

Dr. Marco Cardinali
Via M. Tornabuoni 19
Fermo
tel. 0734.224483 335.7509016

udienza del 21/07/26



TRIBUNALE DI FERMO
R.G. N. R. 69/2023 Es. Imm.

Creditore:
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A (MANDATARIA DI
GROGU SPV S.R.L.)

Debitore: XXXXXXXX SRL + 1

Oggetto: stima di beni immobili

PREMESSA

Nell'udienza del 24/09/2023 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Milena Palmisano incaricava lo scrivente CTU Dr. Marco Cardinali di rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

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 inidonei.

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 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;

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 similare 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 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;

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.

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori (precedente/i e intervenuto/i) e al debitore/i, anche se non costituito/i, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del 11.1.2022, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Entro il medesimo termine di 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. l'esperto provvederà al deposito in modalità telematica PCT della relazione tecnica estimativa con i relativi allegati. A tale fine la c.d. "busta telematica" dovrà contenere, quale atto principale (in formato .pdf), la perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e, come allegati, la medesima perizia in versione privacy (cioè epurata dei dati sensibili), gli ulteriori documenti sopra identificati, nonché un foglio riassuntivo (in formato .pdf) di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita (c.d. manifesto d'asta).

L'istanza di liquidazione del compenso (in formato .pdf nativo), con l'allegata documentazione giustificativa, dovrà invece formare oggetto di un separato deposito telematico.

Successivamente, nell'udienza in data 21/7/2025 il G.E. incaricava lo scrivente di redigere integrazioni peritali relativi a: *"... in punto di determinazione del canone di locazione commerciale, da parte dall'Ing. Francesco Calabrò nella relazione tecnica a sua firma, che deve qui intendersi integralmente riportata e trascritta".*

Successivamente, nell'udienza in data 16/12/2025, il G.E. incaricava lo scrivente di redigere integrazioni peritali relativi a: *"deposito di integrazione peritale, avente ad oggetto l'appezzamento di terreno pignorato nella procedura riunita alla presente, assegnando termine fino al 20.1.2026 per l'incombente..."*

Successivamente, nell'udienza in data 03/06/2026, il delegato alla vendita segnalava incompletezza documentale e la necessità di integrare gli elaborati peritali a seguito di un ulteriore pignoramento di un terreno e quindi del congiungimento di due esecuzioni immobiliari riunite a seguito del nuovo atto di pignoramento: :..... - Foglio 62, particella 179, sub. 4 (██████████ oggetto del secondo pignoramento)...
...Di conseguenza, a prescindere dal valore che dovesse attribuirsi al bene di cui alla p.lla 179 sub. 4, la mancata considerazione di questa particella inficia sulla corretta individuazione/composizione del lotto unico, con eventuale necessità di rideterminare il valore complessivo dello stesso.
Eventuale necessità di rivalutazione del prezzo di stima a seguito della relazione strutturale a firma dell'Ing. Dora Farano, depositata in data 14/03/2025.."

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1. controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile

Premesso che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, si evidenzia quanto a seguito.

Immobile "1" identificato nella certificazione notarile

Immobile "2" identificato nella certificazione notarile

Si è constatato inoltre che la certificazione sostitutiva risale sino a specifici atti di acquisto, così descritti:

- Per il bene 1) Intestato a XXXXXXXXX s.r.l. con sede in Fermo (FM) c.f. 0017780442 il bene, intero fabbricato, fu acquistato in forza di atto di compravendita a rogito notaio Aroldo Danielli di Fermo in data 31/03/1962, trascritto a Fermo il 2/04/1962 rep. n. 895/1048. Poiché l'atto di pignoramento risale al 24/05/2023, la trascrizione deve considerarsi ultraventennale.

Successivamente, a seguito di atto di compravendita in data 13/01/2000 i beni censiti al foglio 62 di Fermo part. 617 subb 13(piano S2) e 14(piano S3) vennero venduti alla società Progetto srl con sede in Montegranaro, C.F. 01615510441, con rogito notaio Mario Danielli rep. n. 66674.

Successivamente gli stessi subalterni vennero riacquistati da XXXXXXXXX s.r.l. con sede in Fermo (FM) c.f. 0017780442, a seguito di atto di compravendita in data 04/10/2008; beni censiti al foglio 62 di Fermo part. 617 subb 13(piano S2) e 14(piano S3) che vennero quindi acquisiti dalla società Progetto srl con sede in Montegranaro, C.F. 01615510441, con rogito notaio Francesco Ciuccarelli rep. n. 25902/7008.

La continuità delle trascrizioni quindi viene quindi garantita.

- Per il bene 2) censito al catasto urbano al Comune di Fermo Foglio di mappa n. 62 part 617 sub 27, intestato a XXXXXXXXX s.r.l. con sede in Fermo (FM) c.f. 0017780442 per la quota di 1/1, il bene, ex part 617 sub 18, fu acquisito in data 02/08/2006 a seguito di atto di compravendita in forza di rogito del notaio Mario Danielli rep. n. 25645/6892 registrato a Fermo il 29/08/2006.

Successivamente il sub. 27 fu generato dal sub 18 a seguito di Divisione del 24/12/2009, Pratica n. AP0302728 rep. n. 20504/2009.

Successivamente il bene fu acquistato con atto (permuta) a rogito notaio F. Ciuccarelli in data 17/02/2010 Rep. n. 30996.

Poiché l'atto di pignoramento risale al 24/05/2023, la trascrizione deve considerarsi infraventennale. La continuità delle trascrizioni viene comunque garantita dalla certificazione sostitutiva notarile che

descrive detta continuità a partire dall'anno 1962, anno di acquisto dell'intero immobile da parte di XXXXXXXX srl

Esiste inoltre il bene 3) derivante dall'atto di pignoramento del 15/04/2025. Trattasi di una piccola particella di terreno di metri quadri 4,00 avente come destinazione "Ente Urbano" vale a dire una pertinenza stradale dell'immobile principale, e censito al Catasto del Comune di Fermo al Foglio di mappa n. 64, Particella n. 179 sub 4. Costituzione di area urbana n. 3128.1.2009 del 24/12/2009.

2. Verifica presenza estratto catastale.

Poiché nella documentazione contenuta nel fascicolo non vi era idonea documentazione catastale, lo scrivente CTU provvedeva a richiedere al catasto documentazione aggiornata.

I documenti prodotti sono:

- Visura catastale storica;
- Planimetrie catastali aggiornate.

3. Stato civile dell'esecutato

A seguito di emissione della certificazione notarile sostitutiva emergeva che sia il bene 1 che il bene 3, edificio adibito ad albergo, appartengono alla società XXXXXXXX srl eseguita. Il bene 2 fu acquisito dal sig. XXXXXXXX Giuseppe esecutato in regime di separazione dei beni. Come si vedrà nel prosieguo della perizia, il bene, di soli 4 metri quadri, non può essere venduto singolarmente in quanto non avrebbe alcun valore.

1° QUESITO (a) – Individuazione degli immobili interessati al pignoramento e loro descrizione

Le proprietà oggetto di pignoramento riguardano immobili nel comune di Fermo.

Nell'atto di pignoramento gli immobili sono stati individuati in 2 unità immobiliari, che possono essere così descritte:

Bene 1:

Fabbricato in comune di Fermo in Viale Vittorio Veneto n. 8, così censito al catasto urbano al Foglio di mappa n. 62:

- Fg. 62 part. 617 sub. 8 nat. D/2 piano T Viale Vittorio Veneto n. 8
- Fg. 62 part. 617 sub. 9 nat. D/2 piano 1 Viale Vittorio Veneto n. 8
- Fg. 62 part. 617 sub. 10 nat. D/2 piano 2 Viale Vittorio Veneto n. 8
- Fg. 62 part. 617 sub. 11 nat. D/2 piano 3 Viale Vittorio Veneto n. 8
- Fg. 62 part. 617 sub. 14 nat. D/2 piano S3 Viale Vittorio Veneto n. 8
- Fg. 62 part. 617 sub. 19 nat. D/2 piano S2 Viale Vittorio Veneto n. 8
- Fg. 62 part. 617 sub. 20 nat. D/2 piano S2 Viale Vittorio Veneto n. 8
- Fg. 62 part. 617 sub. 21 nat. D/2 piano S2 Viale Vittorio Veneto n. 8
- Fg. 62 part. 617 sub. 22 nat. D/2 piano S2 Viale Vittorio Veneto n. 8
- Fg. 62 part. 617 sub. 23 nat. D/2 piano S2 Viale Vittorio Veneto n. 8
- Fg. 62 part. 617 sub. 24 nat. D/2 piano S2 Viale Vittorio Veneto n. 8
- Fg. 62 part. 617 sub. 25 nat. E (ente comune) piano S2 Viale Vittorio Veneto n. 8
- Fg. 62 part. 617 sub. 26 nat. B/5 cl. 2 mq. 803 piano S1-T Viale Vittorio Veneto n. 8

Si tratta di un hotel nel centro storico, ben servito, nella zona Sud del centro storico di Fermo.

Il fabbricato si compone di 7 piani, di cui 4 fuori terra e 3 piani sottostrada. Tale fabbricato, è realizzato con facciata esterna intonacata (mediocre stato), è dotato di copertura a tetto a due falde con manto in tegole, è munito di ascensore e presenta uno stato di manutenzione generale mediocre. Allo stato attuale è in funzione, sebbene alcune porzioni risultino danneggiate da infiltrazioni da acque piovane. L'immobile è sito in una ottima posizione strategica, vicino la Piazza del Popolo centrale della città e con parcheggio riservato. Vi si accede tramite Viale Vittorio Veneto. Il fabbricato ha una superficie lorda di mq 3.300 ca. con balconi di mq 616 e spazi esterni di mq 500. Vi si accede da un androne d'ingresso (reception) in Viale Vittorio Veneto sito al piano terra del suddetto fabbricato e quindi tramite scala interna o ascensore interno.

Internamente è composto da:

- piano 1° sottostrada comprende 16 locali uso sale da pranzo/conferenze e 3 camere h 4,20 mt;
- piano 2° sottostrada comprende 11 locali uso centrale termica, lavanderia e alloggi (4 camere e 4 appartamenti) h 3,20 mt;
- piano 3° sottostrada uso cantina/magazzino
- h 3,20 mt;
- piano terra che comprende la hall, reception, cucina e sala da pranzo h 4,20 mt;
- piano 1° che comprende 13 camere e disimpegno comune h 3,20 mt;
- piano 2° che comprende 13 camere e disimpegno comune h 3,20 mt
- piano 3° che comprende 9 camere e disimpegno comune h 3,20 mt;

L'intero fabbricato è dotato di infissi in legno nelle camere e suite adibite ad alloggi, e in alluminio negli spazi comuni e di servizio. Tutte le finestre sono con serrande, ad eccezione di alcune porzioni del fabbricato con assenza di serrande. Le porte interne variano in funzione della destinazione d'uso; le unità immobiliari destinate a camere o appartamenti sono in legno in buono stato. Anche i pavimenti risultano oltremodo variabili in funzione della destinazione d'uso delle unità immobiliari. Da graniglia e ceramica al piano terra nella hall, reception e cucina e sala, a moquette e linoleum nei corridoi, fino a graniglia di marmo nelle camere. Il terzo piano sottostrada è allo stato grezzo, quindi non pavimentato, usato come depositi e cantine, ora in stato di ristrutturazione.

Le rifiniture interne sono comunque ancora buone, tutto l'edificio risulta in sufficiente stato ma necessita di importanti e urgenti interventi di ristrutturazione a causa delle infiltrazioni di acqua dovute alla perdita di efficienza delle catramature dei terrazzi soprastanti. Quindi la struttura presenta uno stato di conservazione mediocre. Addirittura il piano 3° sottostrada presenta fenomeni di subsidenza con evidenti crepe ai muri e soffitto.

Complessivamente l'unità immobiliare presenta una superficie commerciale di mq 3.318 così calcolati:

Descrizione	Superficie (mq)	coefficiente	Sup. commerciale (mq)
Fg. 62 part. 617 sub. 8 nat. D/2 piano T	515	1	515
Balconi sub. 8	46,7	1/3	15,56
Fg. 62 part. 617 sub. 9 nat. D/2 piano 1	378	1	378
Balconi sub. 9	279	1/3	93
Fg. 62 part. 617 sub. 10 nat. D/2 piano 2	378	1	378
Balconi sub. 10	63	1/3	21
Fg. 62 part. 617 sub. 11 nat. D/2 piano 3	267	1	267
Balconi sub. 11	180	1/3	60

Fg. 62 part. 617 sub. 14 nat. D/2 piano S3	262	1/3	87,33
Fg. 62 part. 617 sub. 19 nat. D/2 piano S2	204	1	204
Centr. termica sub.19 e balconi subb 23-24	30,9	1/3	7,66
Fg. 62 part. 617 sub. 20 nat. D/2 piano S2	37	1	37
Fg. 62 part. 617 sub. 21 nat. D/2 piano S2	37	1	37
Fg. 62 part. 617 sub. 22 nat. D/2 piano S2	37	1	37
Fg. 62 part. 617 sub. 23 nat. D/2 piano S2	49	1	49
Fg. 62 part. 617 sub. 24 nat. D/2 piano S2	37	1	37
Fg. 62 part. 617 sub. 25 nat. E) piano S2	18	18	18
Fg. 62 part. 617 sub. 26 nat. B/5 piano S1	689	1	689
Fg. 62 part. 617 sub. 26 nat. B/5 piano T	99	1	99
Disimpegni subb 15-16-17 piani T-1-2-3-1S	247,6	1	215,6
Corte comune piano Sub 26 piano T	496	1/20	24,8
Balconi sub 26 S1	39	1/3	13

Bene 3):

Fg. 62 part. 179 sub. 4 Cat. F/1	4	1/20	0,2
----------------------------------	---	------	-----

Confini dell'unità immobiliare:

- Il Fabbricato, libero su due lati, confina a Nord con Viale Vittorio Veneto;
- A Sud con le particelle 688(corte), con Via XX Settembre; con la particella n. 178 sub 1-2 intestata a [REDACTED]; con la particella n. 178 sub 4 intestata a [REDACTED]; con la particella n. 180 intestata a [REDACTED] e [REDACTED];
- A Ovest con la particella n. 178 intestata al comune di Fermo;
- A Est con la particella n. 181-182 sub 1 intestata a [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] F; 182 sub 3 intestata a [REDACTED] e [REDACTED] R
- Il bene 3, Foglio 62 Particella 179 sub 9 confina solamente con proprietà [REDACTED]

Dalla documentazione catastale del 29.10.24-03.06.26 prodotta dallo scrivente, l'immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati:

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria/classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €
Fermo	62	617	8	D/2			6.197,48
Fermo	62	617	9	D/2			3.119,40
Fermo	62	617	10	D/2			3.119,40
Fermo	62	617	11	D/2			1.890,23
Fermo	62	617	14	D/2			939,95
Fermo	62	617	19	D/2			2.494,00
Fermo	62	617	20	D/2			186,00
Fermo	62	617	21	D/2			195,80
Fermo	62	617	22	D/2			195,80
Fermo	62	617	23	D/2			277,40
Fermo	62	617	24	D/2			238,20
Fermo	62	617	25	E		BCNC	
Fermo	62	617	26	B/5 2		3.207	2.484,43

Piano: S1 - S2 - S3 - T - 1 - 2 - 3

Indirizzo: Viale Vittorio Veneto n. 8. Intestato a [REDACTED]
[REDACTED]



Comune di Fermo, Foglio 62 Particella 617 lato Viale Vittorio Veneto



Comune di Fermo, Foglio 62 Particella 617 lato Viale Vittorio Veneto



Comune di Fermo, Foglio 62 Particella 617 Piano terra hall/reception



Comune di Fermo, Foglio 62 Particella 617 Piano terra hall/reception



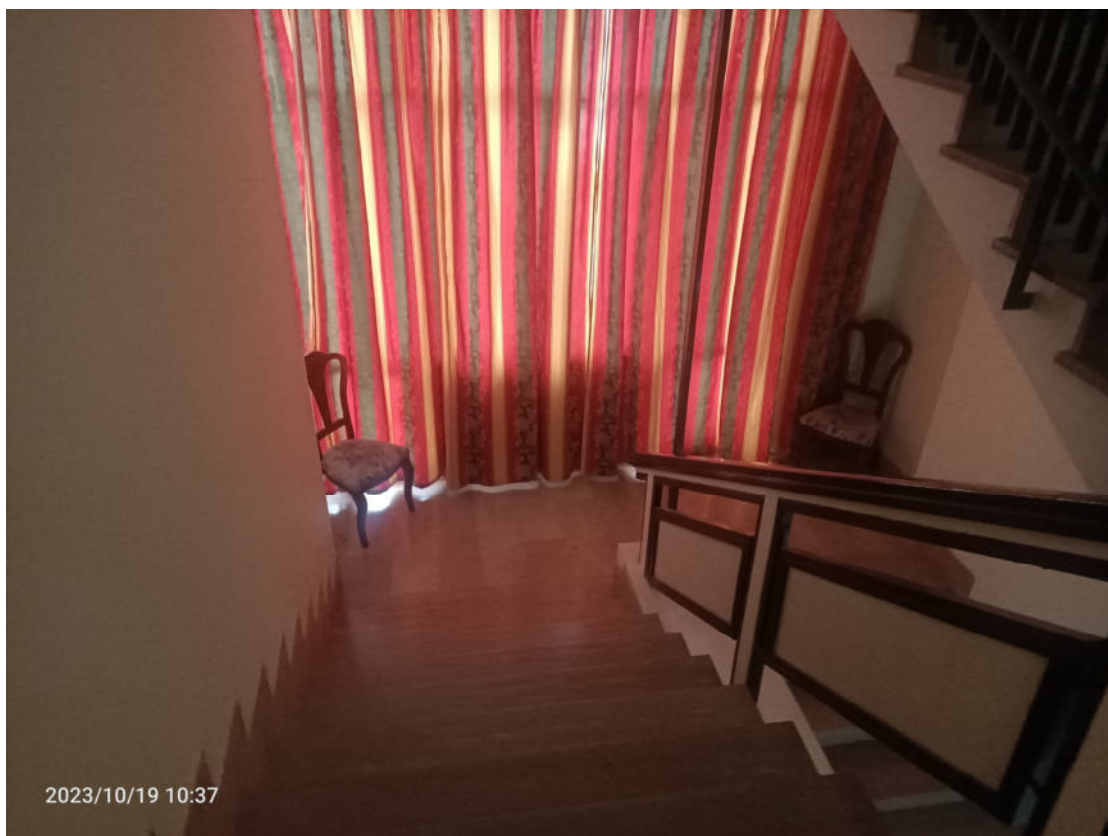
Comune di Fermo, Foglio 62 Particella 617 Piano terra hall/reception



Comune di Fermo, Foglio 62 Particella 617 Piano terra sala da pranzo



Comune di Fermo, Foglio 62 Particella 617 Piano 1° corridoio



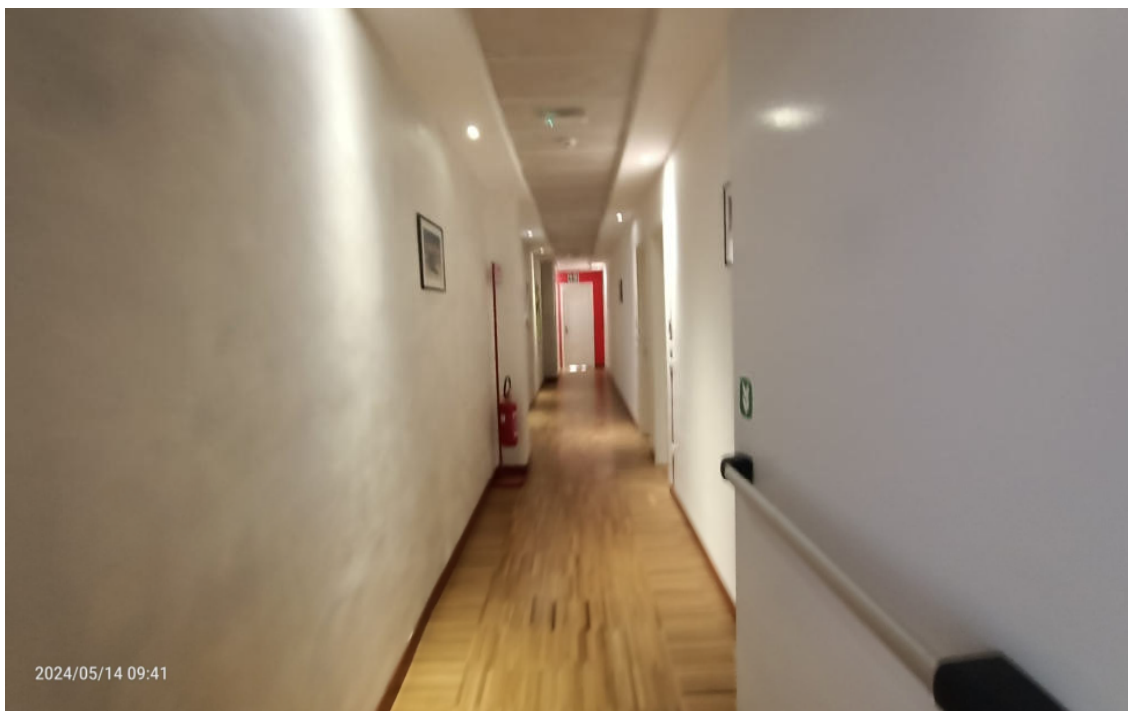
Comune di Fermo, Foglio 62 Particella 617 Piano 1° vano scala



Comune di Fermo, Foglio 62 Particella 617 Piano 1° Terrazza



Comune di Fermo, Foglio 62 Particella 617 vista lato Sud su piani 1S - T- 1° e 2°



Comune di Fermo, Foglio 62 Particella 617 piano 2° corridoio



Comune di Fermo, Foglio 62 Particella 617 piano 2° terrazze delle camere



Comune di Fermo, Foglio 62 Particella 617 piano 2° camera tipo



Comune di Fermo, Foglio 62 Particella 617 piano 2° bagno in camera



Comune di Fermo, Foglio 62 Particella 617 piano 3° vista lato Sud su terrazze delle camere



Comune di Fermo, Foglio 62 Particella 617 piano 1 sottostrada sala conferenze



Comune di Fermo, Foglio 62 Particella 617 disimpegno vano scala ascensore

Bene 2)

Fabbricato in comune di Fermo in Viale Vittorio Veneto n. 8, così censito al catasto urbano al Foglio di mappa n. 62 part. 617 sub. 27 nat. F/1 (area urbana) 4 mq piano T Viale Vittorio Veneto n. 8. Si tratta di un frustolo di terreno censito al catasto urbano di 4 metri quadri ceduto in permuta dall'XXXXXXXXX srl a XXXXXXXXXX Giuseppe nel 2010. Nella stima fa parte della corte comune del bene 1. Si tratta di errore nell'atto di pignoramento, poiché andava invece pignorata la particella adiacente intestata ad XXXXXXXXXX srl, ossia il terreno censito al Foglio 62 Part. 179 sub 4. Dopo aver realizzato circa l'equivoco, il creditore procedente effettuò un ulteriore atto di pignoramento in data Reg. Part. 2389 del 15/04/2025.

Bene 3) E' la porzione F1 di pertinenza urbana del Foglio 62 Part. 179 sub 4 in via Spezioli di Fermo, che deve essere congiunta al lotto n. 1. In un primo tempo esclusa dal primo pignoramento, è stata aggiunta con atto di pignoramento del 15/04/2025 Reg.Part. n. 2389 Reg. Gen n. 3465



Porzione di terreno di 4 mq - Foglio 62 Part. 179 sub 4

2° QUESITO – sommaria descrizione del bene b)

Allo stato attuale gli immobili sono esattamente identificati ed individuati come da elenco di cui al punto precedente. Essi derivano da specifici atti, come già evidenziato e dettagliato nel certificato notarile. Per quanto riguarda il bene 1:

"Alla società [REDACTED], i subalterni 13-14-18 di cui al punto 1) – pervennero in forza dei seguenti titoli:

a) – atto di compravendita rogito notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 3 ottobre 2006 numero 25902/7008 di repertorio, trascritto a Fermo il 4 ottobre 2006 ai numeri 6192/10070, con il quale acquistava dalla società [REDACTED]

[REDACTED], il diritto di intera piena proprietà sugli immobili in comune di FERMO (FM) censiti al NCEU fg. 62 part. 617 sub. 13 nat. D/2 piano S2 Viale Vittorio Veneto n. 8 e NCEU fg. 62 part. 617 sub. 14 nat. D/2 piano S3 Viale Vittorio Veneto n. 8;

b)- atto di compravendita rogito notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 2 agosto 2006 numero 25645/6892 di repertorio, trascritto a Fermo il 29 agosto 2006 ai numeri 5702/9025, con il quale acquistava dalla società [REDACTED]

[REDACTED] il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di FERMO (FM) censito al NCEU fg. 62 part. 617 sub. 18 nat. B/5 piano S1-T Viale Vittorio Veneto n. 8;

Alla società [REDACTED], gli immobili di cui ai sopracitati punti a) et b) – pervennero in forza dell'atto di compravendita rogito notaio Mario Danielli di Fermo in data 13 gennaio 2000 numero 66674 di repertorio, trascritto a Fermo il 14 gennaio 2000 ai numeri 153/256, con il quale acquistava dalla stessa società [REDACTED], il

diritto di intera piena proprietà sugli immobili in comune di FERMO (FM) censiti al NCEU fg. 62 part.

617 sub. 12 nat. D/2 piano S1-T Viale Vittorio Veneto n. 8, NCEU fg. 62 part. 617 sub. 13 nat. D/2 piano S2 Viale Vittorio Veneto n. 8 e NCEU fg. 62 part. 617 sub. 14 nat. D/2 piano S3 Viale Vittorio Veneto n. 8.

Alla società [REDACTED] l'intero fabbricato pervenne in

forza dell'atto di compravendita rogito notaio Aroldo Danielli di Fermo in data 31 marzo 1962, trascritto a Fermo il 2 aprile 1962 ai numeri 895/1048, con il quale acquistava il fabbricato di recente costruzione denominato Alberto "XXXXXXXX" situato lungo Via Vittorio Veneto di piani 6, edificato sull'area censita al NCT fg. 62 part. 178/b.

Per quanto riguarda il bene 2: Al signor XXXXXXXX Giuseppe nato a [REDACTED] [REDACTED] in regime di separazione dei beni, l'immobile pervenne in forza dell'atto di permuta rogito notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 17 febbraio 2010 numero 30996/10184 di repertorio, trascritto a Fermo il 4 marzo 2010 ai numeri 901/1530, con il quale acquistava dalla [REDACTED] [REDACTED] il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di FERMO (FM) censito al NCEU fg. 62 part. 617 sub. 27 (ex sub. 18) nat. F1 Viale Vittorio Veneto.

Con riferimento all'IVA vigente e in riferimento alla normativa vigente, essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino per entrambi i beni, si evidenzia che, in caso di cessione di fabbricato abitativo e relative pertinenze da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice oltre i 5 anni dall'ultimazione dei lavori, il trasferimento è soggetto ad imposta sul valore aggiunto soltanto dietro espressa opzione da parte del cedente nell'atto di cessione; in mancanza, l'acquisto è esente da I.v.a..

Nel caso in questione gli immobili sono soggetti soltanto a imposta di registro.

3° QUESITO *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;*

Il fabbricato di cui al bene descritto n. 1 in Via Vittorio Veneto fu costruito prima del 1967. Da indagini eseguite presso l'ufficio tecnico comunale, l'immobile venne costruito con pratica edilizia n. 212 del 1957. Successivamente l'immobile subì un intervento di sopraelevazione con concessione edilizia n. 289 del 21/03/1964.

4° QUESITO – d) **Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Dalle verifiche fatte ispezionando le pratiche edilizie emerge che esistono moltissime pratiche edilizie successive all'anno 1967, tra condoni e S.C.I.A.

Dalle pratiche visionate in comune, tra le più recenti si possono elencare:

- 1) Scia Prot. 2802 del 7/03/2001 per opere di manutenzione straordinaria piani 1 e 2;
- 2) Scia Prot. 844 del 2/11/2004 per opere di restauro conservativo;
- 3) Scia Prot. 836 del 31/05/2005 per apposizione targa in ferro battuto;
- 4) Autorizzazione paesaggistica n. 1277 del 02/03/2012 per pratica edilizia n. 803/2011;
- 5) Scia Prot. 12709 (pratica 156/2012) del 4/04/2012 per opere di risanamento conservativo (struttura involucro esterno) e rifacimento infissi in alluminio e vetrate;
- 6) Scia 126/2013 Prot. 8839 del 11/03/2013 per sanatoria di opere interne al piano 1 sottostrada;
- 7) Scia n. 603/2017 prot. n. 42281 del 06/09/2017 per sanatoria di opere interne al piano 2 sottostrada;
- 8) Pratica CILA 362/2019 prot. n. 32041 del 28/05/2019 per risanamento dell'amianto sul manto di copertura.

Esistono inoltre due pratiche di condono edilizio, la n. 8803/2007 e la 8804/2007, entrambe del 01/10/2007. Prima delle operazioni di verifica, a causa della elevata complessità dell'immobile, lo scrivente tecnico perito estimatore ha incaricato dei professionisti con strumentazione topografica per la misurazione esatta del fabbricato. A seguito di queste misurazioni confrontando con gli elaborati catastali, dal punto di vista urbanistico si rilevano lievi difformità degli spazi interni, con demolizioni di alcuni piccoli divisori o costruzioni di altri, da regolarizzare ed aggiornare al catasto.

Per i costi della pratica edilizia in sanatoria e dell'aggiornamento delle planimetrie catastali si stima un costo pari ad € 15.000,00, dovuti alla presenza di ben 6 subalterni irregolari.

5° QUESITO – e) destinazione urbanistica

Trattandosi di area urbana non occorre l'ottenimento del certificato di destinazione urbanistica.

6° QUESITO – f) *"ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento..."*

L'identificazione catastale del bene è stata correttamente evidenziata al precedente punto 1. Tutti i dati risultanti dagli atti di pignoramento risultano corretti e conformi con i dati catastali accertati. Si allegano quindi alla presente relazione la documentazione catastale aggiornata unitamente alle planimetrie.

7° QUESITO 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..."*

Come emerge dalle visure storiche, nonché dalla certificazione notarile agli atti, al momento della notifica del pignoramento gli esecutati erano effettivamente proprietari dei beni 1 2 e 3, nella misura di piena proprietà.

Si evidenzia che, per tutti i beni individuati, non risulta possibile una separazione fisica in due lotti.

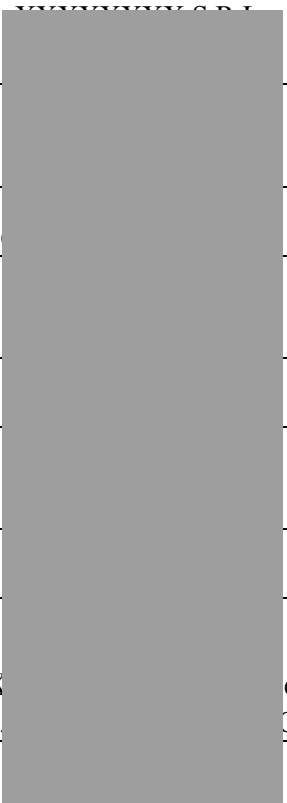
8° QUESITO h) "a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento..."

Acquisizione di aggiornato elenco iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sugli immobili

- Elenco delle iscrizioni gravanti sugli immobili:

r. part.	Data	A favore di	Iscritta per	Natura
2197/10071	04/10/2006	Banca Popolare di Ancona S.p.A.	€ 3.750.000	Ipoteca volontaria

- Elenco delle trascrizioni gravanti sugli immobili:

n. reg.	Data	A favore di	Natura	A carico di
421/472	18/01/1990	REGIONE MARCHE codice fiscale 80008630420	Costituzione di vincolo di destinazione	
3668/5216	25/09/1996	REGIONE MARCHE codice fiscale 80008630420	Costituzione di vincolo di destinazione	
154/257	14/01/2000	XXXXXXXXX S.R.L. c. fisc. 00177780442	Atto notarile passaggio utenze tecniche	
909/1351	26/02/202	REGIONE MARCHE codice fiscale 80008630420	Costituzione di vincolo di destinazione	
2691/3650	22/05/2014	ASFODELO SRL Cod. fisc. 02186190449	Locazione ultranovennale	
798/994	10/02/2015	REGIONE MARCHE codice fiscale 80008630420	Costituzione di vincolo di destinazione	
2539/3193	12/04/2022	XXXXXXXXX S.R.L. Cod. fisc. 	Locazione ultranovennale	
3315/4581	24/05/2023	GROGU SPV S.R.L. Cod. fisc. 05197150260	Verbale di pignoramento	
3465/ 2389	15/04/2025	GROGU SPV S.R.L. Cod. fisc. 05197150260	Verbale di pignoramento	

Dall'ispezione ipotecaria effettuata si evidenzia che non esistono altre formalità dall'epoca di entrambi i due pignoramenti ad oggi.

Altri vincoli/oneri: Il bene n. 1, vale a dire l'intero edificio, risulta occupato in forza di regolare contratto d'affitto stipulato in data 06/04/2022 con XXXXXXXXX S.R.L. Cod. fisc.  3. Il contratto ha durata novennale rinnovabile. 

9° QUESITO – i) Valutazione complessiva dei beni

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile il perito ha inteso utilizzare un procedimento di stima sintetico-comparativo per valori tipici. Si è individuato pertanto l'elemento di confronto con altri beni (il metro quadrato di superficie lorda edificata per

i fabbricati), si è verificato il valore medio dell'elemento di confronto per beni simili compravenduti recentemente e, fatte le opportune considerazioni, relative a dimensioni, ubicazione, caratteristiche tecnico-costruttive, livello di rifinitura e stato di conservazione generale, si è proceduto alla stima del valore venale dell'immobile.

Prima delle operazioni di stima bisogna evidenziare lo stato di complessità e degrado dell'edificio, dovuto ad infiltrazioni di acque piovane a seguito del deterioramento del manto di copertura. Ciò negli ultimi anni ha provocato danni ai massetti delle coperture esterne e all'intonacazione esterna. Fino a provocare addirittura un leggero fenomeno di subsidenza del piano S3 con evidenti crepe a muri e soffitto. Detti danni non interessano la struttura principale dell'edificio, e la Società XXXXXXXXX srl ha già fatto predisporre un progetto di ristrutturazione a firma dell' Ing R. Luciani per un importo complessivo di € 300.000,00.

Lo scrivente perito non intende in questa sede fare proprio il costo computato dal progettista, in quanto occorrerebbero verifiche di superiore entità. e inoltre nel progetto non si è trattato in alcun modo la questione del risanamento del 3° piano sottostrada.

Di conseguenza, nel procedimento di stima, il perito intende applicare un coefficiente di deprezzamento relativo alle necessità impellenti di opere straordinarie di ristrutturazione.

A seguito dei lavori di ripristino per la messa in sicurezza del piano S3, poiché gli stessi sono stati completati, lo scrivente non ritiene necessario applicare un ulteriore coefficiente di deprezzamento del bene, precedentemente applicato nella misura del 20%.



Danni da infiltrazioni da acque meteoriche



Crepe da fenomeni di subsidenza al piano S3



Solaio ripristinato

Stima dei valori degli immobili in libera contrattazione di mercato

Dalle analisi di mercato, nonché in considerazione dello stato di conservazione mediocre di tutto l'edificio a causa dei danni riscontrati in atto da acque meteoriche, sono emersi i seguenti valori unitari ed il conseguente valore commerciale attuale complessivo degli immobili.

- Bene 1-3 Fabbricato in comune di Fermo Viale Vittorio Veneto n. 8, censito al Foglio di mappa n. 62, Particella 617 Subb 8-9-10-11-14-19-20-21-22-23-24-25-26 piani S1-S2-S3-T-1-2-3 + Foglio n. 62 Particella n. 179 sub 4

Stima fabbricati

Descrizione	Superficie	Valore unitario (euro/mq)	Valore (euro)
Fg. 62 part. 617 sub. 8 nat. D/2 piano T	515	900,00	463.500
Balconi sub. 8	46,7	300,00	14.010
Fg. 62 part. 617 sub. 9 nat. D/2 piano 1	378	900,00	340.200
Balconi sub. 9	279	300,00	83.700
Fg. 62 part. 617 sub. 10 nat. D/2 piano 2	378	900,00	340.200
Balconi sub. 10	63	300,00	18.900
Fg. 62 part. 617 sub. 11 nat. D/2 piano 3	267	900,00	240.300
Balconi sub. 11	180	300,00	54.000
Fg. 62 part. 617 sub. 14 nat. D/2 piano S3	262	900,00	235.800
Fg. 62 part. 617 sub. 19 nat. D/2 piano S2	204	900,00	183.600
Centrale termica sub. 19 + balconi subb 23-24	30,9	300,00	9.270
Fg. 62 part. 617 sub. 20 nat. D/2 piano S2	37	900,00	33.300
Fg. 62 part. 617 sub. 21 nat. D/2 piano S2	37	900,00	33.300
Fg. 62 part. 617 sub. 22 nat. D/2 piano S2	37	900,00	33.300
Fg. 62 part. 617 sub. 23 nat. D/2 piano S2	49	900,00	44.100
Fg. 62 part. 617 sub. 24 nat. D/2 piano S2	41	900,00	36.900
Fg. 62 part. 617 sub. 25 nat. E) piano S2	18	900,00	16.200
Fg. 62 part. 617 sub. 26 nat. B/5 piano S1	689	900,00	620.100
Fg. 62 part. 617 sub. 26 nat. B/5 piano T	99	900,00	89.100
Disimpegni subb 15-16- 17	247,6	900,00	222.840
Corte comune piano Sub 26 piano T + Sub 27 + Fg. 62 part 179 sub 4 Via Spezioli	500	45,00	22.500
Balconi sub 26 S1	39	300,00	11.700
TOTALE			€ 3.146.820

Nella stima si è anche tenuto conto anche delle pubblicazioni dell'O.M.I. come punto base di riferimento.

- Bene 2 Area urbana in comune di Fermo Viale Vittorio Veneto n. 8, censito al Foglio di mappa n. 62, Particella 617 Sub. sub. 27 nat. F/1 (area urbana) 4 mq piano T Viale Vittorio Veneto n. 8. Questo bene, di soli 4 metri quadri, non può essere venduto singolarmente in quanto non avrebbe alcun valore. Fa comunque parte della corte comune di pertinenza del bene 1, l'intero edificio adibito ad albergo.

In considerazione dei costi stimati di regolarizzazione urbanistica e catastale pari ad € 15.000,00,

Il prezzo base d'asta viene così opportunamente ridotto:

Valore immobile EURO 3.146.820,00 - 15.000,00 = 3.131.820,00

PREZZO ARROTONDATO QUOTA PIGNORATA (1/1): EURO 3.131.800,00

10° QUESITO 1) formazione lotti per gruppi omogenei

I due beni risultano facenti parte di un unico immobile, e quindi individuabili in un unico lotto.

FORMAZIONE DEI LOTTI CON CONFINI E DATI CATASTALI:

LOTTO UNICO

Composto da:

Fabbricato in comune di Fermo in Viale Vittorio Veneto n. 8, così censito al catasto urbano al Foglio di mappa n. 62:

Fg. 62 part. 617 sub. 8 nat. D/2 piano T Viale Vittorio Veneto n. 8

Fg. 62 part. 617 sub. 9 nat. D/2 piano 1 Viale Vittorio Veneto n. 8

Fg. 62 part. 617 sub. 10 nat. D/2 piano 2 Viale Vittorio Veneto n. 8

Fg. 62 part. 617 sub. 11 nat. D/2 piano 3 Viale Vittorio Veneto n. 8

Fg. 62 part. 617 sub. 14 nat. D/2 piano S3 Viale Vittorio Veneto n. 8

Fg. 62 part. 617 sub. 19 nat. D/2 piano S2 Viale Vittorio Veneto n. 8

Fg. 62 part. 617 sub. 20 nat. D/2 piano S2 Viale Vittorio Veneto n. 8

Fg. 62 part. 617 sub. 21 nat. D/2 piano S2 Viale Vittorio Veneto n. 8

Fg. 62 part. 617 sub. 22 nat. D/2 piano S2 Viale Vittorio Veneto n. 8

Fg. 62 part. 617 sub. 23 nat. D/2 piano S2 Viale Vittorio Veneto n. 8

Fg. 62 part. 617 sub. 24 nat. D/2 piano S2 Viale Vittorio Veneto n. 8

Fg. 62 part. 617 sub. 25 nat. E (ente comune) piano S2 Viale Vittorio Veneto n. 8

Fg. 62 part. 617 sub. 26 nat. B/5 cl. 2 mq. 803 piano S1-T Viale Vittorio Veneto n. 8

Fg. 62 part. 617 sub. 27 nat. F/1 (area urbana) 4 mq piano T

Fg. 62 part. 179 sub. 4 nat. F/1 (area urbana) 4 mq piano T.

Fanno parte del lotto i seguenti subalterni di pertinenza esclusiva dell'edificio:

Fg. 62 part. 617 subb. 15-16-17 (vano scala-ascensore-disimpegni)

Si tratta di un hotel nel centro storico, ben servito, nella zona Sud del centro storico di Fermo.

Il fabbricato si compone di 7 piani, di cui 4 fuori terra e 3 piani sottostrada. Tale fabbricato, è realizzato con facciata esterna intonacata (mediocre stato), è dotato di copertura a tetto a due falde con manto in tegole, è munito di ascensore e presenta uno stato di manutenzione generale mediocre. Allo stato attuale è in funzione, sebbene alcune porzioni risultino danneggiate da infiltrazioni da acque piovane. L'immobile è sito in una ottima posizione strategica, vicino la

Piazza del Popolo centrale della città e con parcheggio riservato. Vi si accede tramite Viale Vittorio Veneto. Il fabbricato ha una superficie lorda di mq 3.300 ca. con balconi di mq 616 e spazi esterni di mq 500. Vi si accede da un androne d'ingresso (reception) in Viale Vittorio Veneto sito al piano terra del suddetto fabbricato e quindi tramite scala interna o ascensore interno.

Internamente è composto da:

- piano 1° sottostrada comprende 16 locali uso sale da pranzo/conferenze e camere h 4,20 mt;
- piano 2° sottostrada comprende 11 locali uso centrale termica, lavanderia e alloggi (4 camere e 4 appartamenti) h 3,20 mt;
- piano 3° sottostrada uso cantina/magazzino h 3,20 mt;
- piano terra che comprende la hall, reception, cucina e sala da pranzo h 4,20 mt;
- piano 1° che comprende 13 camere e disimpegno comune h 3,20 mt;
- piano 2° che comprende 13 camere e disimpegno comune h 3,20 mt;
- piano 3° che comprende 9 camere e disimpegno comune h 3,20 mt;

L'intero fabbricato è dotato di infissi in legno nelle camere e suite adibite ad alloggi, e in alluminio negli spazi comuni e di servizio. Tutte le finestre sono con serrande, ad eccezione di alcune porzioni del fabbricato con assenza di serrande. Le porte interne variano in funzione della destinazione d'uso; le unità immobiliari destinate a camere o appartamenti sono in legno in buono stato. Anche i pavimenti risultano oltremodo variabili in funzione della destinazione d'uso delle unità immobiliari. Da graniglia e ceramica al piano terra nella hall, reception e cucina e sala, a moquette e linoleum nei corridoi, fino a graniglia di marmo nelle camere. Il terzo piano sottostrada è allo stato grezzo, quindi non pavimentato, usato come depositi e cantine, ora in stato di ristrutturazione.

Le rifiniture interne sono comunque ancora buone, tutto l'edificio risulta in sufficiente stato ma necessita di importanti e urgenti interventi di ristrutturazione a causa delle infiltrazioni di acqua dovute alla perdita di efficienza delle catramature dei terrazzi soprastanti.

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato in forza di regolare contratto d'affitto stipulato in data 06/04/2022 con [REDACTED]. Il contratto ha durata novennale rinnovabile. [REDACTED]

Confini dell'unità immobiliare:

- Il Fabbricato, libero su due lati, confina a Nord con Viale Vittorio Veneto;
- A Sud con le particelle 688(corte), con Via XX Settembre; con la particella n. 179 sub 1-2 intestata a [REDACTED] con la particella n. 180 intestata a [REDACTED]
- A Ovest con la particella n. 178 intestata al [REDACTED]
- A Est con la particella n. 181-182 sub 1 intestata a [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED]; 182 sub 3 intestata a [REDACTED] e [REDACTED]

PREZZO BASE: EURO 3.131.800,00 (diconsi euro tremilioncentotrentunomilaottocento/00)..

11° QUESITO lettere m) n) o) p) q) r) dell'incarico

- m) **Stato di possesso del bene**

Il bene 1 sito in Fermo in viale Vittorio Veneto n. 8 risulta attualmente in possesso alla [redacted] in forza di regolare contratto d'affitto di durata ultranovennale stipulato in data 06/04/2022. [redacted];

Integrazione - Valutazione di congruità del canone di affitto

Come da integrazione depositata dallo scrivente in data 05/12/2025:

A seguito delle considerazioni emerse durante l'udienza del 18/11/2025, lo scrivente ha effettivamente condiviso che i costi indicati e sostenuti dall'affittuario annualmente, sono costi gestionali dovuti alle mediocri condizioni di manutenzione dell'intero stabile, e che quindi non possono essere considerati "migliorie" o "modifiche".

Dunque questa stima, valutata in € 74.290,00 annui e che rappresenta il valore complessivo di locazione più prossimo al mercato attuale immobiliare delle locazioni commerciali, non tiene conto dei costi che l'attuale affittuario ha dovuto sostenere per esercitare l'attività, costi che non costituiscono migliorie o modifiche, bensì interventi di manutenzione straordinaria sull'immobile.

Poiché durante l'udienza del 18/11/2025 lo scrivente veniva incaricato di tener conto di tali costi straordinari di gestione perché indispensabili per la salvaguardia dell'immobile stesso, lo scrivente perito ha effettuato, dopo visione dei necessari documenti contabili e fiscali, una valutazione quantitativa di tali costi.

Ebbene si è osservato che dal 2016 al 2025 gli affittuari, prima [redacted] srl e poi XXXXXXXX dall'anno 2022, hanno dovuto sostenere costi per un importo complessivo pari ad € 237.000 circa. Mediamente dunque lo stabile necessita costi straordinari di manutenzione pari ad € 23.700 all'anno.

*Quindi, operando per differenza effettuando lo scomputo di tali costi di manutenzione straordinaria si ha: € 74.290,00 - € 23.700,00 = **€ 50.590,00 annui pari a € 4.215,83 mensili.** A tanto ammonta la determinazione del canone di affitto dell'immobile*

Si evidenzia che, una volta terminati gli interventi di manutenzione straordinaria e rientrati dunque in un regime di normalità, che si presume entro la scadenza dell'attuale contratto di locazione, il futuro canone locativo dovrà essere revisionato.

Pur essendo stato quindi rideterminato il canone di locazione, il contratto permane in corso di validità e la scadenza rimane identica.

Il bene 2) risulta in piena proprietà e possesso al sig. [redacted]
[redacted]

Il bene 3) di proprietà [redacted] non ha valore commerciale ed è anch'esso in possesso della [redacted] in forza di regolare contratto d'affitto di durata ultranovennale stipulato in data 06/04/2022 .

- n) procedure espropriative

Non esistono sugli immobili procedimenti espropriativi in corso.

- o) planimetrie degli immobili

La documentazione fotografica è già presente all'interno della perizia, mentre le planimetrie vengono incluse tra gli allegati. Si aggiungono le planimetrie elaborate a seguito di esatta misurazione dell'edificio.

- p) Succinta descrizione del lotto

MANIFESTO D'ASTA

TRIBUNALE DI FERMO

R.G. N. R. 69/2023 Es. Imm.

Creditore:

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A (MANDATARIA DI GROGU SPV S.R.L.)

Debitore: XXXXXXXX SRL + 1

LOTTO UNICO

Composto da:

Fabbricato in comune di Fermo in Viale Vittorio Veneto n. 8, così censito al catasto urbano al Foglio di mappa n. 62:

Fg. 62 part. 617 sub. 8 nat. D/2 piano T Viale Vittorio Veneto n. 8

Fg. 62 part. 617 sub. 9 nat. D/2 piano 1 Viale Vittorio Veneto n. 8

Fg. 62 part. 617 sub. 10 nat. D/2 piano 2 Viale Vittorio Veneto n. 8

Fg. 62 part. 617 sub. 11 nat. D/2 piano 3 Viale Vittorio Veneto n. 8

Fg. 62 part. 617 sub. 14 nat. D/2 piano S3 Viale Vittorio Veneto n. 8

Fg. 62 part. 617 sub. 19 nat. D/2 piano S2 Viale Vittorio Veneto n. 8

Fg. 62 part. 617 sub. 20 nat. D/2 piano S2 Viale Vittorio Veneto n. 8

Fg. 62 part. 617 sub. 21 nat. D/2 piano S2 Viale Vittorio Veneto n. 8

Fg. 62 part. 617 sub. 22 nat. D/2 piano S2 Viale Vittorio Veneto n. 8

Fg. 62 part. 617 sub. 23 nat. D/2 piano S2 Viale Vittorio Veneto n. 8

Fg. 62 part. 617 sub. 24 nat. D/2 piano S2 Viale Vittorio Veneto n. 8

Fg. 62 part. 617 sub. 25 nat. E (ente comune) piano S2 Viale Vittorio Veneto n. 8

Fg. 62 part. 617 sub. 26 nat. B/5 cl. 2 mq. 803 piano S1-T Viale Vittorio Veneto n. 8

Fg. 62 part. 617 sub. 27 nat. F/1 (area urbana) 4 mq piano T

Fg. 62 part. 179 sub. 4 nat. F/1 (area urbana) 4 mq piano T

Fanno parte del lotto i seguenti subalterni di pertinenza esclusiva dell'edificio:

Fg. 62 part. 617 subb. 15-16-17 (vano scala-ascensore-disimpegni)

Albergo nel centro storico, nella zona Sud del centro storico di Fermo.

Il fabbricato si compone di 7 piani, di cui 4 fuori terra e 3 piani sottostrada. Tale fabbricato, è realizzato con facciata esterna intonacata (mediocre stato), è dotato di copertura a tetto a due falde con manto in tegole, è munito di ascensore e presenta uno stato di manutenzione generale mediocre. Vi si accede tramite Viale Vittorio Veneto al civico 8. Il fabbricato ha una superficie lorda di mq 3.300 ca. con balconi di mq 616 e spazi esterni di mq 500. Vi si accede da un androne d'ingresso (reception) in Viale Vittorio Veneto sito al piano terra del suddetto fabbricato e quindi tramite scala interna o ascensore interno.

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato in forza di regolare contratto d'affitto stipulato in data 06/04/2022 con XXXXXXXX S.R.L. Cod. fisc. 02478530443. Il contratto ha durata novennale rinnovabile. Canone mensile rideterminato € 4.215,83.

PREZZO BASE: EURO 3.131.800,00 (diconsi euro tremilioncentotrentunomilaottocento/00).

- q) protezione dati personali
Verrà allegata anche una versione della perizia priva di dati personali
- r) Check list controllo documentazione di cui all'art 567 c.p.c.
Si allega altresì una check list di avvenuto controllo della documentazione depositata agli atti.

Tanto dovevasi in evasione all'incarico ricevuto

Fermo li 10.06.2026

Allegati: si allegano esclusivamente elaborati integrativi relativi al bene 3) in quanto gli altri già depositati

- 1) visura catastale storica;
- 2) planimetrie catastali degli immobili;
- 3) Copia perizia per protezione dati personali;
- 4) Succinta descrizione del lotto (manifesto d'asta)

Il C.T.U.

Dr. Marco Cardinali

