



# TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

## Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**Procedura Esecutiva R.G.E. n° 44/2022**

**Promossa da**

[REDACTED]

**Contro**

[REDACTED]

\*\*\*\*\*

**Giudice Esecutore**

Dott.ssa Milena Palmisano

**Esperto Estimatore Nominato**

Geom. Patrizio Giorgetti

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**Relazione Tecnica Integrativa**

\*\*\*\*\*



## Premessa

Il sottoscritto **Geom. Patrizio Giorgetti**, nato a Fermo il 07.01.1978 e residente a Monte Urano (FM) in Contrada San Lorenzo al civico 30, con studio a Porto San Giorgio (FM) in Corso Giuseppe Garibaldi n° 243/B, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Fermo al n° 737; è stato incaricato dal **G.E. Dott.ssa Milena Palmisano** con Atto di Nomina del **31.03.2023**, con accettazione dell'incarico da parte dello scrivente in data 03.04.2023, nella Procedura Esecutiva n° **44/2022 R.G.E.**, promossa da [REDACTED] a redigere la presente Relazione di Stima, e che la stessa è stata depositata in data 07/07/2023 a mezzo PCT.

Premesso ciò lo scrivente procede ad elencare i quesiti posti dal Giudice Esecutore:

### Incarico Conferito dal Giudice Esecutore:

“Ritenuta l’opportunità di verificare e accertare se sussista di fatto un nesso pertinenzialità tra i due frustoli di terreno in oggetto e il resto del complesso immobiliare e se detti beni possano acquistare un valore di vendita superiore rispetto a quello attualmente stimato ove fossero venduti unitamente all’immobile e alla corte circostante”.

\*\*\*\*\*

### RISPOSTA AI QUESITI:

Prima di procedere a rispondere al quesito posto dal Giudice Esecutore, visto che lo stesso ha evidenziato il passaggio della Relazione di Stima depositata, in cui il sottoscritto citava: “***Si precisa che il pozzetto interrato dove è alloggiata l’impiantistica della Piscina ricade con tutta probabilità, almeno da sommaria misura sul posto, sulla corte della Part.Illa 938***”, si è ritenuto opportuno procedere ad un rilievo, a mezzo strumento GPS, dello stato dei luoghi, rilevando porzione della sagoma dell’edificio, il marciapiede e il locale impianti, e prendendo come punti di riferimento i punti fiduciari catastali presenti nelle vicinanze, per verificare l’esatto posizionamento del locale impianti e del marciapiede della piscina. Dal rilievo effettuato è emerso che il locale macchine è dislocato sulla corte della particella 938 così come parte del marciapiede della piscina, che ricade al disopra dei sottostanti locali interrati sempre di proprietà [REDACTED]

*(Allegato A - Rilievo con indicazione del posizionamento del locale impianti e del marciapiede della piscina)*

Per quanto riguarda il quesito posto dal G.E. Dott.ssa Milena Palmisano, ovvero se vi sia un nesso di pertinenzialità dei due frustoli di terreno in oggetto della Procedura Esecutiva con R.G.E. 44/2022, con il complesso immobiliare identificato con la Part.Illa 938 di proprietà [REDACTED], la risposta è sicuramente sì visto che di fatto vanno a



formare, insieme al Sub 1 della Part.IIa 938, la corte del complesso immobiliare, che risulta interamente recintata comprendendo i due frustoli di terreno in oggetto.

Per quanto riguarda l'aumento del valore dei due frustoli di terreno, in caso di vendita all'interno della Procedura Esecutiva n° 30/2023, si precisa che lo stesso è stato già considerato nella Relazione di Stima già depositata in quanto, non essendoci parametri di riferimento ben precisi per il caso in questione, il sottoscritto Geom. Patrizio Giorgetti ha stimato le due particelle di terreno di complessivi mq 296,00 con un valore di 129,00 €/mq al netto dei costi di regolarizzazione; valore scaturito dal valore delle aree edificabili ai fini IMU e dal probabile valore di mercato del complesso immobiliare ipotizzando un valore venale dello stesso di 1.290,00 €/mq al netto dei coefficienti correttivi da applicare.

Quindi in conclusione il valore dei due frustoli di terreno non subirebbe grosse variazioni se venduti congiuntamente al complesso immobiliare indicato con la Part.IIa 983, ma bensì lo stesso complesso immobiliare acquisirebbe un valore aggiunto, quantificabile in un +7,00%/+10,00%, derivante dal fatto della presenza della piscina e della zona relax, che se vendute separatamente, potrebbero essere acquisite da un soggetto diverso da quello che potrebbe acquisire il complesso immobiliare.

\*\*\*\*\*

### **Tanto si doveva in evasione dell'incarico ricevuto**

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**Porto San Giorgio li 11.11.2023**

Il C.T.U.  
**Geom. Patrizio Giorgetti**

Si Allegano alla presente:

Allegato A - Rappresentazione grafica del Rilievo effettuato con strumento GPS con indicazione dell'esatta posizione del locale impianti e del perimetro del marciapiede della piscina nonché della sagoma del complesso immobiliare correttamente posizionata;

**Porto San Giorgio li 11.11.2023**

Il C.T.U.  
**Geom. Patrizio Giorgetti**

- 3 -

