TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

Numero ruolo: 106
Anno ruolo: [redacted]
Fascicolo: [redacted]
Creditori: [redacted]
Debitori: [redacted]

G.E.: Dottoressa Milena Palmisano
CTU: Geometra Massimo Valori

Prossima Udienza: [redacted]

PERIZIA INTEGRATIVA
(SECONDA VERSIONE)

INCARICO: Io sottoscritto Geometra Massimo Valori , [redacted] e con studio in Montefiore dell'Aso via Giacomo LEOPARDI n.2, [redacted] P.e.c. massimo.valori1@geopec.it , iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di ASCOLI PICENO con il n° 1183 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di FERMO al n°76 , essendo stata nominato con provvedimento reso il 04/03/2026 dal giudice delle esecuzioni immobiliari, Dott.ssa Milena Palmisano, nella causa di cui all'oggetto e prestato giuramento di rito in modalità telematica, ricevevo l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

PREMESSA

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

Il giorno 30/05/2026 alle ore 10,00 è stato effettuato primo accesso con sopralluogo a FERMO in Località MOLINI DI FERMO ai nn. [redacted] ed alle particelle 380 e [redacted] del foglio 42.

Il sottoscritto perito

esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, risponde ai quesiti formulati in data 04/03/2026:

(A)

RISPOSTA Punto nm.1 del quesito (A)

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

In particolare è stato verificato il deposito nell'Istanza di Vendita da parte del creditore procedente, della proroga al deposito della relazione notarile, della Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare e della Certificazione Notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale relativa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento a firma del Dott. NICCOLO' TIECCO, Notaio in PERUGIA con studio alla Viale Tazio Nuvolari n.19, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Perugia,

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

RISPOSTA Punto nm.2 del quesito (A)

I dati catastali attuali e storici della certificazione sostitutiva sono esattamente riportati ed indicati nella medesima e cioè sono riportati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

RISPOSTA punto nm.3 del quesito (A)

il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Lo scrivente ha richiesto lo stato civile dell'esecutato al Comune di FERMO. In copia viene allegato alla presente relazione.

(B)

RISPOSTA punto nm. 1 del quesito (B)

a) È stata effettuata visura catastale aggiornata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di ASCOLI PICENO, dalla quale si evince che i beni pignorati e censito all' N.C.E.U individuano: appartamenti, negozi, laboratorio ed aree edificabili siti nel Comune di FERMO in località MOLINI DI FERMO;

1. Immobili siti nel Comune di FERMO (Codice D542) località [redacted] Catasto dei Fabbricati

Fog.	*Part.*	*Sub.*	*categoria*	*Classe*	*Consistenza*	*superficie*	*Rendita*	*indirizzo*
[redacted]	[redacted]	1	C/1	9	47 mq.	179 mq.	958,00	[redacted]
[redacted]	[redacted]	2	C/1	9	58 mq.	172 mq.	1183,20	[redacted]
[redacted]	[redacted]	3	A/3	3	32 mq.	5.5 vani	232,92	[redacted]
[redacted]	[redacted]	4	A/3	3	45 mq.	6 vani	254,10	[redacted]
[redacted]	[redacted]	5	A/3	3	80 mq.	4 vani	169,40	[redacted]
[redacted]	[redacted]	8	C/3	3	90 mq.	99 mq.	260,29	[redacted]

1. Immobili siti nel Comune di FERMO (Codice D542) località MOLINI DI VALTENNA, [redacted] Catasto Terreni

Fog.	*Part.*	*Qualità*	*Classe*	*Superficie*			*Reddito Dominicale*	*Reddito Agrario*
42	308	Seminativo arb.	02	0.00 ha	7 are	14 ca	Euro 3.50	Euro 4.43
[redacted]	[redacted]	Seminativo arb.	02	0.00 ha	9 are	65 ca	Euro 4.73	Euro 5.98

b) Gli immobili individuati a **FERMO**, sono:
per quanto concerne la particella [redacted] un unico fabbricato cielo terra con ingressi dalla strada [redacted] – [redacted] il fabbricato risulta essere in aggregato e di vetusta fabbricazione risalente agli inizi del secolo scorso. La particella [redacted] fa parte di una più complessa struttura che comprende altre unità immobiliari di diversa proprietà con le quali confina al piano terra

e superiori, anche esso ha l'accesso prospicente la strada provinciale. I terreni collocati su via interna con accesso dalla strada provinciale 239 fanno parte di due aree progetto: la particella ***308*** fa parte dell'area progetto **24** la particella [redacted] fa parte dell'area progetto [redacted]

RISPOSTA punto nm. 2 del quesito (B)

L' edificato sopra individuato alla particella [redacted] del foglio [redacted] nel Comune di **FERMO** è un fabbricato composto da tre piani fuori terra più soffitta. Le strutture portanti sono in muratura con solai in latero cemento. Le tramezzature interne sono in laterizio con intonaco finito al civile, le porte interne sono tamburate, gli infissi esterni, sono in legno con vetri singoli senza persiane con scuretti interni, per il piano terra gli infissi sono in alluminio doppio vetro infrangibile. I pavimenti sono in ceramica, rivestimenti in ceramica nei servizi e nei locali cucina. Gli impianti, fatta eccezione per il locale precedentemente destinato a pizzeria, sono vetusti e privi di allacci alle linee di distribuzione. (vedi verbale di sopralluogo) L'immobile, nella sua interezza, risulta essere non utilizzato, lo stato manutentivo è mediocre.

L' edificato sopra individuato alla particella [redacted] del foglio [redacted] subalterno [redacted] nel Comune di **FERMO** è una porzione di fabbricato posto al piano terra lato ovest. Le strutture portanti sono in cemento armato con solai in latero cemento. Le tramezzature interne sono in cartongesso con intonaco finito al civile, le porte interne sono tamburate, gli infissi esterni sono in alluminio doppio vetro infrangibile. I pavimenti sono in ceramica, rivestimenti in ceramica nei servizi. Gli impianti rispettano le disposizioni di cui al D.M 37/2008 e/o precedenti.

I terreni sopra individuati alla particella 308 [redacted] del foglio 42 nel Comune di **FERMO** sono aree ricadenti in aree progetto e con capacità edificatoria in base a quanto prescritto dalla norma tecnica attuativa. L'area progetto 24[redacted]

1. Tipo di intervento

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- Completamento e ricucitura del tessuto urbano esistente;
- Incremento della dotazione di quartiere di aree destinate a verde pubblico e parcheggio;
- Schermatura del lotto con filari di alberi;
- Completamento razionale della maglia stradale;

2. Modo d'intervento

Redazione di uno strumento urbanistico attuativo e successivo intervento edilizio diretto.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 0,35 mc/mq

H max = 7,50 ml

4. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste: **U3 - Terziarie** U3/1 Commercio al dettaglio;

U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago;

U3/7 Studi professionali;

U3/10 Artigianato di servizio;

U4 - Residenziali

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate: globalmente max 35% della SUL totale

U3 - Terziarie U3/1 Commercio al dettaglio;

U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago;

U3/7 Studi professionali;

U3/10 Artigianato di servizio;

5. Tipo edilizio

Edificio a volumetria elementare senza terrazzi aggettanti e scale esterne, come da tipologia allegata in apposita scheda.

Villini isolati, alloggi individuali, alloggi sovrapposti con accesso indipendente o collegamenti verticali comuni.

6. Prescrizioni particolari

- Murature esterne di mattoni pieni a facciavista di colore e tipologia analoghi a quelli utilizzati nel Centro Storico.
- Recinzioni di altezza costante in mattoni pieni a facciavista, cancelli semplici.
- Devono essere evitati consistenti movimenti di terra e l'edificazione deve essere subordinata al rispetto delle prescrizioni evidenziate negli studi di settore, e precisamente: redazione di un'opportuna indagine geotecnica preliminare; realizzazione di adeguate opere di contenimento; disciplina delle acque superficiali.



1. Tipo di intervento

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- Miglioramento e razionalizzazione dell'edificazione;
- Schermatura dei lotti con filari di alberi;
- Reperimento di parcheggi e verde attrezzato per la zona.

2. Modo d'intervento

Intervento urbanistico preventivo d'iniziativa privata.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 0,75 mc/mq

H max = 9,00 ml

4. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste: **U3 - Terziarie** U3/1 Commercio al dettaglio

U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago

U3/7 Studi professionali;

U3/10 Artigianato di servizio

U4 - Residenziali

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate: globalmente max 35% della SUL totale

U3 - Terziarie U3/1 Commercio al dettaglio

U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago

U3/7 Studi professionali;

U3/10 Artigianato di servizio

5. Tipo edilizio

Villini isolati, alloggi individuali, alloggi sovrapposti con accesso indipendente o collegamenti verticali comuni.

6. Prescrizioni particolari

- Murature esterne di mattoni pieni a facciavista di colore e tipologia analoghi a quelli utilizzati nel Centro Storico.
- Recinzioni di altezza costante in mattoni pieni a facciavista, cancelli semplici.
- E' vietata ogni nuova edificazione all'interno di tutte le aree indicate negli elaborati di settore (Elab. 1.13) ad edificazione sconsigliata.
- L'edificazione è subordinata al rispetto delle prescrizioni evidenziate negli studi di settore e precisamente: profondità max delle condotte del sistema fognario 80 cm. dal p.c. attuale e comunque previa adozione di sistema di impermeabilizzazione alla base dei tracciati per evitare eventuali inquinamenti dell'acquifero; l'eventuale realizzazione dei piani interrati è limitata alle destinazioni d'uso dei locali che smorzano il rischio al fine di evitare l'inquinamento della falda; prevedere una corretta regimazione idrica superficiale; redazione di un'approfondita indagine geologica e geotecnica preliminare alla realizzazione degli interventi.
- L'edificazione è subordinata al rispetto delle prescrizioni evidenziate negli elaborati di settore.

Inoltre in base al D.P.R. 633/1972 la cessione del suddetto fabbricato o di porzione dello stesso è esente da IVA in quanto ricade nelle previsioni di esclusione di cui all'articolo 8 (bis) e successive modifiche ed integrazioni.

RISPOSTA punti nm. 3 e 4 del quesito (B)

a) il fabbricato di cui alla particella è stato edificato in epoca antecedente l'anno 1967. ***Non vi sono elaborati di Licenza o Concessione edilizia. L'unico elaborato presente è una DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' facente riferimento alla manutenzione straordinaria del locale al piano terra, lato sx, da adibirsi a pizzeria al taglio Pratica edilizia n. 842/2005 prot. 50004 del 16/12/2005 e rif.urb. 12058 del 16/12/2005. Non vi sono altri elaborati ma l'organismo edilizio ha subito diverse modifiche sostanziali tra cui una diversa distribuzione interna avvenuta, dalla qualità del costruito, agli inizi degli anni '70. Con modifiche anche più recenti che fanno desumere abusi edilizi poiché tali azioni sono state compiute dopo il febbraio 1967 e senza presentazione di titoli edilizi. tra gli elaborati edilizi reperiti e quelli catastali le incoerenze evidenziano discrepanze nella distribuzione interna delle unità abitative e del negozio lato dx***.

Il fabbricato di cui alla particella è stato edificato nell'anno 2000, ha subito un cambio di titolarità del avente titolo all'edificazione ed una variante dell'anno 2002. ***La porzione di fabbricato oggetto di perizia è il sub.8 posto sul lato sinistro del piano terra ed attualmente occupato da uno studio tecnico con regolare contratto di affitto. All'interno dei locali sono state realizzate pareti divisorie e servizi per le quali non sono state depositate pratiche edilizie.***

b) L'edificazione del fabbricato sulla particella è avvenuta prima del febbraio 1967 e successivamente è stata presentata a per esecuzione di lavori edili parziali:

L'edificazione del fabbricato sulla particella è avvenuta a seguito di rilascio di concessione edilizia per esecuzione di lavori edili:

Pratica Edilizia anno [redacted] ***prima concessione edilizia***

Pratica Edilizia anno [redacted] ***– voltura di pratica edilizia***

Pratica Edilizia anno [redacted] ***variante***

Pratica Edilizia anno [redacted] ***agibilità***

Le aree di cui alle particelle 308 [redacted] sono state ampliamente descritte nel precedente punto. ***Preme Però sottolineare invece che sulla particella 308 confinante con la particella*** [redacted] ***i sono edificazioni che vanno rimosse in quanto in parte collegate con la struttura principale insistente sulla particella*** [redacted] ***in parte solette impermeabili che sono soggette a verifica di invarianza idraulica, in parte annessi***

precari tutti edificati senza le dovute autorizzazioni edilizie.

c) A seguito di verifica e comparazione dei dati catastali ed urbanistici e del sopralluogo sul posto sono emerse le seguenti discrepanze che necessitano di pratica di sanatoria e riaccatastamento:

- *Intero fabbricato insistente sul foglio* [redacted] *ubalterni* [redacted] *diversa distribuzione interna;*
- *Locale posto al piano terra sul foglio* [redacted] *ubalterno* [redacted] *realizzazione di servizi igienici e retro locale con pareti in cartongesso;*
- *Costruzioni abusive sulla particella 308 del foglio 42 che vanno rimosse;*

RISPOSTA punto nm. 5 del quesito (B)

nella perizia di stima sono coinvolti immobili per il quale sia necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di aree ricomprese, come già detto, all'interno di AREE PROGETTO e quindi edificabili.

RISPOSTA punto nm. 6 del quesito (B)

I beni pignorati risultano accatastati e rappresentati nelle planimetrie allegate alla presente relazione presentano però notevoli discrepanze come già riportato in precedenza. I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono all'attuale situazione e consistenza dei beni oggetto di esecuzione immobiliare.

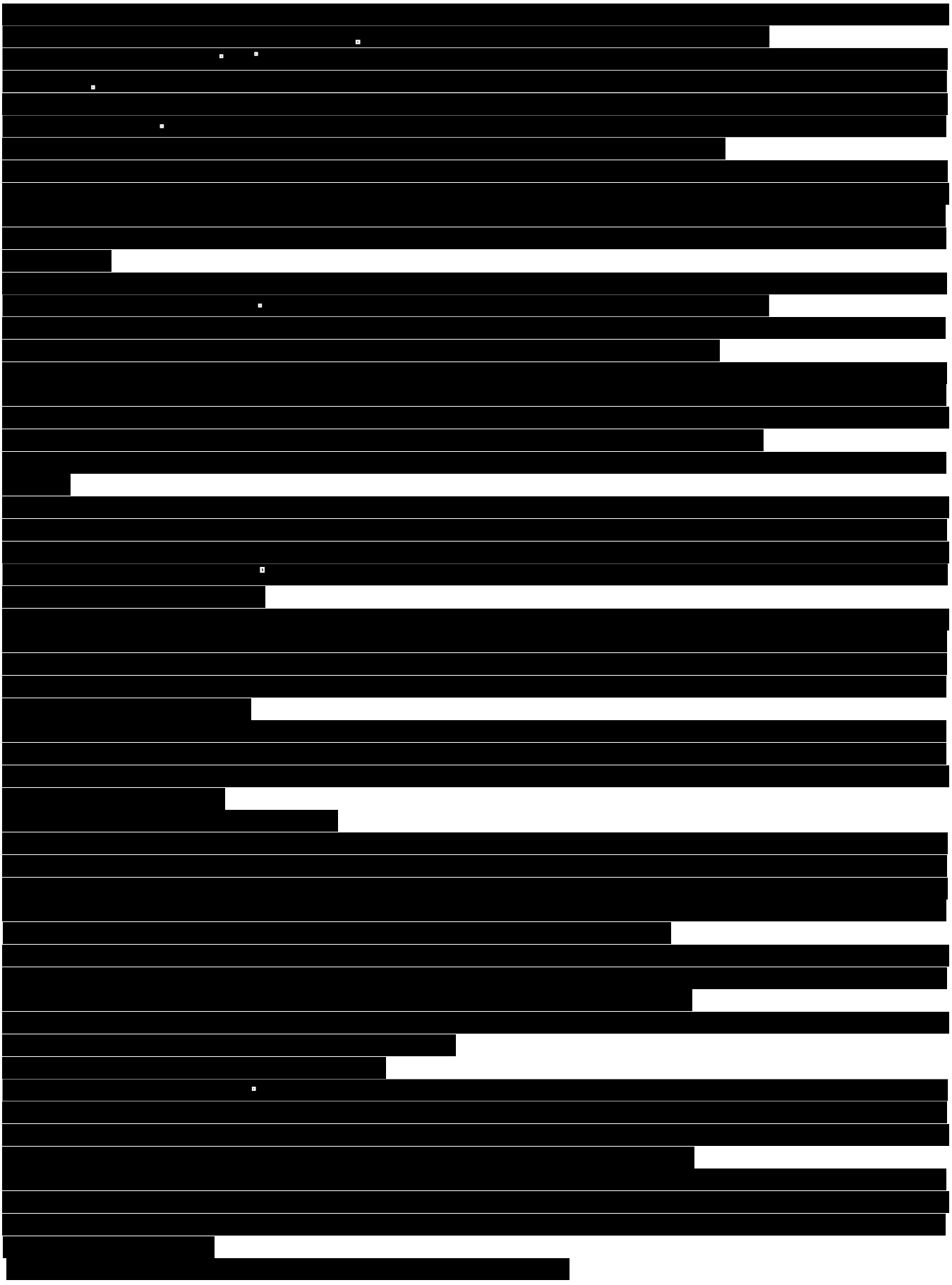
RISPOSTA punto nm. 7 del quesito (B)

sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era cointestataria dell'immobile stesso.

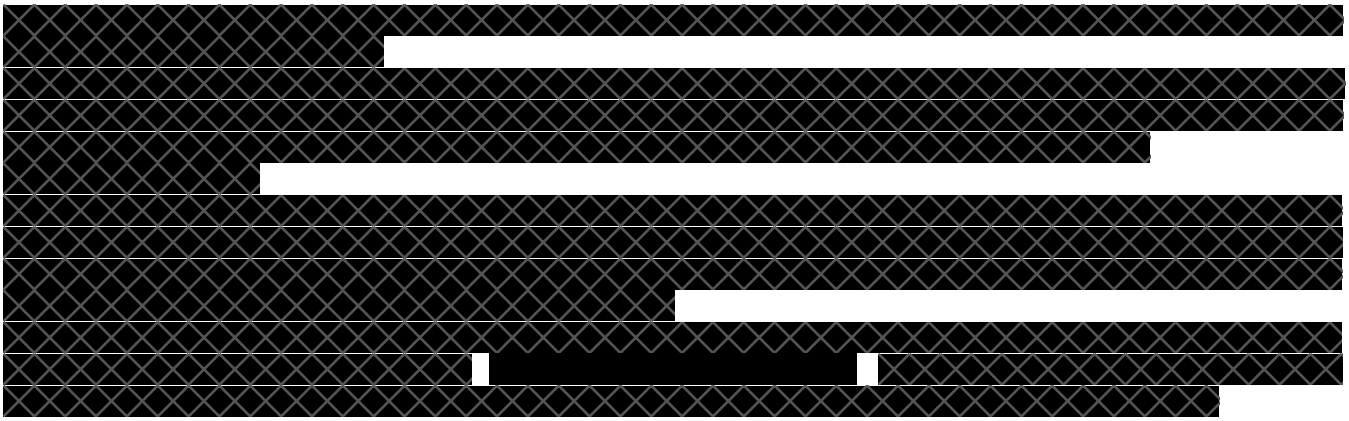
RISPOSTA punto nm. 8 del quesito (B)

PROVENIENZA VENTENNALE:

[redacted]



[redacted]



RISPOSTA punto nm. 10 del quesito (B)

determinazione del valore degli immobili pignorati:

Per i fabbricati oggetto di perizia viene adottato il metodo di stima per comparazione diretta che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Utilizzando la richiesta prezzi in quanto di difficile reperimento i prezzi reali di compravendita di beni simili, si provveduto a calcolare il più probabile valore di mercato del fabbricato. Per eseguire l'operazione di stima viene utilizzato il programma "ACTASTIME Pro 8.5.0 - Licenza d'uso: Geometra Massimo Valori. Gli specchi riassuntivi sotto riportati sono desunti dagli elaborati prodotti utilizzando il programma sopra citato. Gli elaborati di stima sono parte integrante della presente relazione e vengono allegati come documento integrante e sostanziale.

- Lotto (1) **ABITAZIONI subalterni**
- Lotto (2) **NEGOZIO subalterno 9**
- Lotto (3) **NEGOZIO subalterno**
- Lotto (4) **LABORATORIO subalter**
- Lotto (5) **AREA EDIFICABILE foglio 42 part. 308**
- Lotto (6) **AREA EDIFICABILE**

1. IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DA ATTRIBUIRE AL LOTTO (1) IDENTIFICATO NEL COMUNE DI FERM[redacted] LA SOMMA DEI VALORI DEI *SUBALTERNI 3/4/5*

Studio Tecnico BeHOUSE Geom. MASSIMO VALORI - Via G. Leopardi, 2 - 63062 MONTEFIORE DELL'ASO tel. 0734/938891 - cell.333.7134227 – Pec massimo.valori1@geopec.it

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 26

IMMOBI[redacted]

Propr

Destinazi



Anno di costruzione/ristrutturazione 1970

Descrizione

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo: Uni 10750:2005

Sup. al 100%	101,00	al 50%		al 25%		al 5%		
Sup. al 80%		al 35%		al 20%		al 2%		
Sup. al 70%		al 33,3%		al 15%				
Sup. al 60%		al 30%		al 10%		Superficie commerciale mq	**101,00**	

COEFFICIENTI CORRETTIVI

					Prezzi marginali
Piano con ascensore		PCA		x	
Piano senza ascensore		PSA		x	
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00	ORI	1,000	x	0
Esposizione	Su più lati: 1,05	ESP	1,050	x	7.316
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000	x	0
Taglic		TAG		x	
Balconi		BAL		x	
Distribuzione	Mediocre: 0,975	DIS	0,975	x	-3.658
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	x	0
Vetustà	56 anni dal 1970	VET	0,700	x	-43.895
Finitura	Mediocre: 0,90	FIN	0,900	x	-14.632
Manutenzione: immobile	Mediocre: 0,85 + stabile Normale: 1,00	MAN	0,850	x	-21.948
Riscaldamento		RIS		x	
Efficenza energetica		EFF		x	
Locazione		*LOC*		x	
Stabile	Civile: 1,00	STA	1,000	x	0
Parcheggio	Più difficile: 0,90	PAR	0,900	x	-14.632
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000	x	0
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000	x	0
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	x	0
Produttività		PROD		x	
Altro		ALT		=	
		Coefficiente correttivo	**0,493396**	EUR	-74.125

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE AD AGOSTO 2026

Metodo di stima per comparazione con immobili comparati

Valore medio immobili comparati per mq		Coefficiente correttivo		Valore per mq		Superficie commerciale mq		Valore stimato EUR
1.448,69	x	0,493396	=	714,78	x	101,00	=	**72.193**
								± 6.928

……..

VEDERE RELAZIONI DI STIMA IN DETTAGLIO

2. IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DA ATTRIBUIRE LOTTO (2) IDENTIFICATO NEL COMUNE D[redacted]

Studio Tecnico BeHOUSE Geom. MASSIMO VALORI - Via G. Leopardi, 2 - 63062 MONTEFIORE DELL'ASO tel. 0734/938891 - cell.333.7134227 – Pec massimo.valori1@geopec.it

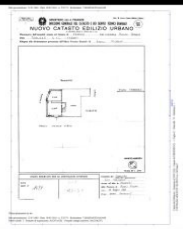
STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 23

IMMOBILE [redacted]

Proprietà

Destinazione



Anno di costruzione/ristruttuazione 2005

Descrizione

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo: Uni 10750:2005

Sup. al 100%	58,00	al 50%		al 25%		al 5%	
Sup. al 80%		al 35%		al 20%		al 2%	
Sup. al 70%		al 33,3%		al 15%			
Sup. al 60%		al 30%		al 10%		Superficie commerciale mq	**58,00**

COEFFICIENTI CORRETTIVI

					Prezzi marginali
Piano con ascensore		PCA		x	
Piano senza ascensore		PSA		x	
Orientamento	Sud/Est Est Sud: 1,00	ORI	1,000	x	0
Esposizione	Su due lati: 1,00	ESP	1,000	x	0
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000	x	0
Taglic	mq 70 ÷ mq 100: 1,00	TAG	1,000	x	0
Balconi		BAL		x	
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	x	0
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	x	0
Vetustà	21 anni dal 2005	VET	0,845	x	-9.439
Finitura	Nella media della zona: 1,00	FIN	1,000	x	0
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00	MAN	1,000	x	0
Riscaldamento		RIS		x	
Efficenza energetica		EFF		x	
Locazione		*LOC*		x	
Stabile	Civile: 1,00	STA	1,000	x	0
Parcheggio	Più difficile: 0,90	PAR	0,900	x	-6.089
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000	x	0
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000	x	0
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	x	0
Produttività		PROD		x	
Altro		ALT		=	
		Coefficiente correttivo	**0,7605**	EUR	-14.584

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE AD AGOSTO 2026

Metodo di stima per comparazione con immobili comparati

Valore medio immobili comparati per mq		Coefficiente correttivo		Valore per mq		Superficie commerciale mq		Valore stimato EUR
1.049,91	x	0,7605	=	798,46	x	58,00	=	**46.310**
								± 6.659

ACTASTIME *Pro* 8.5.0 - Licenza d'uso: Geometra Massimo Valori - Borgo Giordano Bruno 21 - 63062 Montefiore dell'Aso AP
Consulente Tecnico d'Ufficio – abilitato Protocolli Itaca – abilitato Mediatore Giudiziarioabilitato Sicurezza Cantieri L.81/2008 - abilitato A.e.D.E.S. Agibilitatore Protezione Civile

.....

VEDERE RELAZIONE DI STIMA IN DETTAGLIO

IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DA ATTRIBUIRE LOTTO (3) IDENTIFICATO NEL COMUNE [redacted]

Studio Tecnico BeHOUSE Geom. MASSIMO VALORI - Via G. Leopardi, 2 - 63062 MONTEFIORE DELL'ASO tel. 0734/938891 - cell.333.7134227 – Pec massimo.valori1@geopec.it

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 23

IMMOBILE [redacted]

Proprietà

Destinazione



Descrizione

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo: Uni 10750:2005

Sup. al 100%	76,00	al 50%		al 25%		al 5%	
Sup. al 80%		al 35%		al 20%		al 2%	
Sup. al 70%		al 33,3%		al 15%			
Sup. al 60%		al 30%		al 10%		Superficie commerciale mq	**76,00**

COEFFICIENTI CORRETTIVI

						Prezzi marginali
Piano con ascensore			PCA		x	
Piano senza ascensore			PSA		x	
Orientamento	Sud/Est Est Sud: 1,00		ORI	1,000	x	0
Esposizione	Su due lati: 1,00		ESP	1,000	x	0
Affaccio	Su strada: 1,00		AFF	1,000	x	0
Taglic	mq 70 ÷ mq 100: 1,00		TAG	1,000	x	0
Balconi			BAL		x	
Distribuzione	Normale: 1,00		DIS	1,000	x	0
Luminosità	Normale: 1,00		LUM	1,000	x	0
Vetustà	21 anni dal 2005		VET	0,845	x	-12.368
Finitura	Nella media della zona: 1,00		FIN	1,000	x	0
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00	+ stabile Normale: 1,00	MAN	1,000	x	0
Riscaldamento			RIS		x	
Efficenza energetica			EFF		x	
Locazione			*LOC*		*x*	
Stabile	Civile: 1,00		STA	1,000	x	0
Parcheggio	Più difficile: 0,90		PAR	0,900	x	-7.979
Trasporti	Nella media della zona: 1,00		TRAS	1,000	x	0
Traffico	Normale: 1,00		TRAF	1,000	x	0
Zona	Nella media della zona: 1,00		ZON	1,000	x	0
Produttività			PROD		x	
Altro			ALT		=	
			Coefficiente correttivo	**0,7605**	EUR	-19.110

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE AD AGOSTO 2026

Metodo di stima per comparazione con immobili comparati

Valore medio immobili comparati per mq		Coefficiente correttivo		Valore per mq		Superficie commerciale mq		Valore stimato EUR
1.049,91	x	0,7605	=	798,46	x	76,00	=	**60.683**
								± 8.725

.....

Studio Tecnico BeHOUSE Geom. MASSIMO VALORI - Via G. Leopardi, 2 - 63062 MONTEFIORE DELL'ASO tel. 0734/938891 - cell.333.7134227 – Pec massimo.valori1@geopec.it

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 23

IMMOBILE [redacted]
Proprietà
Destinazione



Descrizione

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo: Uni 10750:2005

Sup. al 100%	99,00	al 50%		al 25%		al 5%	
Sup. al 80%		al 35%		al 20%		al 2%	
Sup. al 70%		al 33,3%		al 15%			
Sup. al 60%		al 30%		al 10%		Superficie commerciale mq	**99,00**

COEFFICIENTI CORRETTIVI

						Prezzi marginali
Piano con ascensore			PCA		x	
Piano senza ascensore			PSA		x	
Orientamento	Sud/Est Est Sud: 1,00		ORI	1,000	x	0
Esposizione	Su due lati: 1,00		ESP	1,000	x	0
Affaccio	Su strada: 1,00		AFF	1,000	x	0
Taglic	mq 70 ÷ mq 100: 1,00		TAG	1,000	x	0
Balconi			BAL		x	
Distribuzione	Normale: 1,00		DIS	1,000	x	0
Luminosità	Normale: 1,00		LUM	1,000	x	0
Vetustà	24 anni dal 2002		VET	1,000	x	0
Finitura	Ordinaria: 1,00		FIN	1,000	x	0
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00	+ stabile Normale: 1,00	MAN	1,000	x	0
Riscaldamento			RIS		x	
Efficenza energetica			EFF		x	
Locazione			*LOC*		*x*	
Stabile	Civile: 1,00		STA	1,000	x	0
Parcheggio	Normale: 1,00		PAR	1,000	x	0
Trasporti	Nella media della zona: 1,00		TRAS	1,000	x	0
Traffico	Normale: 1,00		TRAF	1,000	x	0
Zona	Nella media della zona: 1,00		ZON	1,000	x	0
Produttività			PROD		x	
Altro			ALT		=	
			Coefficiente correttivo	**1**	EUR	0

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE AD AGOSTO 2026

Metodo di stima per comparazione con immobili comparati

Valore medio immobili comparati per mq		Coefficiente correttivo		Valore per mq		Superficie commerciale mq		Valore stimato EUR
1.049,91	x	1	=	1.049,91	x	99,00	=	**103.941**
								± 14.945

.....

IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DA ATTRIBUIRE LOTTO (5) IDENTIFICATO NEL COMUNE DI FERMO AL FG.42 PART308

Area Progetto n. 2

Identificazione catastale

- Foglio: **42**
- Particella: **308**
- Qualità: **Seminativo Arborato**

[redacted]

Destinazione urbanistica

Zona 13 – **Moli nna**

[redacted]

Valore unitario da tabella comunale

€ **42,00/mq**

Calcolo del valore

714 mq × € 42,00/mq = **€ 29.988,00**

IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DA ATTRIBUIRE [redacted]

Area Progetto n [redacted]

Identificazione catastale

- Foglio: [redacted]
- Particella: **1**
- Qualità: **Seminativo Arborato**
- Superficie catastale: [redacted]

Destinazione urbanistica

Zona 13 – **Molini di Tenna**

Area Progetto n. [redacted]

Valore unitario da tabella comunale

€ **60,00/mq**

Calcolo del valore

965 mq × € 60,00/mq = **€ 57.900,00**

……

VEDERE RELAZIONE DI STIMA IN DETTAGLIO

Per quanto attiene al presente punto lo scrivente ritiene di dover procedere alla formazione di numero (6) lotti valutate le condizioni intrinseche degli oggetti della presente relazione.

- Lotto (1) **ABITAZIONI subalterni** [redacted]
- Lotto (2) **NEGOZIO subalt** [redacted]
- Lotto (3) **NEGOZIO subalterno** [redacted]
- Lotto (4) **LABORATORIO subalterno** [redacted]
- Lotto (5) **AREA EDIFICABILE foglio 42 part. 308**
- Lotto (6) **AREA EDIFICABILE foglio** [redacted]

RISPOSTA punto nm. 12 del quesito (B)

Per quanto attiene al presente punto lo scrivente segnala che alla data del sopralluogo i locali visionati del subalterno [redacted] erano inoccupati, quello del subalterno [redacted] erano occupati da uno studio tecnico con regolare contratto di affitto.

Le aree risultano libere ma il lotto 308 presenta delle costruzioni abusive che vanno smantellate.

RISPOSTA punto nm. 13 del quesito (B)

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

RISPOSTA punto nm. 14 del quesito (B)

Planimetrie dell'immobile con documenti fotografici:

- Lotto (1) **ABITAZIONI subalterni 3/4/5 foglio** [redacted]

Data presentazione: 21/05/1968 - Data: 30/03/2026 - n. T28774 - Richiedente: VLRMSM67D26A944P

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 315

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 20

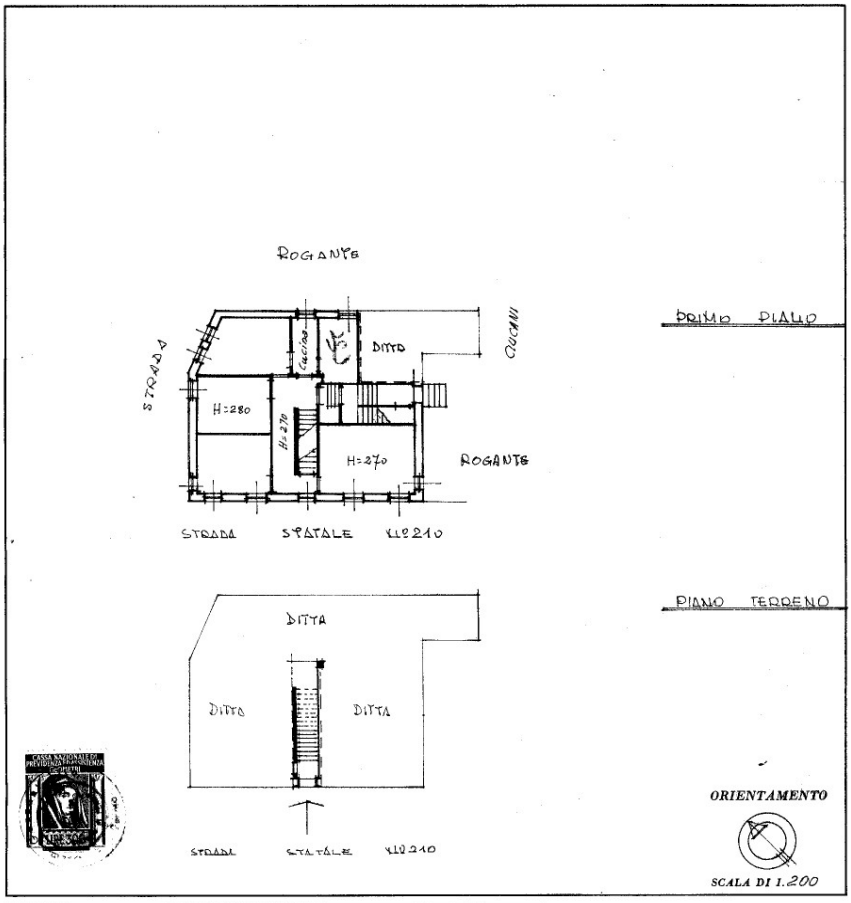
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato [redacted]

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione pres [redacted]



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 27 [illegible] 1968

PROT. N° 1981

[redacted]

[redacted]

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 21/05/1968 - Data: 30/03/2026 - n. T28774 - Richiedente: VLRMSM67D26A944P
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

[redacted]

Data presentazione: 21/05/1968 - Data: 30/03/2026 - n. T28775 - Richiedente: VLRMSM67D26A944P

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 315

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 20

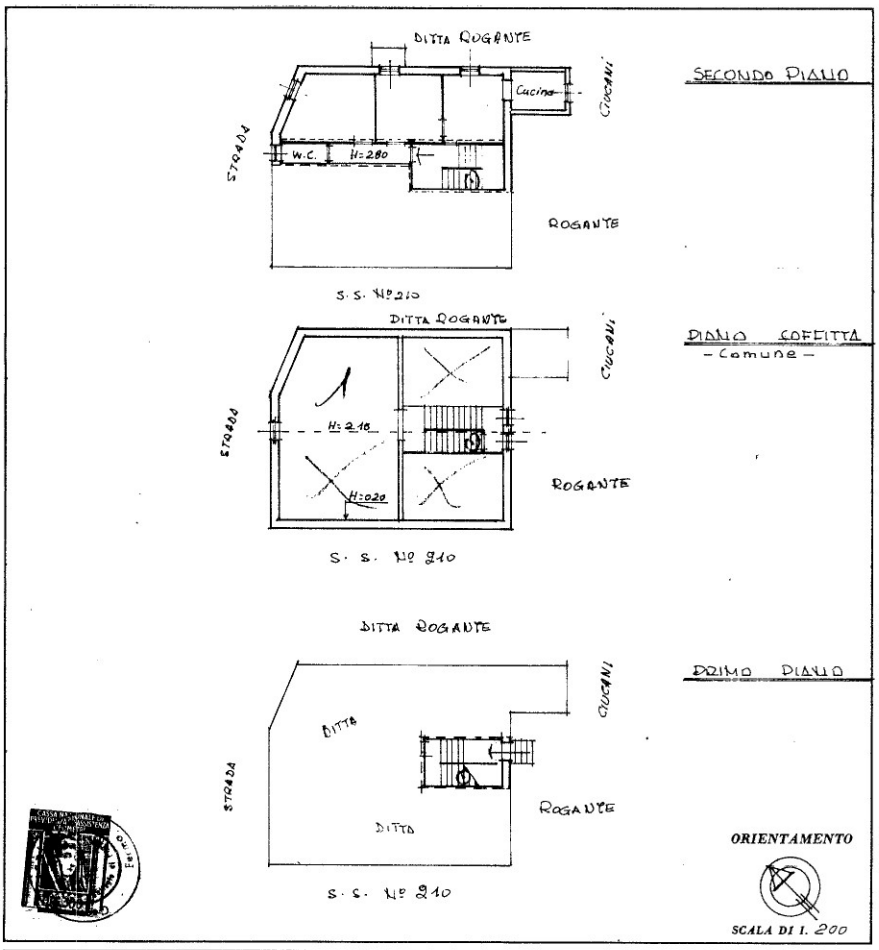
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria [redacted] *di*

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ASCOLI PICENO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 21 MAG. 1968

PROT. N° 1983

[redacted]

Con [redacted]

Isc

dell

DAT

Fir

[redacted]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 21/05/1968 - Data: 30/03/2026 - n. T28775 - Richiedente: VLRMSM67D26A944P
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 215

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 20

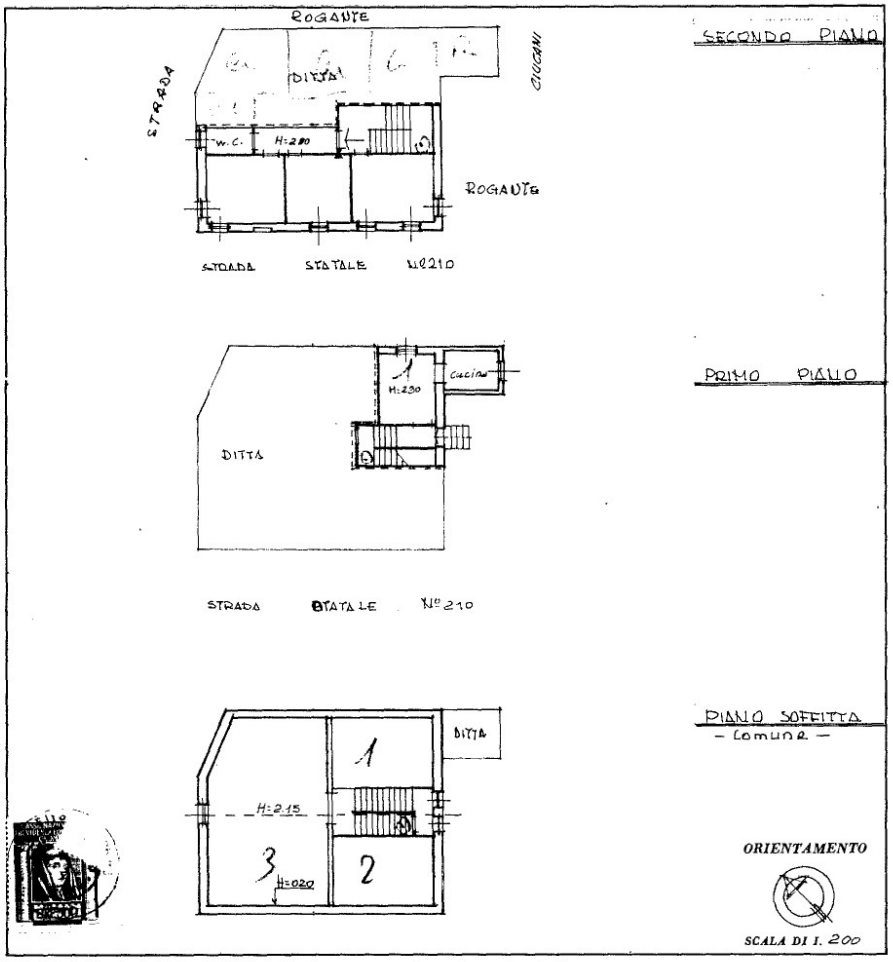
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria d

Ditta [redacted]

Allegata alla [redacted]



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 21 MAG. 1968

PROT. N° 1982

[redacted]

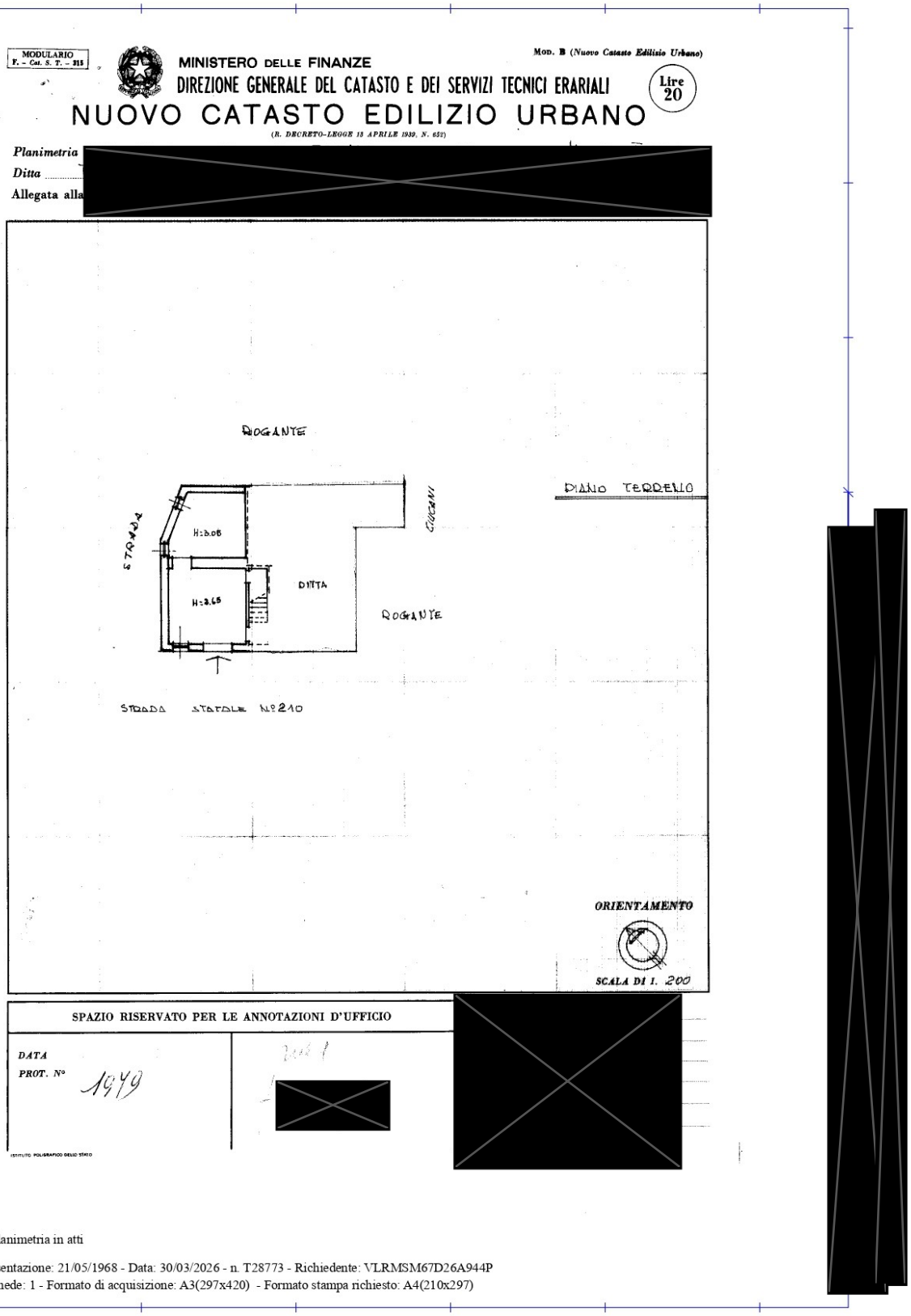
[redacted]

[redacted]

Ultima planimetria in atti

- Lotto (2) **NEGOZIO subalterno 1 fogli** [redacted] —

Data presentazione: 21/05/1968 - Data: 30/03/2026 - n. T28773 - Richiedente: VLRMSM67D26A944P


MODULARIO F. - Cat. S. T. - 215

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria

Ditta [redacted]

Allegata alla [redacted]

ROGANTE

PIANO TERRENO

STRADA

GIARDINI

H=3.05

H=2.65

DITTA

ROGANTE

STRADA STATALE N°210

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N° 1979

[redacted]

[redacted]

[redacted]

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

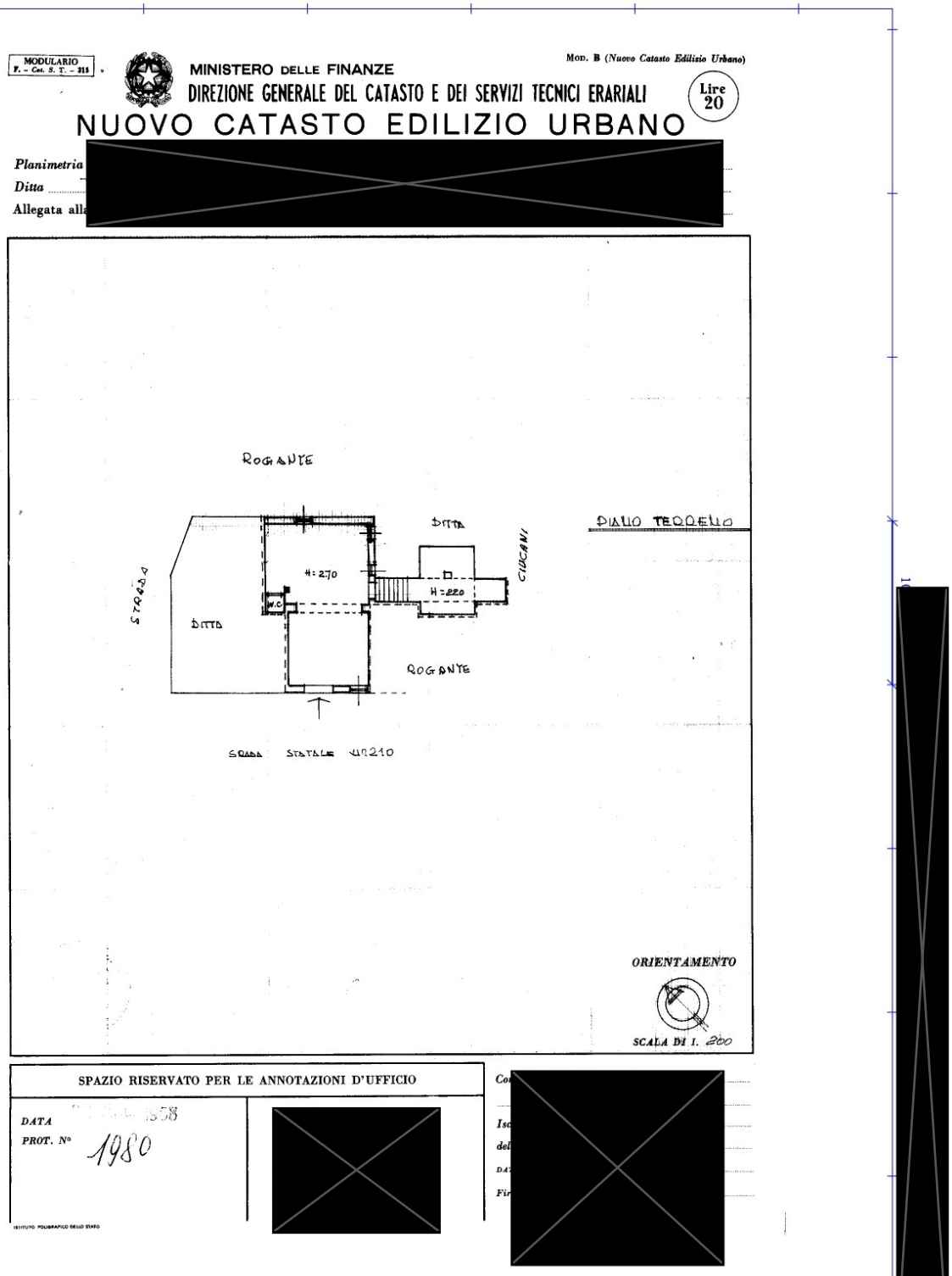
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 21/05/1968 - Data: 30/03/2026 - n. T28773 - Richiedente: VLRMSM67D26A944P
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

[redacted]

- Lotto (3) **NEGOZIO subalterno 2 foglio** [redacted]

Data presentazione: 21/05/1968 - Data: 30/03/2026 - n. T29491 - Richiedente: VLRMSM67D26A944P



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 21/05/1968 - Data: 30/03/2026 - n. T29491 - Richiedente: VLRMSM67D26A944P
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

[redacted]

Data: 30/03/2026 - n. T28772 - Richiedente: VLRMSM67D26A944P

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli

Dichiarazione protocollo n. 000178609 del 30/10/2002

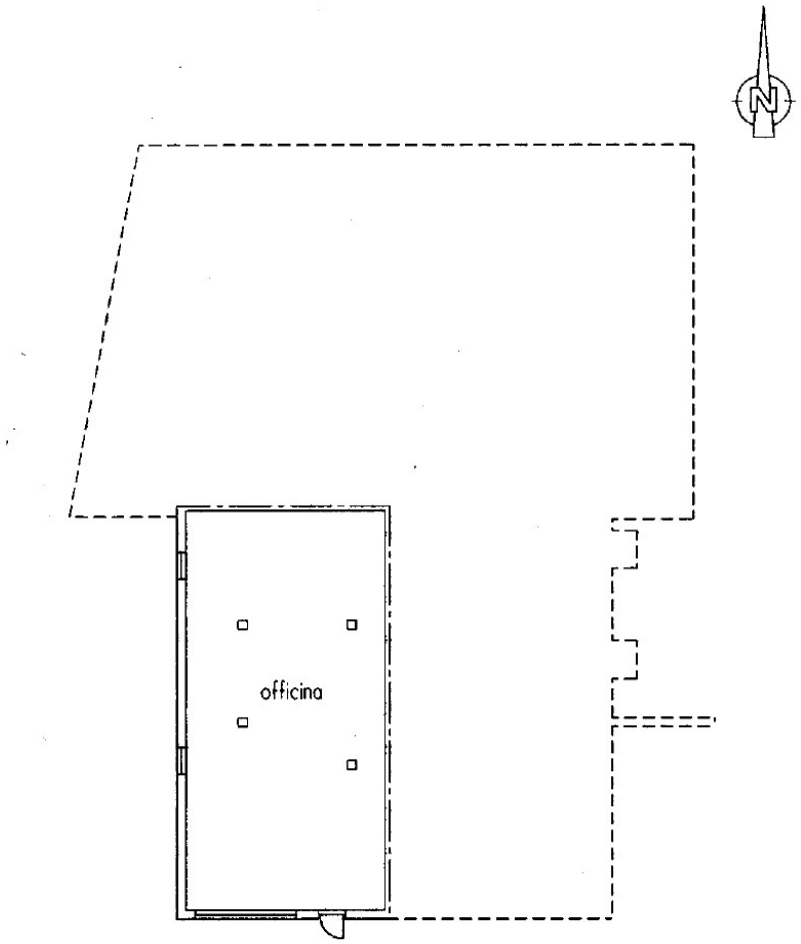
[redacted] civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: [redacted]
Particella:
Subalterno:

[redacted]

Prov. Fermo N. 422

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO SEMINTERRATO h=3.25m

[redacted]

Ultima planimetria in atti

Data: 30/03/2026 - n. T28772 - Richiedente: VLRMSM67D26A944P
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

- Lotto (5) **AREA EDIFICABILE foglio 42 part. 308**




Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale – Territorio – Direttore GIANLUCA CAMONI
Vis. tel.
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m.Protocollo pratica T201196/2026
5-Ago-2026 13:35:17
N=7500
E=64800
391
Provinciale

FOTOGRAMMI LOTTO 1-2-3









Negozio subalterno 2



Negozio subalterno 2





Negozio subalterno 1








EPSON











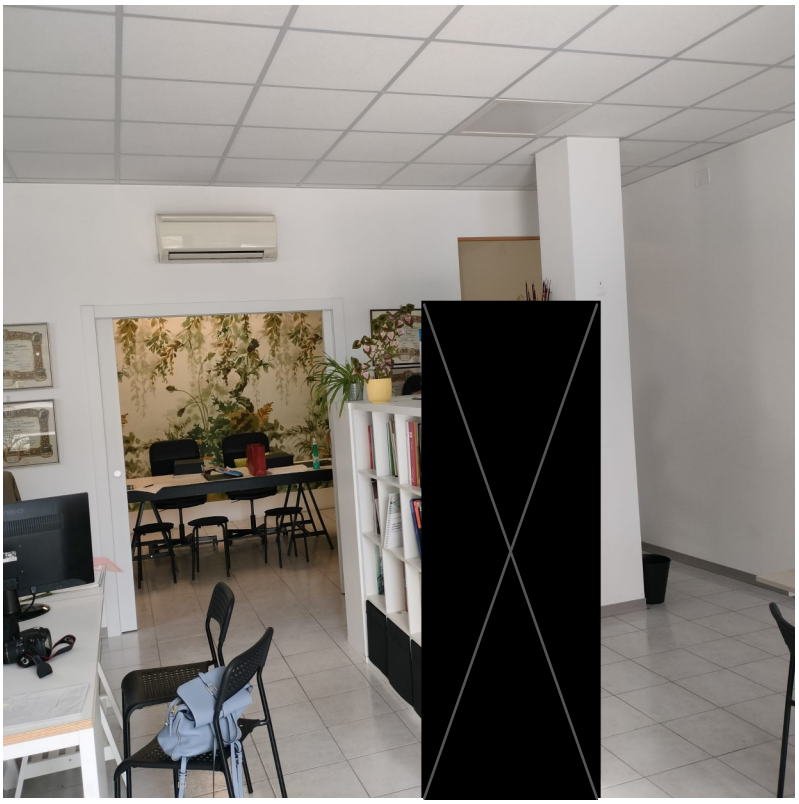


FOTOGRAMMI LOTTO 4



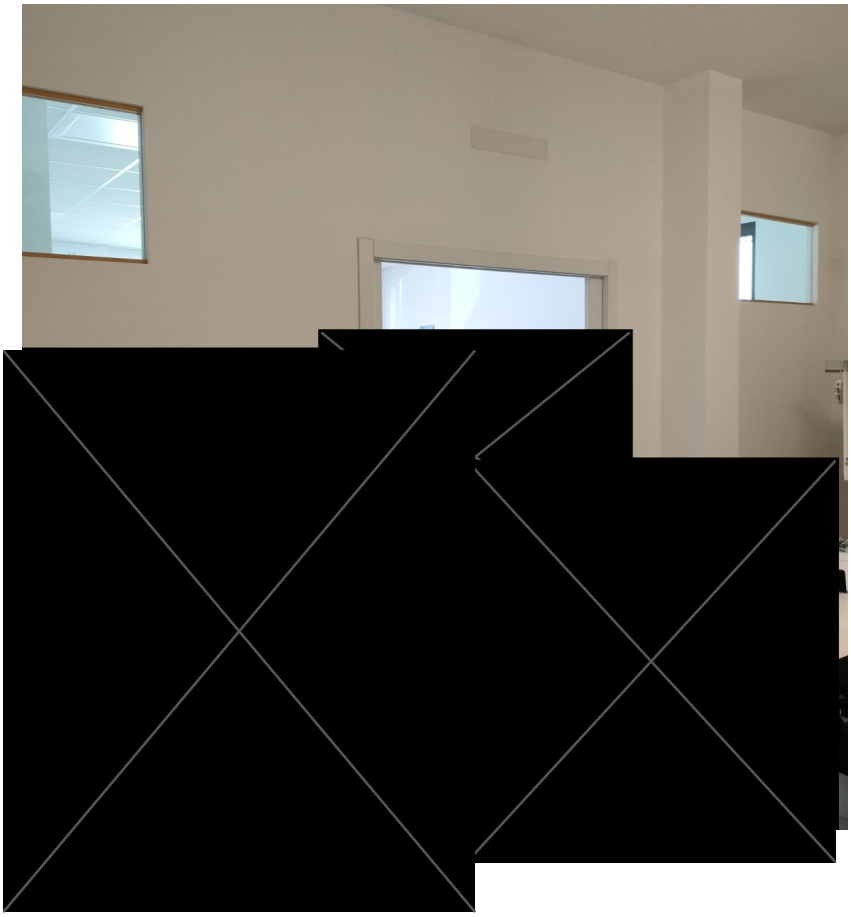












FOTOGRAMMI LOTTO 5





FOTOGRAMMI LOTTO 6







Abusi da rimuovere



- Lotto (1) **APPARTAMENTI subaltern** [redacted]

Descrizione	Entità
Valore del subalterno 3	€. 72.193,00
Valore del subalterno 4	€. 61.471,00
Valore del subalterno 5	€. 46.461,00
Sanatoria difformità Appartamenti (oblazione 1032,00 * 3)	€. 7.500,00
Nuovo accatastamento	€. 2.500,00
Valore VENDITA (detratte Sanatorie/catasto)	**€. 170.125,00**
Valore VENDITA arrotondamento	**€. 170.100,00**

- Sanatoria art.36 DPR 380/2001

- Lotto (2) **NEGOZIO subalterno** [redacted]

Descrizione	Entità
Valore del subalterno 1	€. 46.300,00
Nuovo accatastamento	€. 700,00
Valore VENDITA (detratto nuovo catasto)	**€. 45.600,00**
Valore VENDITA arrotondamento	**€. 45.600,00**

- Lotto (3) **NEGOZIO subalterno** [redacted]

Descrizione	Entità
Valore del subalterno 2	€. 60.683,00
Sanatoria difformità locale (oblazione 1032,00)	€. 2.500,00
Nuovo accatastamento	€. 700,00
Valore VENDITA (detratto nuovo catasto)	**€. 57.483,00**
Valore VENDITA arrotondamento	**€. 57.500,00**

- Lotto (4) **LABORATORIO subalterni 8 foglio** [redacted]

D [redacted]	Entità
Valore del subalterno 8	€. 103.941,00
Sanatoria difformità (oblazione 1032,00)	€. 2500,00
Nuovo accatastamento	€. 700,00
Valore VENDITA (detratte Sanatorie e nuovo catasto)	**€. 100.741,00**
Valore VENDITA arrotondamento	**€. 100.750,00**

Sanatoria art.36 DPR 380/2001

- Lotto (5) **AREA EDIFICABILE foglio 42 part[redacted]308**

Descrizione	Entità
Area Progetto n. 24 **Identificazione catastale** • Foglio: **42** • Particella: **308**	**€ 29.988,00**

- Lotto (6) **AREA EDIFICABILE fog** [redacted]

Descrizione	Entità
Area Progetto n. [redacted] **Identificazione catastale** • F[redacted]	**€ 57.900,00**

CONCLUSIONI

I[redacted]

Sono proprietari per quota degli immobili sopra rappresentati e gli stessi hanno solo alcuni immobili in comproprietà, quindi si rende necessario il calcolo delle quote di proprietà di quanto sopra esposto e rappresentato ai fini di identificare e quantificare l'esatta entità dell'esecuzione nei loro confronti.

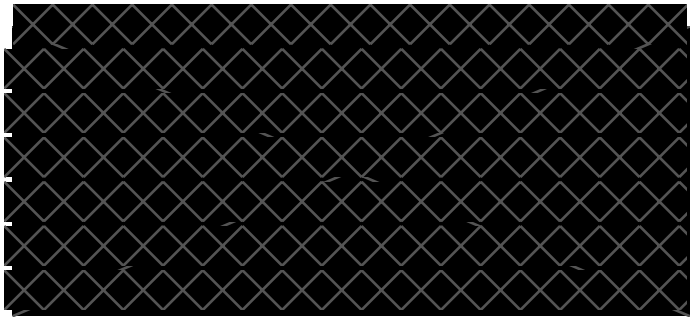
TABELLA RIASSUNTIVA

[redacted]	TOTALI DI STIMA	PERCENTUALE	TOTALE PERCENTUALE
Lotto (1) [redacted]	€. 170.100,00	63/432	24.806,25
Lotto (2) [redacted]	€. 45.600,00	63/432	6.650,00
Lotto (3) [redacted]	€. 57.500,00	63/432	8.385,416
Lotto (4) [redacted]	€. 100.750,00	9/72+9/72	25.187,50
Lotto (5) [redacted]	€. 29.988,00	1/2+1/2	29.988,00
Lotto (6) [redacted]	€. 57.900,00	63/432	8.443,75
	460.410,00		81.916,67

Risposta al quesito 7 e 11 nelle seguenti parti:

[redacted]

[redacted]



[redacted]

[redacted]

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

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

Con Ossequio
Montefiore dell'Aso 06/08/2026

Il CTU:
Geometra Massimo Valori

SONO GIA' STATI ALLEGATI ALLA PRIMA PERIZA :

1. rilievo fotografico;
2. visure catastali
3. estratto di mappa;
4. titoli abilitativi – concessioni e permessi a costruire/ dia ecc.
5. verbali 1° sopralluogo;
6. dichiarazione ufficio anagrafe
7. certificato di destinazione d'uso