

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Milena Palmisano** dell'On.le Tribunale di Fermo.

Procedimento: Esecuzione Immobiliare n. 19/2014 R.G.E.; Creditore Procedente: [REDACTED]

Debitore Esecutato: [REDACTED]

Il sottoscritto Ing. Marco Marzoni, avente domicilio abitativo in Montegranaro (FM), via Elpidiense Sud n.175 e studio in Fermo (FM), via Giuseppe Speranza n. 49, iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Fermo al n. A350, è stato nominato Perito in data 9 giugno 2016 nel procedimento esecutivo indicato in epigrafe, con la presente, aggiorna la Relazione di Perizia depositata in data 08/05/2017, successivamente integrata in data 14/10/2017, secondo quanto richiesto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione in data 21/04/2026.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Viene richiesto di aggiornare la relazione peritale di stima all'esito della sentenza di divisione endoesecutiva.

Per quanto non espressamente riportato di seguito vale quanto indicato nella relazione peritale e successiva integrazione, depositate precedentemente alla presente integrazione.

SPECIFICAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI CATASTALI RISPETTO ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO PER OGNI SINGOLA PARTICELLA CATASTALE

Dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia del Territorio (Ufficio Provinciale del Territorio di Ascoli Piceno) e l'esame delle certificazioni in atti, alcuni degli immobili oggetto del presente procedimento risultano aver subito variazioni catastali rispetto all'atto di pignoramento, le variazioni riscontrate sono esplicitate sinteticamente nella seguente tabella:

INDIVIDUAZIONE CATASTALE ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	INDIVIDUAZIONE CATASTALE AL 06/06/2026
Comune di Sant'Elpidio a Mare Foglio 6, Particella n.23, Sub 2-3-4	Comune di Sant'Elpidio a Mare Foglio 6, Particella n.23, Sub 2-3-4 (immobili non più di proprietà dell'esecutato)
Comune di Sant'Elpidio a Mare Foglio 6, Particelle n. 39-48-176-177-192	Comune di Sant'Elpidio a Mare Foglio 6, Particelle n. 39-48-176-177-192 (nessuna variazione riscontrata)
Comune di Sant'Elpidio a Mare Foglio 6, Particella n. 192	Comune di Sant'Elpidio a Mare Foglio 6, Particelle n. 224-225 (la Particella n. 225 non è proprietà dell'esecutato)
Comune di Sant'Elpidio a Mare Foglio 8, Particella n. 12	Comune di Sant'Elpidio a Mare Foglio 8, Particelle n. 794-795-796 (la Particella n. 795 non è proprietà dell'esecutato e la Particella n. 796 è proprietà dell'esecutato per 1/2)

RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA ATTUALE DEI BENI

Al fine di aggiornare l'attuale (aprile 2026) valore di stima, gli immobili in esame sono stati valutati con il metodo sintetico - comparativo che lo si ritiene idoneo a consentire di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni da stimare. I valori di mercato dei suddetti beni scaturiranno dalla valutazione delle attuali quotazioni correnti in zona per immobili aventi caratteristiche simili e sulla scorta delle concrete possibilità di realizzo degli stessi, assumendo quale base il parametro tecnico del metro quadrato di superficie utile.

Il sottoscritto ha provveduto a svolgere un'indagine dei valori di mercato delle zone in relazione agli immobili di cui si tratta, in considerazione delle caratteristiche e della consistenza descritte nelle relazioni depositate.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei paragrafi delle relazioni depositate e riguardano l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche del Comune e delle zone, la data di costruzione, le caratteristiche costruttive degli immobili, il loro stato di conservazione



e locativo, la carenza di eventuali vincoli o servitù che possono incidere sul valore venale, la consistenza ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta.

Sulla base degli elementi caratterizzanti i beni in questione, valutato lo stato degli immobili, si può ritenere che i valori attualmente correnti in zona (aprile 2026), per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli in esame, siano sinteticamente quelli indicati di seguito rispettivamente per ciascun bene:

Foglio 6, Part.IIe 39-48-176-177-224 (terreno)

Quota di 1/1 della seguente piena proprietà:

- terreno al Foglio n.6, Particelle n. 39-48-176-177-224 1,580 ha x 36.500,00 €/ha = € 57.670,00

Quindi la quota in ragione di 1/1 della piena proprietà è pari a: € 57.670,00

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra tonda pari a

€ 57.700,00 (diconsi euro cinquantasettemilasettecento virgola zero).

Foglio 8, Part.IIe 796-794 (terreno edificabile)

Quota di 1/2 della seguente piena proprietà:

- terreno al Foglio n.8, Particella n.796,

Quota di 1/1 della seguente piena proprietà:

- terreno al Foglio n.8, Particella n.794,

terreni adiacenti urbanisticamente individuati di tipo ZTI Tessuto prevalentemente artigianale e industriale (art.37 N.T.A.), area compresa nel piano di lottizzazione approvato e convenzionato con il Comune di Sant'Elpidio a Mare, tenendo in considerazione l'Indice di fabbricabilità dell'area, la Superficie fondiaria, il Volume massimo realizzabile, si ottiene S.U.L.=1521 mq; Val.unit.=1200 €/mq x 20%=240 €/mq

In questo modo si ottengono i seguenti valori (piena proprietà):

- terreno al Foglio n.8, Particella n.796 15 mq x 240 €/mq = € 3.600,00

Quindi la quota in ragione di 1/2 della piena proprietà è pari a: € 1.800,00

- terreno al Foglio n.8, Particella n.794 1395 mq x 240 €/mq = € 334.800,00

Quindi la quota in ragione di 1/1 della piena proprietà è pari a: € 334.800,00

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra tonda pari a

€ 336.600,00 (diconsi euro trecentotrentaseimilaseicento virgola zero).

La presente integrazione alla relazione di consulenza tecnica è costituita da n. 2 (due) pagine.

Codesto elaborato peritale è stato inviato al creditore procedente, ai creditori intervenuti e ai debitori esecutati a mezzo posta elettronica.

Ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, si rassegna il mandato ricevuto rimanendo a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento che dovesse necessitare.

Fermo, lì 12/06/2026.

Il Perito
Ing. Marco Marzoni

