comune di Ripatransone in cda Pezzalunga e distinti al NCT di detto Comune, **al foglio n.51 particelle n.30,38,46,84,90,94,95,146**

3-Unità immobiliari site nel Comune di Ripatransone in Strada Valtésino e distinte al NCEU di detto Comune

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
51	306	2	T	U	C/6	1	103 mq		€ 74,47
51	306	3	1	U	A/3	2	4 vani		€ 105,36



Localizzazione

I beni oggetto della presente procedura sono ubicati nel Comune di Ripatransone

Individuazione dei Confini

Le particelle site nel Comune di Ripatransone catasto fabbricati foglio n.51 part.n.306 sub.02 e sub.03 e catasto terreni foglio n.51 part.n.38,84,94,90 confinano sul fronte sud con il fiume Tesino, sul fronte ovest con le particelle n.29,n.261,n.287,n.279,n.277,n.270, sul fronte nord con le particelle n.147,n.178,n.83,n.145, sul fronte est con le particelle n.92,n.96,n.55,n.31.

La particella sita nel Comune di Ripatransone catasto terreni fogli n.51 part.n.146 confina a nord con la particella n.160 a sud con la particella n.145, ad est con la particella n.150 ed ovest con la particella n.306.

La particella sita nel Comune di Ripatransone catasto terreni fogli n.51 part.n.46 confina a nord con la particella n.79, a ovest con le particelle n.36 e n.304 a sud con la particella n.166, ad est con le particelle n.86 e n.332, a ed ovest con la particella n.306.

Le particelle site nel Comune di Ripatransone catasto terreni fogli n.51 part.n.30 e n.95 confinano a nord con la strada Contrada Pezzalunga, sui lati sud ed ovest con la particella n.304, ad est con la particella n.79.

Definizione dei lotti

Considerato la conformazione dell'immobile oggetto della procedura si ritiene opportuno definire **n.3 lotti**.

LOTTO n.01

-Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su unità immobiliare adibita ad opificio sita nel Comune di Grottammare in via Piane di Tesino snc, e distinto al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
9	1208	1	T	U	F/1				

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 102/2023

Area urbana di superficie catastale pari a mq.200 da cedere al Comune di Grottammare con le modalità da stabilire con l'amministrazione comunale come da riscontro dell'ufficio tecnico [allegato n.13](#). La cessione era già stata pattuita e regolata al momento del rilascio del Permesso di Costruire n.86 del 29.11.2006 con la scrittura privata sottoscritta dall'esecutato sig. XXXXXXXXXXXXXXX con l'amministrazione comunale di Grottammare in data 24.11.2006 [allegato n.12](#)

Sub.02

Edificio prefabbricato da cielo a terra con ingresso da via Piane di Tesino. L'edificio è composto da un piano terra e un piano seminterrato con corte esclusiva perimetrale pavimentata in c.a. L'edificio è realizzato con struttura prefabbricata in c.a., solaio interpiano e di copertura a piastra portante, pareti con pannelli in calcestruzzo. Piano terra adibito a deposito con un locale ufficio e un locale magazzino, attualmente utilizzato come cucinone, piano terra accessibile sia con una scala interna di collegamento dal piano seminterrato che tramite accessi a raso dal piano strada. L'immobile è dotato di impianto elettrico da 6kw, i locali ufficio e cucinone sono dotati dell'impianto del gas e climatizzazione. L'immobile è completamente recintato con muretto in c.a. con sovrastante recinzione metallica, accesso carrabile con cancello scorrevole automatizzato. Non sono stati reperiti documenti attestanti la conformità degli impianti esistenti.

LOTTO n.02

Comune di Ripatransone Foglio n.51 part.n.30, n.46, n.95

Terreni liberi da fabbricati con esposizione sud e giacitura acclive, sulle particelle n.30 e n.95 è presente un uliveto di recente impianto, di sup. catastale complessiva pari a mq.4.485 e la part.n.46 coltivato al momento del sopralluogo con delle palme sviluppa una sup. catastale pari a mq.4080.

LOTTO n.03

Comune di Ripatransone Foglio n.51 part.n.38, n.84, n.90, n.94, n.146

Terreni irrigabili, liberi da fabbricati di sup. catastale complessiva mq.14.840, completamente pianeggianti, adibiti a vivaio con alberi piantati a terra e coltivazioni in vaso.

Comune di Ripatransone Foglio n.51 part.n.306 sub.02 e sub.03 (sub.01 bene comune non censibile a tutti i sub - corte)

Edificio realizzato in muratura portante composto dal piano terra e piano primo. Il piano primo ha accesso tramite una scala esterna in c.a., copertura a due falde inclinate. Piano terra adibito a deposito, in modesto stato di conservazione, presenta le pavimentazioni in monocottura, pareti intonacate e tinteggiate. Impianto elettrico, infissi esterni in alluminio con vetro singolo.

Piano primo adibito ad abitazione, in modesto stato di conservazione, composta da un locale soggiorno con camino a legna, un locale cucina una camera e un bagno. Pavimentazioni e rivestimenti in monocottura, pareti intonacate e tinteggiate, finestre in legno con vetro singolo.

Le due unità sono dotate del solo impianto elettrico, dei quali non sono stati reperiti documenti attestanti la conformità.

Completano il sub.02 una accessorio a due piani di modeste dimensioni, inaccessibile a causa della presenza della folta vegetazione.

Una tettoia con struttura in legno e copertura in onduline metalliche.

QUESITO 3

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

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare **lotto n.01** è stato realizzato in data posteriore al 2 settembre 1967, mentre la costruzione degli immobili facenti parte del **lotto n.03** è iniziata anteriormente al 2 settembre 1967.

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 102/2023

QUESITO 4

ad 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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, 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;

LOTTO n.01

-Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su unità immobiliare adibita ad edificio produttivo/commerciale sita nel Comune di Grottammare in via Piane di Tesino n.1 e area urbana censiti al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
9	1208	1	T	U	F/1				
9	1208	2	T-S1	U	D/7				€ 3.913,96

L'acquisizione delle autorizzazioni edilizie è avvenuta a mezzo PEC inviata dall'ufficio tecnico del Comune di Grottammare in data 13.06.2024. [allegato n.04](#)

Rif.	Titoli abilitativi :	descrizione
04.01	Permesso di Costruire n.86 del 29.11.2006 (Richiedente: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)	Realizzazione di un edificio produttivo commerciale a servizio dell'attività florovivaistica in via Piane di Tesino
04.02	DIA n.7 anno 2007 prot.n.724 del 16.01.2007. (Richiedente: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)	Realizzazione di un edificio produttivo/commerciale a servizio dell'attività florovivaistica, giusto permesso a costruire n.86 del 29.11.2006 (sportello unico per le attività produttive giusta delibera C.C. N.43 del 30.10.2006) 1° Variante
04.03	Deposito Genio Civile pratica n.126081 prot.n.124 del 11.01.2007. (Richiedente: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)	Realizzazione edificio artigianale in via Piane di Tesino

VERIFICHE DI CONFORMITA' URBANISTICA DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Relazione di verifica

Al fine di verificare la conformità urbanistica degli immobili oggetto della presente esecuzione, si è proceduto al confronto sinottico tra lo stato dei luoghi (così come rilevato durante l'accesso effettuato in data 02.07.2024) e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo autorizzativo fornitomi dall'ufficio tecnico del Comune di Grottammare.

Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi.

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 102/2023

LOTTO n.01

Edificio adibito ad attività produttivo/commerciale distinto al **foglio n.9 particella n.1208 sub.n.02.**

Dalla verifiche dello stato dei luoghi è stato possibile constatare che l'edificio non è pienamente conforme a quanto richiesto nel Permesso di Costruire n.86 del 29.11.2006 e successiva DIA n.7 prot.n.724 del 16.01.2007, in quanto al piano seminterrato non è stato realizzato il cavedio di areazione (la cui realizzazione è una prescrizione particolare prevista dal PdC n.86 del 29.11.2006) ed è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni sia al piano seminterrato che al piano primo.

Il manufatto può essere regolarizzato ai sensi dell'art.6-bis del Dpr 380/2001 e s.m.i con il pagamento di una sanzione amministrativa di circa **€1000** a cui vanno aggiunti oneri per prestazioni professionali per circa **€2000** e la realizzazione del cavedio di areazione al piano seminterrato con un costo stimato di **€3000**

N.B. Non sono stati presentati ne la fine lavori ne l'agibilità, inoltre non sono stati reperiti ne la conformità degli impianti e ne il collaudo strutturale.

Prima della richiesta di agibilità dovrà essere istituito un vincolo di destinazione che preveda, per almeno 10 anni, il mantenimento della destinazione d'uso dell'immobile ad attività produttiva, inoltre dovrà essere ceduta al Comune di Grottammare l'area urbana sub.01 con modalità da stabilire con l'Amministrazione Comunale come da riscontro dell'ufficio tecnico

Allegato n.13

Il vincolo di destinazione potrà essere istituito con un costo di circa **€1.500**

L'agibilità potrà essere richiesta con un costo stimato di circa **€1.500 (con esclusione dei costi per la cessione dell'area urbana sub.01 da concordare con l'Amministrazione del Comune di Grottammare)**

Il collaudo statico (previa Relazione Struttura Ultimata da parte del DDLL ed eventuali prove sui materiali) potrà essere ottenuto con un costo stimato di **€ 12.000,00**

Area urbana distinta al foglio n.9 particella n.1208 sub.n.01

L'area urbana di mq.200 prima della richiesta di agibilità dovrà essere ceduta al Comune di Grottammare come previsto dalla scrittura privata del 24.11.2006 **allegato n.12** nei termini e modalità **da stabilire** con l'Amministrazione Comunale come da riscontro dell'ufficio tecnico del 15.07.2025 **allegato n.13**

LOTTO n.03

-Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su immobili siti nel Comune di Ripatransone in strada Valtésino e distinti al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	Sub.	Zona censuaria	Categoria	classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
51	306	2	U	C/6	1	103 mq	98 mq	€ 74,47
51	306	3	U	A/3	2	4 vani	80 mq	€ 105,36

L'acquisizione delle autorizzazioni edilizie è avvenuta a mezzo PEC inviata dall'ufficio tecnico del Comune di Ripatransone in data 23.05.2024. **allegato n.04**

Rif.	Titoli abilitativi :	descrizione
04.04	Approvazione della commissione edilizia del 24.04.1956 (Richiedente: XXXXXXXXXXXXX)	
04.05	Autorizzazione di Abitabilità pratica n.8 del 13.11.1956. (Richiedente: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)	Costruzione casa colonica in via Pezzalunga

VERIFICHE DI CONFORMITA' URBANISTICA DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Relazione di verifica

Al fine di verificare la conformità urbanistica degli immobili oggetto della presente esecuzione, si è proceduto al confronto sinottico tra lo stato dei luoghi (così come rilevato durante l'accesso effettuato in data 14.10.2024) e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo autorizzativo fornitomi dall'ufficio tecnico del Comune di Ripatransone.

Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi.

LOTTO n.03

Unità immobiliare adibita a garage censita al foglio n.51 particella n.306 sub. n.2 e unità immobiliare adibita ad abitazione censita al foglio n.51 particella n.306 sub.3.

Dalle verifiche dello stato dei luoghi è stato possibile constatare che le due unità immobiliari non risultano conformi rispetto a quanto approvato dalla commissione edilizia del 24.04.1956

Il piano terra presenta una diversa distribuzione degli spazi interni e delle modifiche prospettiche.

Il manufatto può essere regolarizzato ai sensi dell'art.37 del Dpr 380/2001 e s.m.i con il pagamento di una sanzione amministrativa di circa **€1000** a cui vanno aggiunti oneri per prestazioni professionali per circa **€2000**.

Il piano primo presenta una diversa distribuzione degli spazi interni e delle modifiche prospettiche. Non è stato realizzata la contro-soffittatura del piano primo. Il bagno è una superfetazione realizzata successivamente all'autorizzazione del 1956, inoltre il piano primo presenta un ampliamento di m.1 per 3,95 di lunghezza sul lato nord/ovest.

Il manufatto può essere regolarizzato ai sensi dell'art.37 del Dpr 380/2001 e s.m.i, con la demolizione del bagno, la realizzazione della controsoffittatura, con il pagamento di una sanzione amministrativa di circa **€1000** a cui vanno aggiunti oneri per prestazioni professionali per circa **€2000**. L'ampliamento di mq.3,95 circa rientra nelle tolleranze costruttive previste dall'art.34-ter del Dpr 380/2001

Il corpo di fabbrica isolato realizzato sul lato est rispetto all'edificio principale, al momento inaccessibile per la presenza della folta vegetazione, è stato autorizzato con dimensioni inferiori rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale in atti al foglio n.51 part.n.306 sub.2, potrà essere recuperato con le dimensioni autorizzate dalla commissione edilizia del 24.04.1956

La tettoia isolata, realizzata nella corte sul lato sud rispetto all'edificio principale, con struttura portante in legno e copertura in onduline metalliche dovrà essere demolita in quanto non sanabile.

Ai fini della: **“Verifica 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”**

La riapertura dei termini previsti dall'art. 40 della legge n 47/85 e smi per le difformità rilevate sugli immobili, non sono applicabili, in quanto le ragioni del credito sono posteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003 n.326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269 (in vigore dal 2 ottobre 2003).

QUESITO 5

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

Si allega certificato di destinazione urbanistica relativa ai terreni siti a Ripatransone e censiti al foglio n.51 particelle n.30,38,46,84,90,94,95,146,306, prot.n.10 del 18.02.2025. **allegato n.09**

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 102/2023

QUESITO 6

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;

Nel pignoramento a favore della CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA CF 0112540448 con sede in Fermo (FM), notificato il **25/07/2023** rep.n.1325 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Fermo il 03/08/2023 al n.5248 del registro particolare ed al n.7270 del registro generale, i beni pignorati erano così descritti:

Comune di Grottammare:

-Terreni distinti al NCT al foglio n.9 particelle n.993,n.997 e n.1002.

Comune di Ripatransone:

-Terreni distinti al NCT al foglio n.51 particelle nn.30,38,46,84,90,94,95,146.

-Unità immobiliare distinta al NCEU al foglio n.51 part.n.306 sub.2 cat. C/6 P.T. mq.103 cl.1 rendita catastale €74,47 (derivante dalla originaria particella n.91 del fog.51 NCT che è stata soppressa).

-Unità immobiliare distinta al NCEU al foglio n.51 part.n.306 sub.3 cat. A/3 P.1 vani 4 cl.2 rendita catastale € 105,36 (derivante dalla originaria particella n.91 del fog.51 NCT che è stata soppressa).

Dalla data del pignoramento non sono state eseguite variazioni catastali.

Ad esclusione dell'aggiornamento catastale autorizzato dal GE in data 08.04.2025

-TIPO MAPPALE prot.n.2025/78293 del 29.07.2025 Comune di Grottammare soppressione part.n.1002,n.993 e n.997 del foglio n.9, costituzione foglio n.9 part.n.1208 sup.mq.1.880 (ente urbano)

-DOCFA prot.n.AP0089093 del 17.09.2025 Comune di Grottammare costituzione foglio n.9 part.n.1208 sub.01 F/1 e foglio n.9 part.n.1208 sub.02 D/7 rendita catastale € 3.913,96 **allegato n.05**

Le planimetrie dell'immobile sito a Grottammare **lotto n.01** fog.n.9 part.n.1208 sub.01 e sub.02 sono conformi allo stato dei luoghi e possono essere considerate idonee.

Le planimetrie catastali dell'immobile sito a Ripatransone **lotto n.03** fog.n.51 part.n.306 sub.02 e sub.03 non sono conformi allo stato dei luoghi, ma non possono essere aggiornate in quanto presentano delle superfetazioni che dovranno essere demolite prima di poter procedere all'aggiornamento delle stesse.

QUESITO 7

ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari di quote indivise. 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisionale;

In data 24.06.2025 si è provveduto ad effettuare un'ispezione ipotecaria nominativa per XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed è emerso che:

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 102/2023

All'atto del pignoramento a favore della CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA CF 0112540448 con sede in Fermo (FM), notificato il **25/07/2023** rep.n.1325 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Fermo il 03/08/2023 al n.5248 del registro particolare ed al n.7270 del registro generale, i beni pignorati erano così descritti:

Comune di Grottammare:

-Terreni distinti al NCT al foglio n.9 particelle n.993,n.997 e n.1002.

Comune di Ripatransone:

-Terreni distinti al NCT al foglio n.51 particelle nn.30,38,46,84,90,94,95,146.

-Unità immobiliare distinta al NCEU al foglio n.51 part.n.306 sub.2 cat. C/6 P.T. mq.103 cl.1 rendita catastale €74,47 (derivante dalla originaria particella n.91 del fog.51 NCT che è stata soppressa).

-Unità immobiliare distinta al NCEU al foglio n.51 part.n.306 sub.3 cat. A/3 P.1 vani 4 cl.2 rendita catastale € 105,36 (derivante dalla originaria particella n.91 del fog.51 NCT che è stata soppressa).

L'esecutato è divenuto intestatario dei beni oggetto di esecuzione a seguito dei seguenti atti regolarmente trascritti:

Comune di Grottammare, terreni distinti al NCT al foglio n.9 particelle n.993,n.997 e n.1002

2005.01.24-COMPRAVENDITA notaio Ennio Vincenti di Alba Adriatica (TE) rep. 144785/31496 trascritto alla Conservatoria dei RRII di Fermo il 02.02.2005 reg. part n.591 e reg. gen n.920

Immobili: Comune di Grottammare NCT fog.n.9 part.n.993,997,1002

a favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di piena proprietà

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1

Comune di Ripatransone:

-Terreni distinti al NCT al foglio n.51 particelle nn.30,38,46,84,90,94,95,146.

-Unità immobiliare distinta al NCEU al foglio n.51 part.n.306 sub.2 cat. C/6 P.T. mq.103 cl.1 rendita catastale €74,47 (derivante dalla originaria particella n.91 del fog.51 NCT che è stata soppressa).

-Unità immobiliare distinta al NCEU al foglio n.51 part.n.306 sub.3 cat. A/3 P.1 vani 4 cl.2 rendita catastale € 105,36 (derivante dalla originaria particella n.91 del fog.51 NCT che è stata soppressa).

1988.10.06-ATTO DI DONAZIONE notaio Renato Marconi di Grottammare rep. 35208/5261 registrato a San Benedetto del Tronto il 25.10.1988 al n.1241 e trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Fermo il 08.11.1988 al n.4462 del Registro Particolare e al n.6382 del Registro Generale

a favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 2/3 di piena proprietà

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 2/3 di piena proprietà

1988.10.06-COMPRAVENDITA notaio Renato Marconi di Grottammare rep. 35210/5263 registrato a San Benedetto del Tronto il 25.10.1988 al n.1246 e trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Fermo il 08.11.1988 al n.4459 del Registro Particolare e al n.6379 del Registro Generale

a favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3 di piena proprietà

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3 di piena proprietà

allegato n.07

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 102/2023

QUESITO 8

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;

Nel ventennio antecedente il pignoramento dei beni notificato il 25/07/2023 rep.n.1325 sono state registrate le seguenti formalità:

Immobili siti nel Comune di Grottammare:

-Terreni distinti al NCT al foglio n.9 particelle n.993,n.997 e n.1002.

2005.01.24-COMPRAVENDITA notaio Ennio Vincenti di Alba Adriatica (TE) rep. 144785/31496 trascritto alla Conservatoria dei RRil di Fermo il 02.02.2005 reg. part n.591 e reg. gen n.920

a favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di piena proprietà

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1

1988.10.06-ATTO DI DIVISIONE notaio Ennio Vincenti di Alba Adriatica (TE) rep.n.144784 trascritto presso la Conservatoria dei RRil di Fermo in data 03.02.2005 al n.604 del reg. part ed al n.945 del reg. gen.

a favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 3/4

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/4
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/4
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/4

1987.05.04-DENUNCIA DI SUCCESSIONE registrata al n.23 volume 84 per morte della signora Sgattoni Luigia a Grottammare, trascritta alla Conservatoria dei RRil di Fermo il 02.02.1988 al n.484 del reg. part ed al n.620 del reg. gen

Immobili: Comune di Grottammare NCT fog.n.9 part.n.993,997,1002

a favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/4
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/4
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/4
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/4

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Comune di Ripatransone:

-Terreni distinti al NCT al foglio n.51 particelle nn.30,38,46,84,90,94,95,146.

-Unità immobiliare distinta al NCEU al foglio n.51 part.n.306 sub.2 cat. C/6 P.T. mq.103 cl.1 rendita catastale €74,47 (derivante dalla originaria particella n.91 del fog.51 NCT che è stata soppressa).

-Unità immobiliare distinta al NCEU al foglio n.51 part.n.306 sub.3 cat. A/3 P.1 vani 4 cl.2 rendita catastale € 105,36 (derivante dalla originaria particella n.91 del fog.51 NCT che è stata soppressa).

1988.10.06-ATTO DI DONAZIONE notaio Renato Marconi di Grottammare rep. 35208/5261 registrato a San Benedetto del Tronto il 25.10.1988 al n.1241 e trascritto presso la Conservatoria dei RRil di Fermo il 08.11.1988 al n.4462 del Registro Particolare e al n.6382 del Registro Generale

a favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 2/3 di piena proprietà

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 102/2023

contro: XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 2/3 di piena proprietà

1988.10.06-COMPRAVENDITA notaio Renato Marconi di Grottammare rep. 35210/5263 registrato a San Benedetto del Tronto il 25.10.1988 al n.1246 e trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Fermo il 08.11.1988 al n.4459 del Registro Particolare e al n.6379 del Registro Generale

a favore: XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3 di piena proprietà

contro: XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3 di piena proprietà

Nel ventennio antecedente il pignoramento dei beni notificato il 25.07.2023, sulla base della visura effettuata alla Conservatoria di Fermo, non risultano a carico dei beni oggetto di stima la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione salvo quanto sopra specificato.

QUESITO 9

[ad indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali.](#)

Non sono state trascritte domande giudiziali

QUESITO 10

[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;](#)

LOTTO n.01

-Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su unità immobiliare adibita ad opificio sita nel Comune di Grottammare in via Piane di Tesino snc, e distinto al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
9	1208	1	T	U	F/1				
9	1208	2	T-S1	U	D/7				€ 3.913,96

(1) Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di GROTTAMMARE fog.n.9 part.n.1208 sub.02

	(1) S.E.L superfici e lorda (mq)	(2) S.I.L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizz azione	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Opificio piano terra	452		430	1	452	Titolo di proprietà: Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per 1/1 al sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Ufficio piano terra	55		50	1	55	
Opificio piano primo	251		226	1	251	
Corte esclusiva piano terra	1208			0,1	120,8	

Totale superficie commerciale					878,80 mq	
--------------------------------------	--	--	--	--	------------------	--

PROCESSO VALUTATIVO

Premesso che, in risposta ai vari quesiti informativi richiesti dal G.E. il giudizio di stima dei beni immobili oggetto di questa valutazione, ha carattere esclusivamente previsionale e, seppure risultante da accurate indagini di mercato, potrebbe non rappresentare l'effettivo prezzo di vendita del bene in ragione della perdurante instabilità di mercato e delle particolari e contingenti condizioni dell'attuale comparto del mercato edilizio .

Ogni immobile qualunque sia la sua destinazione d'uso, in ragione delle proprie caratteristiche, tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie da renderlo, in moltissimi casi **“pezzo unico e singolare”**.

La valutazione del probabile **valore medio di mercato** (Vm) sarà desunta con **Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf)** (metodo diretto) che si fonda sulla comparazione di dati medi desunti da indagini di mercato (comparabili di zona, borsino immobiliare agenzia delle entrate , etc).

Al fine della ricerca dei comparabili per poter procedere alla stima con procedimento comparativo per confronto diretto (Vconf) in data 04.11.2025 è stata effettuata una ricerca, tramite ispezione ipotecaria, di compravendite di opifici nel foglio n.9 del comune di Grottammare negli ultimi 5 anni.

La ricerca ha dato esito negativo, in quanto non sono state effettuate compravendite di laboratori nelle vicinanze nel periodo selezionato.

Di conseguenza si è dovuto procedere alla ricerca del probabile valore di mercato del bene tramite una comparazione con i valori economici desunti da sistema tabellare relativamente ai dati forniti dall'agenzia delle entrate e i valori medi di mercato reperiti presso operatori della zona, anche se ,stante la situazione contingente del mercato edilizio, non di facile reperibilità.

Ai fini dell'accertamento della consistenza di beni, sarà usato come parametro di riferimento tecnico, il **mq.** (metroquadro) di **Superficie Esterna Lorda (SEL)** o **Superficie interna lorda (SIL)** o **Superficie interna netta (SIN)** secondo le specifiche richieste dagli standard di valutazione .

Le specifiche descrittive delle varie tipologie di superficie sono riportate nella legenda superfici (SEL SIL SIN).

La consistenza immobiliare di stima sarà una superficie ragguagliata chiamata **“commerciale”** secondo determinati moltiplicatori chiamati **coefficienti di omogenizzazione**.

Ai fini della determinazione dei coefficienti moltiplicatori, si farà riferimento per quanto possibile a fonti di letteratura in materia di estimo e a valori condivisi di mercato specifici per la zona. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produrrà un ribasso, mentre coefficienti maggiori di 1 produrranno un aumento, e ogni coefficiente uguale a 1 esprimerà un valore di uguaglianza rispetto alla quotazione media unitaria del bene.

(Manuale dei Coefficienti di Differenziazione EPC editore; legge 392/78 (legge sull'equo canone); Dpr 139/98 ; manuale della banca dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare allegato 2; UNI11612/2015; UNI 10750/1998)

I valori di ragguaglio moltiplicatori per la definizione della superficie commerciale , sono spesso influenzati dalle usanze dalle varie zone di mercato e pertanto posso avere valori diversi da quanto espresso nei vari quadri tabellari come ad esempio i valori tabellari del Dpr 139/98 , che, se anche utilizzato per il calcolo della superficie catastale, è comunque un parametro condiviso in caso di stime dove le parti accessorie sono dominanti da condizionare il valore reale della stessa unità.

Non sempre però nella ricerca del valore medio di mercato di un bene è necessario fare uso dei coefficienti di differenziazione, essi non sono un obbligo ma una opportunità.

LEGENDA SUPERFICI SEL-SIL-SIN

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 102/2023

1 - Superficie Esterna Lorda - (SEL)

Si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La SEL include: - lo spessore dei muri perimetrali liberi ed $\frac{1}{2}$ di quelli contigui confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi. - i pilastri/colonne interne, - lo spazio di circolazione verticale (scale ascensore, scale mobili, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio, - i condotti verticali dell'area o di altro tipo. La SEL non include: - le rampe di accesso esterne non coperte. - i balconi, terrazzi e simili, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico, - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

2 - Superficie Interna Lorda - (SIL)

Si intende l'area di un'unità immobiliare misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La SIL include: - lo spessore dei muri interni e dei tramezzi, - i pilastri/colonne interne, - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensore, scale mobili, ecc.), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio interni, - i condotti verticali dell'area o di altro tipo interni. La SIL non include: - lo spessore dei muri perimetrali, - i balconi, terrazzi e simili, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, - lo spazio da circolazione verticale o orizzontale (esterno), - i vani ad uso comune.

3 - Superficie Interna Netta - (SIN)

Si intende l'area di un'unità immobiliare determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 0,50 dal piano pavimento. La SIN include: - gli spessori delle zoccolature, - le superfici delle sotto-finestre (sguinci), - le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili, - le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi, - le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile, - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (...) e verticale (...), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio (interne), - i condotti verticali dell'area o di altro tipo interni. La SIN non include: - lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, - lo spessore dei tramezzi, - lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

(2) tabella COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

1.1 Coefficiente globale di zona Comune di Sant'Elpidio a Mare coeff di zona comuni con popolazione inferiore a 20.000 ab.	Coeff.
centro storico	1,1
zone agricole	0,85
centro edificato	1,0
1.2 Coefficiente di vetustà	Coeff.
Meno di 5 anni	1,1
da 5 a 10 anni	1,05
da 10 a 20	1
da 20 a 40 anni	0,9
+ di 40	0,8
1.3 Coefficiente di conservazione	Coeff.
<i>Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico sanitari; impianto di riscaldamento; nonché dei seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore; facciate, coperture e parti comuni in genere. Lo stato dell'immobile si considera mediocre : qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Scadente ; qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.</i>	1 normale 0,9 mediocre 0,8 scadente

1.4 Servizi igienici	1.5 Riscaldamento	1.6 Spazi comuni	1.7 Finiture	1.8 infissi
doppi 1,05	Impianto con caldaia autonoma 1	assenti 0,95	signorili 1,05	Doppi vetri 1
Singolo 1	Impianto con caldaia centralizzata 0,95	Corte esclusiva 1,05	civili 1	Vetro singolo 0,9
		Corte comune 1	popolari 0,9	Termo acustiche 1,1
				Avvolgibili in pvc 1

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 102/2023

Tabella Coefficienti di differenziazione e di merito

Coeff di zona	vetustà	conservazione	servizi igienici	riscaldam.	spazi comuni	Finiture	Infissi	Media Totale
1	0,9	1	1,05	1	1,05	1	1	1,01

(3) TABELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Valore unitario dei beni Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate al 1° sem. 2025

Comune di Grotammare D2 - Periferia/PORZIONE DI TERRITORIO AD OVEST DELL'AUTOSTRADA	stato conservativo	Superficie di calcolo N = netta L = Lorda
	Ottimo minimo /massimo	
1- Capannoni tipici	€400/€450	L

(4) TABELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

valori medi di mercato libera contrattazione di compravendita

Le quotazioni immobiliari degli opifici variano a seconda delle zone, per la zona di riferimento e per la tipologia edilizia del bene, possono variare da un minimo di 350,00 €/mq ad un massimo di 450 €/mq

Comune di Grotammare D2 - Periferia/PORZIONE DI TERRITORIO AD OVEST DELL'AUTOSTRADA	stato conservativo	Superficie di calcolo N = netta L = Lorda
	Ottimo minimo /massimo	
1- Capannoni tipici	€350/€450	L

Tabella (5) Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf)

I Valori unitari dei beni saranno considerati nei valori medi massimi per zona e per parametro tabellare, ragguagliati con gli specifici coefficienti di differenziazione

Tabella di calcolo valore unità immobiliare Comune di Grotammare via Piane di Tesino

Descrizione	(1) S.E.L. mq Sup. commerciale ragguagliata	(3) tab (4) OMI valore medio stato normale	(4) tab (5) valore medio di di mercato	(4) valore medio (2+3):2	(5) Coeff. di differenziazione	(6) valore di stima presunto arrotondato (1)x(4)x(5)
Opificio (sub.02)	879	€ 350,00	€ 425,00	€ 387,50	1,010	€ 344.018,62
Totale valore di mercato						€ 344.018,62

Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia può essere definito complessivamente in

344.018,62 euro

(diconsi euro trecentoquarantaquattromilazerodiciotto/62)

DETRAZIONE PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA = CIRCA € 3.000,00

DETRAZIONE PER ISTITUIRE VINCOLO DI DESTINAZIONE = CIRCA € 1.500,00

DETRAZIONE PER RICHIESTA AGIBILITA' = CIRCA € 1.500,00

DETRAZIONE PER COLLAUDO STATICO STRUTTURALE = CIRCA € 12.000,00

DETRAZIONE PER REALIZZAZIONE CAVEDIO PIANO SEMINTERRATO = CIRCA € 3.000,00

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà su edificio produttivo/commerciale sito in Grottammare in via Piane di Tesino snc censito al NCEU al foglio n.9 particella n.1208 sub.2; comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, (art.568 cpc) con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), può essere quantificato in =**[344.018,62 - (3.000+1.500+1.500+12.000+3.000) - 5%] = € 306.867,68**
che si ritiene comunque non influente arrotondare a

307.000,00 €
(diconsi euro trecentosettemila/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

N.B. Non sono stati detratti i costi per la cessione al Comune di Grottammare, dell'area urbana censita al fog.n.9 part.n.1208 sub.01.

LOTTO n.02

-Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su terreni agricoli siti nel Comune di Ripatransone in c.da Pezzalunga e distinti al NCT di detto comune,

Foglio	part.	porz.	Qualità	classe	Superficie mq	Reddito dominicale	Reddito agrario
51	30	AA	Uliveto	2	161	€ 0,42	€ 0,50
		AB	Vigneto	2	3084	€ 19,11	€ 17,52
51	46		Sem Irr Arb	U	4080	€ 34,77	€ 28,45
51	95	AA	Incolt Prod	U	437	€ 0,05	€ 0,02
		AB	Frutteto	U	803	€ 6,84	€ 5,60

METODOLOGIA DI STIMA

Premesso che, in risposta ai vari quesiti informativi richiesti dal G.E. il giudizio di stima dei suddetti beni immobili ha carattere esclusivamente previsionale e, seppure risultante da indagini di mercato, potrebbe non rappresentare l'effettivo prezzo di vendita del bene in ragione della perdurante instabilità di mercato e delle particolari e contingenti condizioni dell'attuale comparto del mercato edilizio produttive ed in particolare della stessa zona dove ricadono i beni .

Ogni bene qualunque sia la sua destinazione d'uso, in ragione delle proprie caratteristiche, tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie da renderlo , in moltissimi casi "pezzo unico e singolare". La valutazione del probabile valore medio di mercato (Vm) sarà desunto con procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf) che rappresenta un metodo diretto che si fonda sulla comparazione di dati medi desunti da indagini di mercato e valori medi tabellari di riferimento ove esistenti. Sarà usato come parametro di riferimento della consistenza del bene, il mq. (metroquadro) secondo le specifiche richieste dagli standard di valutazione.

PROCESSO VALUTATIVO

Il processo valutativo è stato organizzato nelle seguenti attività :

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 102/2023

- accesso al luogo;
- richiesta del CDU presso gli uffici tecnici comunali al fine della verifica della;
- destinazione urbanistica delle particelle oggetto di stima;
- attività di verifica dei comparabili di zona;
- indagini di mercato sui valori medi delle aree agricole;
- redazione del rapporto di valutazione (stima).

STIMA DEL VALORE MEDIO DI MERCATO

Considerato :

- che le particelle n.30, n.46 e n.95 hanno una superficie catastale totale di mq.6.570 e sono prive di fabbricati;
- che ricadono all'interno del PRG comunale **“Art.6 NTA Zona agricola”** con i vincoli specificati nel certificato di destinazione urbanistica **allegato n.9**
- che non è stato possibile reperire delle vendite di terreni agricoli nelle immediate vicinanze, per appezzamenti di terreno di dimensioni simili si è ritenuto opportuno di prendere come parametro i valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate anno 2022

Coltura		Regione Agraria € x ettaro	Regione Agraria € x ettaro	Regione Agraria € x ettaro	Regione Agraria € x ettaro	Regione Agraria € x ettaro
		1	2	3	4	5
21	Seminativo					€ 19.100,00
24	Seminativo Irriguo					€ 29.400,00
25	Uliveto					€ 35.000,00

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 102/2023

Valore dell'area delle part.IIe site a Grottammare al foglio n.51 part.n.30, e n.95

Uliveto =(mq 4.485 x €3,50)= € 15.697,50

Valore dell'area della part.IIIa sita a Grottammare al foglio n.51 part.n.46

Seminativo =(mq.4.080 x 1,91)= € 7.792,80

totale= € 23.490,30

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni eseguite in sede di perizia, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione :

Diritti di piena proprietà su terreni siti nel Comune di Grottammare in cda Pezzalunga censiti al NCT al foglio n.51, part.IIe n.30, n.46 e n.90.

Il valore medio di mercato in assenza di comparabili, può essere quantificato in

€ 23.490,30 (diconsi euro ventitremilaquattrocentonovanta/30)

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

€ 23.500,00

(diconsi euro ventitremilacinquecento/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

LOTTO n.03

-Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su terreni agricoli siti nel Comune di Ripatransone in strada Valtésino e distinti al NCT di detto comune,

Foglio	part.	porz.	Qualità	classe	Superficie mq	Reddito dominicale	Reddito agrario
51	38	AA	Sem Irr Arb	U	1890	€ 16,11	€ 13,18
		AB	Orto Irrig	U	1630	€ 23,16	€ 13,89
		AC	Orto Irrig	U	1320	€ 18,75	€ 11,25
51	84	AA	Sem Irr Arb	U	2400	€ 20,45	€ 16,73
		AB	Orto Irrig	U	3980	€ 56,53	€ 33,92
51	90		Bosco Ceduo	U	950	€ 0,79	€ 0,29
51	94	AA	Semin Irr Arb	U	1120	€ 9,54	€ 7,81
		AB	Orto Irr	U	1515	€ 21,52	€ 12,91
51	146		Semin Irr Arb	U	35	€ 0,30	€ 0,24

METODOLOGIA DI STIMA

Premesso che, in risposta ai vari quesiti informativi richiesti dal G.E. il giudizio di stima dei suddetti beni immobili ha carattere esclusivamente previsionale e, seppure risultante da indagini di mercato, potrebbe non rappresentare l'effettivo prezzo di vendita del bene in ragione della perdurante instabilità di mercato e

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 102/2023

delle particolari e contingenti condizioni dell'attuale comparto del mercato edilizio produttive ed in particolare della stessa zona dove ricadono i beni .

Ogni bene qualunque sia la sua destinazione d'uso, in ragione delle proprie caratteristiche, tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie da renderlo , in moltissimi casi "pezzo unico e singolare". La valutazione del probabile valore medio di mercato (Vm) sarà desunta con procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf) che rappresenta un metodo diretto che si fonda sulla comparazione di dati medi desunti da indagini di mercato e valori medi tabellari di riferimento ove esistenti. Sarà usato come parametro di riferimento della consistenza del bene, il mq. (metroquadro) secondo le specifiche richieste dagli standard di valutazione.

PROCESSO VALUTATIVO

Il processo valutativo è stato organizzato nelle seguenti attività :

- accesso al luogo;
- richiesta del CDU presso gli uffici tecnici comunali al fine della verifica della;
- destinazione urbanistica delle particelle oggetto di stima;
- attività di verifica dei comparabili di zona;
- indagini di mercato sui valori medi delle aree agricole;
- redazione del rapporto di valutazione (stima).

STIMA DEL VALORE MEDIO DI MERCATO

Considerato :

- che le particelle n.38, n.84, n.90, n.94, n.146 hanno una superficie catastale totale di mq.14.840 e sono prive di fabbricati;
- che ricadono all'interno del PRG comunale "**Art.6 NTA Zona agricola**" con i vincoli specificati nel certificato di destinazione urbanistica **allegato n.9**
- che non è stato possibile reperire delle vendite di terreni agricoli nelle immediate vicinanze, per appezzamenti di terreno di dimensioni simili si è ritenuto opportuno di prendere come parametro i valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate anno 2022

Coltura	Regione Agraria € x ettaro	Regione Agraria € x ettaro	Regione Agraria € x ettaro	Regione Agraria € x ettaro	Regione Agraria € x ettaro
	1	2	3	4	5
21 Seminativo					€ 19.100,00
22 Seminativo Arborato					€ 19.600,00
23 Seminativo Arb. Irriguo					€ 38.800,00
24 Seminativo Irriguo					€ 29.400,00
25 Uliveto					€ 35.000,00
26 Vigneto					€ 41.200,00
27 Vivaio e colture floreali					€ 80.400,00

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 102/2023

Valore dell'area delle part.ile site a Grottammare al foglio n.51 part.ile n.38, n.84, n.90, n.94, n.146 considerando che circa metà terreno è coltivato ad essenze arboree (lecci, ecc) e nell'altra metà sono presenti delle piante coltivate in vasi, si ritiene opportuno attribuire un valore medio tra il seminativo irrigabile e il vivaio $= (\text{mq } 14.840 \times \text{€ } 5,49) = \text{€ } 81.471,60$

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni eseguite in sede di perizia, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione :

Diritti di piena proprietà su terreni siti nel Comune di Grottammare in Strada Valtésino snc censiti al NCT al foglio n.51, part.ile n.38, n.84, n.90, n.94, n.146

Il valore medio di mercato in assenza di comparabili, può essere quantificato in

€ 81.471,60 (diconsi euro ottantunomilaquattrocentosettantuno/60)

-Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su immobili siti nel Comune di Ripatransone in strada Valtésino snc e distinti al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	Sub.	Zona censuaria	Categoria	classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
51	306	2	U	C/6	1	103 mq	98 mq	€ 74,47
51	306	3	U	A/3	2	4 vani	80 mq	€ 105,36

Tabella delle Consistenze- immobile sito nel Comune di RIPATRANSONE fog.51 part.n.306 sub.02 e sub.03

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I.L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizz azione	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Rimessa piano terra (sub.02)	95,6		78,14	0,5	47,80	Titolo di proprietà: Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per 1000/1000 al sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Appartamento P.1	66,21		55,13	1	66,21	
Totale superficie commerciale					114 mq	

PROCESSO VALUTATIVO

(allegato n.08)

RICONCILIAZIONE DI STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 22/04/2025:

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = i$$

400,00 euro

VALORE DI MERCATO = (€ 400,00 x 114,00) = € 45.600,00

DETRAZIONE PER DEMOLIZIONE SUPERFETAZIONI E REALIZZAZIONE CONTROSOFFITTATURA
= CIRCA € 5.000,00

DETRAZIONE PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA = CIRCA € 6.000,00

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà a pari a 1000/1000 su unità immobiliare adibita a rimessa al piano terra sita nel comune di Ripatransone in Strada Valtésino censita al NCEU al foglio n.51 particella n.306 sub.2 e su unità immobiliare adibita ad abitazione al piano primo sita nel Comune di Ripatransone in Strada Valtésino censita al NCEU al foglio n.51 particella n.306 sub.3; comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinqueper cento),

può essere quantificato in (€45.600 - €5.000 - €6.000) - 5% = € 32.870,00

RIASSUMENDO:

LOTTO n.03

Ripatransone NCT fog.n.51 part.n.38,n.84,n.90,n.94,n.146 = € 81.471,60

Ripatransone NCEU fog.n.51 part.n.306 sub.02 e sub.03 = € 32.870,00

totale = € 114.341,60

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

114.500,00 €

(diconsi euro centoquattordicimilacinquecento/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 102/2023

QUESITO 11

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

Dalle analisi dello stato di fatto dei beni oggetto di stima sono stati definiti i seguenti lotti omogenei, così identificati:

LOTTO n.01

1-Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su unità immobiliare adibita ad opificio sita nel Comune di Grottammare in via Piane di Tesino snc, e distinto al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
9	1208	1	T	U	F/1				
9	1208	2	T-S1	U	D/7				€ 3.913,96

(1) Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di GROTTAMMARE fog.n.9 part.n.1208 sub.02

	(1) S.E.L superfici e lorda (mq)	(2) S.I.L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizz azione	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Opificio piano terra	452		430	1	452	Titolo di proprietà: Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per 1/1 al sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Ufficio piano terra	55		50	1	55	
Opificio piano primo	251		226	1	251	
Corte esclusiva piano terra	1208			0,1	120,8	
Totale superficie commerciale					878,80 mq	

PROCESSO VALUTATIVO

Tabella (5) Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf)

I Valori unitari dei beni saranno considerati nei valori medi massimi per zona e per parametro tabellare, ragguagliati con gli specifici coefficienti di differenziazione

Tabella di calcolo valore unità immobiliare Comune di Grottammare via Piane di Tesino

Descrizione	(1) S.E.L. mq Sup. commerciale ragguagliata	(3) tab (4) OMI valore medio stato normale	(4) tab (5) valore medio di di mercato	(4) valore medio (2+3):2	(5) Coeff. di differenziazione	(6) valore di stima presunto arrotondato (1)x(4)x(5)
Opificio (sub.02)	879	€ 350,00	€ 425,00	€ 387,50	1,010	€ 344.018,62
Totale valore di mercato						€ 344.018,62

Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia può essere definito complessivamente in
344.018,62 euro (diconsi euro trecentoquarantaquattromilazerodiciotto/62)

DETRAZIONE PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA = CIRCA € 3.000,00
DETRAZIONE PER ISTITUIRE VINCOLO DI DESTINAZIONE = CIRCA € 1.500,00
DETRAZIONE PER RICHIESTA AGIBILITA' = CIRCA € 1.500,00
DETRAZIONE PER COLLAUDO STATICO STRUTTURALE = CIRCA € 12.000,00
DETRAZIONE PER REALIZZAZIONE CAVEDIO PIANO TERRA = CIRCA € 3.000,00

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà su edificio produttivo/commerciale sito in Grottammare in via Piane di Tesino snc censito al NCEU al foglio n.9 particella n.1208 sub.2; comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, (art.568 cpc) con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), può essere quantificato in =**[344.018,62 - (3.000+1.500+1.500+12.000+3.000) - 5%] = € 306.867,68**
che si ritiene comunque non influente arrotondare a

307.000,00 €

(diconsi euro trecentosettemila/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

N.B. Non sono stati detratti i costi per la cessione al Comune di Grottammare, dell'area urbana censita al fog.n.9 part.n.1208 sub.01.

LOTTO n.02

-Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su terreni agricoli siti nel Comune di Ripatransone in c.da Pezzalunga e distinti al NCT di detto comune,

Foglio	part.	porz.	Qualità	classe	Superficie mq	Reddito dominicale	Reddito agrario
51	30	AA	Uliveto	2	161	€ 0,42	€ 0,50
		AB	Vigneto	2	3084	€ 19,11	€ 17,52
51	46		Sem Irr Arb	U	4080	€ 34,77	€ 28,45
51	95	AA	Incolt Prod	U	437	€ 0,05	€ 0,02
		AB	Frutteto	U	803	€ 6,84	€ 5,60

Valore dell'area delle part.IIe site a Grottammare al foglio n.51 part.n.30, e n.95

Uliveto =(mq 4.485 x €3,50)= € 15.697,50

Valore dell'area della part.IIa sita a Grottammare al foglio n.51 part.n.46

Seminativo =(mq.4.080 x 1,91)= € 7.792,80

totale= € 23.490,30

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni eseguite in sede di perizia, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione :

Diritti di piena proprietà su terreni siti nel Comune di Grottammare in cda Pezzalunga censiti al NCT al foglio n.51, part.lla n.30, n.46 e n.90.

Il valore medio di mercato in assenza di comparabili, può essere quantificato in

€ 23.490,30 (diconsi euro ventitremilaquattrocentonovanta/30)

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

€ 23.500,00

(diconsi euro ventitremilacinquecento/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

LOTTO n.03

-Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su terreni agricoli siti nel Comune di Ripatransone in strada Valtésino e distinti al NCT di detto comune,

Foglio	part.	porz.	Qualità	classe	Superficie mq	Reddito dominicale	Reddito agrario
51	38	AA	Sem Irr Arb	U	1890	€ 16,11	€ 13,18
		AB	Orto Irrig	U	1630	€ 23,16	€ 13,89
		AC	Orto Irrig	U	1320	€ 18,75	€ 11,25
51	84	AA	Sem Irr Arb	U	2400	€ 20,45	€ 16,73
		AB	Orto Irrig	U	3980	€ 56,53	€ 33,92
51	90		Bosco Ceduo	U	950	€ 0,79	€ 0,29
51	94	AA	Semin Irr Arb	U	1120	€ 9,54	€ 7,81
		AB	Orto Irr	U	1515	€ 21,52	€ 12,91
51	146		Semin Irr Arb	U	35	€ 0,30	€ 0,24

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 102/2023

Valore dell'area delle part.Ile site a Grottammare al foglio n.51 part.Ile n.38, n.84, n.90, n.94, n.146 considerando che circa metà terreno è coltivato ad essenze arboree (lecci, ecc) e nell'altra metà sono presenti delle piante coltivate in vasi, si ritiene opportuno attribuire un valore medio tra il seminativo irrigabile e il vivaio $= (\text{mq } 14.840 \times \text{€ } 5,49) = \text{€ } 81.471,60$

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni eseguite in sede di perizia, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione :

Diritti di piena proprietà su terreni siti nel Comune di Grottammare in Strada Valtésino snc censiti al NCT al foglio n.51, part.Ile n.38, n.84, n.90, n.94, n.146

Il valore medio di mercato in assenza di comparabili, può essere quantificato in

€ 81.471,60 (diconsi euro ottantunomilaquattrocentosettantuno/60)

-Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su immobili siti nel Comune di Ripatransone in strada Valtésino snc e distinti al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	Sub.	Zona censuaria	Categoria	classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
51	306	2	U	C/6	1	103 mq	98 mq	€ 74,47
51	306	3	U	A/3	2	4 vani	80 mq	€ 105,36

Tabella delle Consistenze- immobile sito nel Comune di RIPATRANSONE fog.51 part.n.306 sub.02 e sub.03

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I.L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizz azione	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Rimessa piano terra (sub.02)	95,6		78,14	0,5	47,80	Titolo di proprietà: Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per 1000/1000 al sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Appartamento P.1	66,21		55,13	1	66,21	
Totale superficie commerciale					114 mq	

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 102/2023

QUESITO 12

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 alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. 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;

Quadro riassuntivo dello stato di Possesso e locativo

Descrizione		
Stato di possesso		Tutti gli immobili oggetto della presente esecuzione sono posseduti ed utilizzati dall'esecutato sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
Contratto di affitto		L'esecutato sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX al momento del sopralluogo ha dichiarato che tutti gli immobili oggetto di esecuzione sono liberi da contratti di affitto. Nota: Il CTU ne ha chiesto conferma a mezzo PEC all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno la quale ha riscontrato che risulta registrato, e tuttora in essere un contratto di comodato d'uso stipulato in data 20.03.2025 con durata indeterminata avente ad oggetto il fabbricato ubicato a Ripatransone e distinto nel Catasto Fabbricati al foglio n.51 particella n.306 sub.03 allegato n.14.
Gestione delle parti comuni		Tutte le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione non fanno parte di fabbricati costituiti in condominio. Non ci sono spese fisse di gestione e/o di manutenzione.

In risposta al quesito

“ 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”

Sulla base dell'ispezione ipotecaria telematica effettuata presso gli uffici della Conservatoria di Fermo in data 24.06.2025 non risultano a carico del bene oggetto di stima la sussistenza di censo, livello o uso civico.

QUESITO 13

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

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO 14

ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

allegato n.02 - allegato n.03

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 102/2023

QUESITO 15

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

allegato n.10

QUESITO 15

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;

allegato n.11

QUESITO 16

ad allegare altresì la check list (in formato *.pdf*) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il 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'art.567, Il co. c.p.c. In modalità telematica PCT.

allegato n.01

ELENCO RIASSUNTIVO DEGLI ALLEGATI:

1	Check list
2	Rilievo fotografico
3	Planimetrie dello stato dei luoghi
4	Atti autorizzativi comunali
5	Documentazione catastale
6	Certificati di residenza, di stato civile ed estratti di matrimonio
7	Documentazione conservatoria dei RR.II
8	Processo valutativo lotto n.03
9	Certificato di destinazione urbanistica
10	Descrizione lotti-schema di pubblicazione bandi di vendita immobiliare
11	Perizia di stima in formato privacy
12	Scrittura privata del 24.11.2006
13	Riscontro Ufficio Tecnico Comune di Grottammare
14	Riscontro Agenzia delle Entrate

Ritenendo di aver risposto compiutamente all'incarico ricevuto si rassegna il mandato restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Fermo, li 18/11/2025

Il Perito estimatore
geom. Devis Gallucci

ALLEGATO n.10

**DESCRIZIONE LOTTI SCHEMA PUBBLICAZIONE
VENDITA IMMOBILIARE**

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 102/2023

LOTTO n.01

1-Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su unità immobiliare adibita ad opificio sita nel Comune di Grottammare in via Piane di Tesino snc, e distinto al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
9	1208	1	T	U	F/1				
9	1208	2	T-S1	U	D/7				€ 3.913,96

Sommatoria descrizione dei beni

LOTTO n.01

Comune di Grottammare Foglio n.9 part.n.1208

Sub.01

Area urbana di superficie catastale pari a mq.200 da cedere al Comune di Grottammare con le modalità da stabilire con l'amministrazione comunale come da riscontro dell'ufficio tecnico [allegato n.13](#). La cessione era già stata pattuita e regolata al momento del rilascio del Permesso di Costruire n.86 del 29.11.2006 con la scrittura privata sottoscritta dall'esecutato sig. [redacted] con l'amministrazione comunale di Grottammare in data 24.11.2006 [allegato n.12](#)

Sub.02

Edificio prefabbricato da cielo a terra con ingresso da via Piane di Tesino. L'edificio è composto da un piano terra e un piano seminterrato con corte esclusiva perimetrale pavimentata in c.a. L'edificio è realizzato con struttura prefabbricata in c.a., solaio interpiano e di copertura a piastra portante, pareti con pannelli in calcestruzzo. Piano terra adibito a deposito con un locale ufficio e un locale magazzino, attualmente utilizzato come cucinone, piano terra accessibile sia con una scala interna di collegamento dal piano seminterrato che tramite accessi a raso dal piano strada. L'immobile è dotato di impianto elettrico da 6kw, i locali ufficio e cucinone sono dotati dell'impianto del gas e climatizzazione. L'immobile è completamente recintato con muretto in c.a. con sovrastante recinzione metallica, accesso carrabile con cancello scorrevole automatizzato. Non sono stati reperiti documenti attestanti la conformità degli impianti esistenti.

Individuazione dei Confini

Opificio con corte esclusiva (foglio n.09 part.n.1208 sub.01 e sub.02) posto al piano terra e primo sottostrada, confinante sul fronte nord con via Piane di Tesino, sui fronti est e sud con strada di accesso privata, ad ovest con terreno ad uso agricolo di altra proprietà, della particella 192.

Localizzazione

I beni oggetto della presente procedura sono ubicati nel Comune di Grottammare in via Piane di Tesino n.1

L'immobile è posseduto dall'esecutato sig. [redacted]

(1) Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di GROTTAMMARE fog.n.9 part.n.1208 sub.02

	(1) S.E.L superfici e lorda (mq)	(2) S.I.L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizz azione	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Opificio piano terra	452		430	1	452	Titolo di proprietà: Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per 1/1 al sig. [redacted]
Ufficio piano terra	55		50	1	55	
Opificio piano primo	251		226	1	251	
Corte esclusiva piano terra	1208			0,1	120,8	

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 102/2023

Totale superficie commerciale					878,80 mq	
--------------------------------------	--	--	--	--	------------------	--

PROCESSO VALUTATIVO

Tabella (5) Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf)

I Valori unitari dei beni saranno considerati nei valori medi massimi per zona e per parametro tabellare, ragguagliati con gli specifici coefficienti di differenziazione

Tabella di calcolo valore unità immobiliare Comune di Grottammare via Piane di Tesino

Descrizione	(1) S.E.L. mq Sup. commerciale ragguagliata	(3) tab (4) OMI valore medio stato normale	(4) tab (5) valore medio di mercato	(4) valore medio (2+3):2	(5) Coeff. di differenziazione	(6) valore di stima presunto arrotondato (1)x(4)x(5)
Opificio (sub.02)	879	€ 350,00	€ 425,00	€ 387,50	1,010	€ 344.018,62
Totale valore di mercato						€ 344.018,62

Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia può essere definito complessivamente in

344.018,62 euro

(diconsi euro trecentoquarantaquattromilazerodiciotto/62)

DETRAZIONE PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA = CIRCA € 3.000,00

DETRAZIONE PER ISTITUIRE VINCOLO DI DESTINAZIONE = CIRCA € 1.500,00

DETRAZIONE PER RICHIESTA AGIBILITA' = CIRCA € 1.500,00

DETRAZIONE PER COLLAUDO STATICO STRUTTURALE = CIRCA € 12.000,00

DETRAZIONE PER REALIZZAZIONE CAVEDIO PIANO SEMINTERRATO = CIRCA € 3.000,00

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà su edificio produttivo/commerciale sito in Grottammare in via Piane di Tesino snc censito al NCEU al foglio n.9 particella n.1208 sub.2; comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, (art.568 cpc) con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), può essere quantificato in = **[344.018,62 - (3.000+1.500+1.500+12.000+3.000) - 5%] = € 306.867,68**

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

307.000,00 €

(diconsi euro trecentosettemila/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

N.B. Non sono stati detratti i costi per la cessione al Comune di Grottammare, dell'area urbana censita al fog.n.9 part.n.1208 sub.01.

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 102/2023

LOTTO n.02

-Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su terreni agricoli siti nel Comune di Ripatransone in c.da Pezzalunga e distinti al NCT di detto comune,

Foglio	part.	porz.	Qualità	classe	Superficie mq	Reddito dominicale	Reddito agrario
51	30	AA	Uliveto	2	161	€ 0,42	€ 0,50
		AB	Vigneto	2	3084	€ 19,11	€ 17,52
51	46		Sem Irr Arb	U	4080	€ 34,77	€ 28,45
51	95	AA	Incolt Prod	U	437	€ 0,05	€ 0,02
		AB	Frutteto	U	803	€ 6,84	€ 5,60

Sommara descrizione dei beni

LOTTO n.02

Terreni liberi da fabbricati con esposizione sud e giacitura acclive, sulle particelle n.30 e n.95 è presente un uliveto di recente impianto, di sup. catastale complessiva pari a mq.4.485 e la part.n.46 coltivato al momento del sopralluogo con delle palme sviluppa una sup. catastale pari a mq.4080.

Individuazione dei Confini

La particella sita nel Comune di Ripatransone catasto terreni fogli n.51 part.n.46 confina a nord con la particella n.79, a ovest con le particelle n.36 e n.304 a sud con la particella n.166, ad est con le particelle n.86 e n.332, a ed ovest con la particella n.306.

Le particelle site nel Comune di Ripatransone catasto terreni fogli n.51 part.n.30 e n.95 confinano a nord con la strada Contrada Pezzalunga, sui lati sud ed ovest con la particella n.304, ad est con la particella n.79.

Localizzazione

I beni oggetto della presente procedura sono ubicati nel Comune di Ripatransone lungo la Strada Contrada Pezzalunga

Gli immobili sono posseduti dall'esecutato sig. XXXXXXXXXX

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 102/2023

Valore dell'area delle part.IIe site a Grottammare al foglio n.51 part.n.30, e n.95

Uliveto =(mq 4.485 x €3,50)= € 15.697,50

Valore dell'area della part.IIIa sita a Grottammare al foglio n.51 part.n.46

Seminativo =(mq.4.080 x 1,91)= € 7.792,80

totale= € 23.490,30

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni eseguite in sede di perizia, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione :

Diritti di piena proprietà su terreni siti nel Comune di Grottammare in cda Pezzalunga censiti al NCT al foglio n.51, part.IIe n.30, n.46 e n.90.

Il valore medio di mercato in assenza di comparabili, può essere quantificato in

€ 23.490,30 (diconsi euro ventitremilaquattrocentonovanta/30)

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

€ 23.500,00

(diconsi euro ventitremilacinquecento/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

LOTTO n.03

-Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su terreni agricoli siti nel Comune di Ripatransone in strada Valtésino e distinti al NCT di detto comune,

Foglio	part.	porz.	Qualità	classe	Superficie mq	Reddito dominicale	Reddito agrario
51	38	AA	Sem Irr Arb	U	1890	€ 16,11	€ 13,18
		AB	Orto Irrig	U	1630	€ 23,16	€ 13,89
		AC	Orto Irrig	U	1320	€ 18,75	€ 11,25
51	84	AA	Sem Irr Arb	U	2400	€ 20,45	€ 16,73
		AB	Orto Irrg	U	3980	€ 56,53	€ 33,92
51	90		Bosco Ceduo	U	950	€ 0,79	€ 0,29
51	94	AA	Semin Irr Arb	U	1120	€ 9,54	€ 7,81
		AB	Orto Irr	U	1515	€ 21,52	€ 12,91
51	146		Semin Irr Arb	U	35	€ 0,30	€ 0,24

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 102/2023

-Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su immobili siti nel Comune di Ripatransone in strada Valtésino snc e distinti al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	Sub.	Zona censuaria	Categoria	classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
51	306	2	U	C/6	1	103 mq	98 mq	€ 74,47
51	306	3	U	A/3	2	4 vani	80 mq	€ 105,36

Sommatoria descrizione dei beni

LOTTO n.03

Comune di Ripatransone Foglio n.51 part.n.38, n.84, n.90, n.94, n.146

Terreni irrigabili, liberi da fabbricati di sup. catastale complessiva mq.14.840, completamente pianeggianti, adibiti a vivaio con alberi piantati a terra e coltivazioni in vaso.

Comune di Ripatransone Foglio n.51 part.n.306 sub.02 e sub.03 (sub.01 bene comune non censibile a tutti i sub - corte)

Edificio realizzato in muratura portante composto dal piano terra e piano primo. Il piano primo ha accesso tramite una scala esterna in c.a., copertura a due falde inclinate. Piano terra adibito a deposito, in modesto stato di conservazione, presenta le pavimentazioni in monocottura, pareti intonacate e tinteggiate. Impianto elettrico, infissi esterni in alluminio con vetro singolo.

Piano primo adibito ad abitazione, in modesto stato di conservazione, composta da un locale soggiorno con camino a legna, un locale cucina una camera e un bagno. Pavimentazioni e rivestimenti in monocottura, pareti intonacate e tinteggiate, finestre in legno con vetro singolo.

Le due unità sono dotate del solo impianto elettrico, dei quali non sono stati reperiti documenti attestanti la conformità.

Completano il sub.02 un'accessorio a due piani di modeste dimensioni, inaccessibile a causa della presenza della folta vegetazione.

Una tettoia con struttura in legno e copertura in onduline metalliche

Individuazione dei Confini

Le particelle site nel Comune di Ripatransone catasto fabbricati foglio n.51 part.n.306 sub.02 e sub.03 e catasto terreni foglio n.51 part.n.38,84,94,90 confinano sul fronte sud con il fiume Tesino, sul fronte ovest con le particelle n.29,n.261,n.287,n.279,n.277,n.270, sul fronte nord con le particelle n.147,n.178,n.83,n.145, sul fronte est con le particelle n.92,n.96,n.55,n.31.

La particella sita nel Comune di Ripatransone catasto terreni fogli n.51 part.n.146 confina a nord con la particella n.160 a sud con la particella n.145, ad est con la particella n.150 ed ovest con la particella n.306.

Localizzazione

I beni oggetto della presente procedura sono ubicati nel Comune di Ripatransone

Gli immobili sono posseduti dall'esecutato sig. [REDACTED], l'immobile sito a Ripatransone e censito nel Catasto Fabbricati al foglio n.51 part.n.306 sub.3 risulta locato al sig. [REDACTED] cf [REDACTED]; con contratto di comodato stipulato in data 30.03.2025 con durata indeterminata.

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 102/2023

Valore dell'area delle part.ile site a Grottammare al foglio n.51 part.ile n.38, n.84, n.90, n.94, n.146 considerando che circa metà terreno è coltivato ad essenze arboree (lecci, ecc) e nell'altra metà sono presenti delle piante coltivate in vasi, si ritiene opportuno attribuire un valore medio tra il seminativo irrigabile e il vivaio $= (\text{mq } 14.840 \times \text{€ } 5,49) = \text{€ } 81.471,60$

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni eseguite in sede di perizia, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione :

Diritti di piena proprietà su terreni siti nel Comune di Grottammare in Strada Valtésino snc censiti al NCT al foglio n.51, part.ile n.38, n.84, n.90, n.94, n.146

Il valore medio di mercato in assenza di comparabili, può essere quantificato in

€ 81.471,60 (dicansi euro ottantunomilaquattrocentosettantuno/60)

Tabella delle Consistenze- immobile sito nel Comune di RIPATRANSONE fog.51 part.n.306 sub.02 e sub.03

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I.L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizz azione	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Rimessa piano terra (sub.02)	95,6		78,14	0,5	47,80	Titolo di proprietà: Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per 1000/1000 al sig. ████████████████████
Appartamento P.1	66,21		55,13	1	66,21	
Totale superficie commerciale					114 mq	

PROCESSO VALUTATIVO

(allegato n.08)

RICONCILIAZIONE DI STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 22/04/2025:

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = i$$

400,00 euro

VALORE DI MERCATO = (€ 400,00 x 114,00) = **€ 45.600,00**

DETRAZIONE PER DEMOLIZIONE SUPERFETAZIONI E REALIZZAZIONE

CONTROSOFFITTATURA = CIRCA **€ 5.000,00**

Perito Stimatore: geom. Devis Gallucci

DETRAZIONE PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA = CIRCA € 6.000,00

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà a pari a 1000/1000 su unità immobiliare adibita a rimessa al piano terra sita nel comune di Ripatransone in Strada Valtésino censita al NCEU al foglio n.51 particella n.306 sub.2 e su unità immobiliare adibita ad abitazione al piano primo sita nel Comune di Ripatransone in Strada Valtésino censita al NCEU al foglio n.51 particella n.306 sub.3; comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinquepercento),

può essere quantificato in (€45.600 - €5.000 - €6.000) - 5% = € 32.870,00

RIASSUMENDO:

LOTTO n.03

Ripatransone NCT fog.n.51 part.n.38,n.84,n.90,n.94,n.146 = € 81.471,60

Ripatransone NCEU fog.n.51 part.n.306 sub.02 e sub.03 = € 32.870,00

totale = € 114.341,60

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

114.500,00 €

(diconsi euro centoquattordicimilacinquecento/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.