TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N°68/2012

ELABORATO PERITALE

a seguito dei lavori di messa in sicurezza edificio

CREDITORE

****

****

DEBITORE

****

****

GIUDICE

Giudice Dottoressa PALMISANO MILENA

TECNICO INCARICATO

Geometra Gianluca Rocchi

Via Cesare Battisti n°20, 63821 Porto Sant'Elpidio (FM)

gianlucarocchi.geo@icloud.com – pec: gianluca.rocchi1@geopec.it

smartphone 329 3614485

Io sottoscritto geometra Gianluca Rocchi domiciliato in Porto Sant'Elpidio, in via Cesare Battisti n°20, iscritto all'Albo dei geometri al n°644 ed iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Fermo, relaziono in seguito all'ordinanza del 22/09/2026 del Giudice dell'esecuzione Dottoressa Milena Palmisano :

rielaborazione della perizia senza decurtazione del costo dei lavori e per rappresentare la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza, all'esito della fine dei lavori stessi.

A seguito del verbale di fine lavori redatto in data 30/10/2026 dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice e del sottoscritto, redigo il seguente elaborato peritale aggiornato.

Il creditore ha depositato i certificati notarili aggiornati, dal quale si osserva che alla data del 04/04/2012 i beni riportati nell'atto di pignoramento, risultavano appartenere ai sig.ri ********** e ********** le unità immobiliari in Montegranaro in via della Repubblica distinte catastalmente al foglio n°16 particella n°272, più precisamente:

- a **********, la piena proprietà dei seguenti subb: 13, 15, 16, 18, 19, 21, 22, 25, 26, 29, 30, 32, 46, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 41, 42, 11, 33, 44,

- a **********, la piena proprietà dei seguenti subb: 7, 8, 43, 40, 45, 38, 39, 47

Visionando le planimetrie catastali storiche, su alcune unità immobiliari, si riscontrano delle consistenze diverse da quanto oggi identificato catastalmente e di conseguenza pignorato. Esse riguardano piccoli ampliamenti o modifiche interne realizzate, di unità immobiliari già esistenti ed identificate catastalmente.
Il sottoscritto reputa che, queste difformità siano state effettuate in epoca antecedente all'atto di divisione, infatti risultano essere riportate nei titoli edilizi rilasciati e/o richiesti dal sig. **********. Tutte le planimetrie catastali del fabbricato, invece risultano essere state aggiornate, solo nell'anno 2000, quando di fatto è stato redatto per prima volta l'elaborato planimetrico dell'interno edificio.

Si porta a conoscenza che la sig.ra **********, risulta essere deceduta in data 12/11/2019.

1° (individuazione del bene)

I beni interessati dal pignoramento sono unità immobiliari costituenti un fabbricato condominiale sito in comune di Montegranaro in Via della Repubblica, e più precisamente:

1. **DEPOSITO**, sito al piano sottostrada, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 11** ;
2. **ABITAZIONE**, sita al piano 2°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 13** ;
3. **ABITAZIONE**, sita al piano 3°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 15** ;
4. **ABITAZIONE**, sita al piano 3°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 16** ;
5. **ABITAZIONE**, sita al piano 4°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 18** ;
6. **ABITAZIONE**, sita al piano 4°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 19** ;
7. **ABITAZIONE**, sita al piano 5°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 21** ;
8. **ABITAZIONE**, sita al piano 5°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 22** ;
9. **ABITAZIONE**, sita al piano 6°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 25** ;
10. **ABITAZIONE**, sita al piano 6°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 26** ;
11. **ABITAZIONE**, sita al piano 7°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 29** ;
12. **ABITAZIONE**, sita al piano 7°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 30** ;
13. **ABITAZIONE**, sita al piano 8°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 32** ;
14. **LABORATORIO/DEPOSITO**, sito al piano 1°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 33-39-40** ;
15. **UFFICIO**, sito al piano 2°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 41** ;
16. **UFFICIO**, sito al piano 2°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 42-43** ;
17. **DEPOSITO**, sito al piano 2°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 44-45** ;
18. **ABITAZIONE**, sito al piano 2°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 46-47** ;
19. **ABITAZIONE**, sita al piano 4°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 48** ;
20. **ABITAZIONE**, sita al piano 5°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 49** ;
21. **ABITAZIONE**, sita al piano 5°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 50** ;
22. **ABITAZIONE**, sita al piano 6°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 51** ;
23. **ABITAZIONE**, sita al piano 6°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 52** ;
24. **ABITAZIONE**, sita al piano 7°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 53** ;
25. **NEGOZIO**, sito al piano terra, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 7** ;
26. **NEGOZIO**, sito al piano terra, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 8** ;
27. **NEGOZIO**, sito al piano terra, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 38** ;

In pratica, tutte queste unità immobiliari, costituiscono un fabbricato condominiale sito in centro a Montegranaro, costruito in gran parte nella metà degli anni '60. Si sviluppa su dieci livelli di cui uno completamente interrato; ha una struttura in c.a. con tamponatura esterna in parte a mattoncini a vista ed in parte intonacato; lo stato conservativo globale del fabbricato è pessimo e necessita di urgenti lavori di manutenzione straordinaria su tutti i prospetti dello stesso.
I vari livelli, ma non tutti, sono collegati tra loro da un vano scala con ascensore, oltre che da un montacarichi, non funzionante da diversi anni. Preciso infatti che l'ascensore non arriva al piano sottostrada, mentre il montacarichi collega solo i primi tre livelli con il piano sottostrada.
Il condominio presenta varie problematiche, per le quali sono stati realizzati dei lavori di messa in sicurezza, meglio descritti e specificati nel capitolo 9 del presente elaborato.

2° (sommaria descrizione dei beni)

1. **DEPOSITO**, sito al piano primo sottostrada, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 11**

L'unità immobiliare di 250 mq con un'altezza di 3,20 mt, ha accesso dal piano terra del fabbricato di Via della Repubblica, tramite vano scala comune a più sub oltre che dal montacarichi (non funzionante); esso versa in stato di completo abbandono da molti anni presentando sulle pareti evidenti segni di allagamento avvenuti negli anni passati.
E' presente un'opera (tunnel) collegata all'unità immobiliare con la via sottostante, realizzata su parte pubblica, completamente abusiva, la quale necessita di lavori al fine di delimitare l'unità immobiliare regolare, dal tunnel. Detti lavori vengono stimati in € 2.000, importo del quale il sottoscritto terrà conto nella valutazione del bene .
Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

2. **ABITAZIONE**, sita al piano 2°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 13**

L'unità immobiliare abitativa ha una superficie lorda di 97 mq ed un balcone di 10 mq; ha un'altezza di 2,95 mt, ha accesso dal vano scala comune a più sub; esso versa in stato di completo abbandono, oltre a varie fessure (alcune importanti) sulle pareti dello stesso. Presenta impianti ed infissi vetusti.
Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

3. **ABITAZIONE**, sita al piano 3°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 15**

L'unità immobiliare abitativa ha una superficie lorda di 97 mq ed un balcone di 10 mq; ha un'altezza di 2,95 mt, ha accesso dal vano scala comune a più sub; esso versa in stato di

completo abbandono con presenza di fessure sulle pareti dello stesso, oltre a evidenti segni di umidità. Presenta impianti ed infissi vetusti.
Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

4. **ABITAZIONE**, sita al piano 3°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 16**

L'unità immobiliare abitativa ha una superficie lorda di 91 mq ed un balcone di 3 mq; ha un'altezza di 2,95 mt, ha accesso dal vano scala comune a più sub; esso versa in stato di abbandono con presenza di fessure sulle pareti dello stesso, oltre a evidenti segni di umidità. Presenta impianti ed infissi vetusti.
Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

5. **ABITAZIONE**, sita al piano 4°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 18**

L'unità immobiliare abitativa ha una superficie lorda di 97 mq ed un balcone di 10 mq; ha un'altezza di 2,95 mt, ha accesso dal vano scala comune a più sub; esso versa in stato di abbandono con presenza di fessure sulle pareti dello stesso, oltre a evidenti segni di umidità. Presenta impianti ed infissi vetusti.
Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

6. **ABITAZIONE**, sita al piano 4°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 19**

L'unità immobiliare abitativa ha una superficie lorda di 91 mq ed un balcone di 3 mq; ha un'altezza di 2,95 mt, ha accesso dal vano scala comune a più sub; esso versa in stato di abbandono con presenza di fessure sulle pareti dello stesso, oltre a evidenti segni di umidità. Presenta impianti ed infissi vetusti.
Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

7. **ABITAZIONE**, sita al piano 5°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 21**

L'unità immobiliare abitativa ha una superficie lorda di 97 mq ed un balcone di 10 mq; ha un'altezza di 2,95 mt, ha accesso dal vano scala comune a più sub; esso versa in stato di abbandono con presenza di fessure sulle pareti dello stesso, oltre a evidenti segni di umidità. Presenta impianti ed infissi vetusti.
Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

8. **ABITAZIONE**, sita al piano 5°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 22**

L'unità immobiliare abitativa ha una superficie lorda di 71 mq ed un balcone di 1 mq; ha un'altezza di 2,95 mt, ha accesso dal vano scala comune a più sub; esso versa in stato di abbandono con presenza di fessure sulle pareti dello stesso, oltre a evidenti segni di umidità. Presenta impianti ed infissi vetusti.

Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

9. **ABITAZIONE**, sita al piano 6°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 25**

L'unità immobiliare abitativa ha una superficie lorda di 97 mq ed un balcone di 10 mq; ha un'altezza di 2,95 mt, ha accesso dal vano scala comune a più sub; esso versa in stato di abbandono con presenza di fessure sulle pareti dello stesso, oltre a evidenti segni di umidità. Presenta impianti ed infissi vetusti.

Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

10. **ABITAZIONE**, sita al piano 6°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 26**

L'unità immobiliare abitativa ha una superficie lorda di 71 mq ed un balcone di 1 mq; ha un'altezza di 2,95 mt, ha accesso dal vano scala comune a più sub; esso versa in stato di abbandono con presenza di fessure sulle pareti dello stesso, oltre a evidenti segni di umidità. Presenta impianti ed infissi vetusti.

Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

11. **ABITAZIONE**, sita al piano 7°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 29**

L'unità immobiliare abitativa ha una superficie lorda di 97 mq ed un balcone di 10 mq; ha un'altezza di 2,95 mt, ha accesso dal vano scala comune a più sub; esso versa in stato di abbandono con presenza di fessure sulle pareti dello stesso, oltre a evidenti segni di umidità. Presenta impianti ed infissi vetusti.

Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

12. **ABITAZIONE**, sita al piano 7°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 30**

L'unità immobiliare abitativa ha una superficie lorda di 91 mq ed un balcone di 3 mq; ha un'altezza di 2,95 mt, ha accesso dal vano scala comune a più sub; esso versa in stato di abbandono con presenza di fessure sulle pareti dello stesso, oltre a evidenti segni di umidità. Presenta impianti ed infissi vetusti.

Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

13. ABITAZIONE, sita al piano 8°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 32**

L'unità immobiliare abitativa (attico) ha una superficie lorda di 262 mq e balconi/terrazzi di 154 mq; ha un'altezza di 2,80 mt, ha accesso dal vano scala comune a più sub, ma con arrivo dell'ascensore all'interno; esso versa in stato di abbandono con presenza di fessure sulle pareti dello stesso, oltre a evidenti segni di umidità su tette le pareti. Presenta impianti ed infissi vetusti.
Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

14. LABORATORIO/DEPOSITO, sito al piano 1°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 33-39-40**

Le varie unità immobiliari catastali, sono comunicanti tra loro e ne costituiscono di fatto un'unica unità con una una superficie lorda complessiva di 608 mq di altezza tra i 3,00/3,15 mt, ha accesso dal vano scala comune oltre che dal montacarichi (non funzionante); versa in stato di abbandono con presenza di infiltrazioni sui soffitti e pareti, oltre a evidenti segni di umidità. Presenta impianti non funzionanti ed infissi vetusti.
Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

15. UFFICIO, sito al piano 2°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 41**

L'unità immobiliare uso ufficio ha una superficie lorda di 76 mq ed un balcone di 1 mq; ha un'altezza di 2,95 mt, ha accesso dal vano scala comune a più sub; esso versa in stato di abbandono con presenza di fessure sulle pareti dello stesso, oltre a evidenti segni di umidità. Presenta impianti ed infissi vetusti.
Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

16. UFFICIO, sito al piano 2°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 42-43**

Le unità immobiliari catastali, sono comunicanti tra loro e ne costituiscono di fatto un'unica unità con una una superficie lorda complessiva di 122 mq e balconi per 7 mq, ha un'altezza di 2,95 mt, si accede dal vano scala comune; versa in stato di abbandono con presenza di infiltrazioni sui soffitti e pareti, oltre a evidenti segni di umidità. Presenta impianti non funzionanti ed infissi vetusti.
Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

17. LABORATORIO/DEPOSITO, sito al piano 2°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272

sub 44-45

Le varie unità immobiliari catastali, sono comunicanti tra loro e ne costituiscono di fatto un'unica unità con una una superficie lorda complessiva di 348 mq e balconi/terrazze di 60 mq; ha un'altezza di 2,95 mt, ha accesso dal vano scala comune oltre che dal montacarichi (non funzionante); versa in stato di abbandono con presenza di infiltrazioni sui soffitti e pareti, oltre a evidenti segni di umidità. Presenta impianti non funzionanti ed infissi vetusti.
Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

18. ABITAZIONE, sita al piano 3°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 46-47**

Le varie unità immobiliari catastali, sono contigue tra loro ed in parte costituivano di fatto pertinenza (locale macchine) del montacarichi sottostante. Rispetto allo stato attuale, differiscono nelle singole consistenze, ma complessivamente identificano l'unità abitativa. Hanno una superficie lorda complessiva di 103 mq, balconi di 5 mq e locale accessorio di 7 mq; ha un'altezza di 2,95 mt per l'abitazione e 2,45 mt per lapertinenza, ha accesso dal vano scala comune a più sub; esso versa in stato di abbandono con presenza di fessure sulle pareti dello stesso, oltre a evidenti segni di umidità. Presenta impianti ed infissi vetusti.
Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

19. ABITAZIONE, sita al piano 4°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 48**

L'unità immobiliare abitativa ha una superficie lorda di 110 mq ed un balcone di 5 mq; ha un'altezza di 2,95 mt, ha accesso dal vano scala comune a più sub; esso versa in stato di abbandono con presenza di fessure sulle pareti dello stesso, oltre a evidenti segni di umidità. Presenta impianti ed infissi vetusti.
Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

20. ABITAZIONE, sita al piano 5°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 49**

L'unità immobiliare abitativa ha una superficie lorda di 65 mq ed un balcone di 4 mq; ha un'altezza di 2,95 mt, ha accesso dal vano scala comune a più sub; esso versa in stato di abbandono con presenza di fessure sulle pareti dello stesso, oltre a evidenti segni di umidità. Presenta impianti ed infissi vetusti.
Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

21. ABITAZIONE, sita al piano 5°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 50**

L'unità immobiliare abitativa ha una superficie lorda di 61 mq ed un balcone di 3 mq; ha un'altezza di 2,95 mt, ha accesso dal vano scala comune a più sub; esso versa in stato di abbandono con presenza di fessure sulle pareti dello stesso, oltre a evidenti segni di umidità. Presenta impianti ed infissi vetusti.
Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

22. ABITAZIONE, sita al piano 6°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 51**

L'unità immobiliare abitativa ha una superficie lorda di 65 mq ed un balcone di 4 mq; ha un'altezza di 2,95 mt, ha accesso dal vano scala comune a più sub; esso versa in stato di abbandono con presenza di fessure sulle pareti dello stesso, oltre a evidenti segni di umidità. Presenta impianti ed infissi vetusti.
Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

23. ABITAZIONE, sita al piano 6°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 52**

L'unità immobiliare abitativa ha una superficie lorda di 61 mq ed un balcone di 3 mq; ha un'altezza di 2,95 mt, ha accesso dal vano scala comune a più sub; esso versa in stato di abbandono con presenza di fessure sulle pareti dello stesso, oltre a evidenti segni di umidità. Presenta impianti ed infissi vetusti.
Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

24. ABITAZIONE, sita al piano 7°, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 53**

L'unità immobiliare abitativa ha una superficie lorda di 110 mq ed balconi per 5 mq; ha un'altezza di 2,95 mt, ha accesso dal vano scala comune a più sub; esso versa in stato di abbandono con presenza di fessure sulle pareti dello stesso, oltre a evidenti segni di umidità. Presenta impianti ed infissi vetusti.
Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

25. NEGOZIO, sito al piano terra, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 7**

L'unità immobiliare di 23 mq con un'altezza di 4,65 mt, ha accesso dalla strada pubblica via della Repubblica, versa in stato di completo abbandono da molti anni presentando sulle pareti fessure, segni di umidità e presenza di tubazioni varie a servizio delle unità soprastanti.
Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

26. NEGOZIO, sito al piano terra, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 8**

L'unità immobiliare di 27 mq con un'altezza di 4,65 mt, ha accesso dalla strada pubblica via della Repubblica, versa in stato di completo abbandono da molti anni presentando sulle pareti fessure, segni di umidità e presenza di tubazioni varie a servizio delle unità soprastanti.

Nello stesso, è presente l'accesso al vano montacarichi (non funzionante).

Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

27. NEGOZIO, sito al piano terra, identificato catastalmente dal fg. 16 part. 272 **sub 38**

L'unità immobiliare di 545 mq, ha un'altezza di 4,50 mt, ha accesso dalle strade pubbliche che lo circondano in quanto occupa gran parte dell'interno piano.

Lo stesso risulta essere destinato a un supermercato tuttora funzionante, anche se presenta segni di infiltrazione sul soffitto.

Per quanto riguarda le superfici autorizzate, sono quelle rappresentate ed indicate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie. Dal riscontro con la mappa catastale, l'unità immobiliare non risulta avere nessuna corte esclusiva e/o comune su tutti i lati del locale anche se sul lato est risulta presente l'accesso alla centrale termica.

3° (data di inizio delle costruzioni)

Il fabbricato, nel quale ricade la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, risulta essere stato costruito nella metà degli anni '60.

4° (estremi delle licenze edilizie)

- Licenza Edilizia **n°86/1959** e successive varianti, intestata a **********, per lavori di costruzione di casa di civile abitazione e di officina ovvero laboratorio, oltre garage e negozi;
- Licenza Edilizia **n°66/1961**, intestata a **********, per lavori di sopraelevazione di fabbricato ad uso officine e civili abitazioni;
- Licenza Edilizia **n°5/1965**, intestata a **********, per lavori di lavori di sopraelevazione di officina meccanica;
- Autorizzazione di **abitabilità del 24/09/73** intestata a **********;
- Licenza edilizia **n°105/1970** e successive varianti, intestata a **********, per lavori di sopraelevazione di stabile urbano;
- Licenza edilizia **n°31/1973**, intestata a **********, per lavori di sostituzione finestroni in ferro con vetrine;

- Licenza Edilizia **n°159/1975**, intestata a **********, per lavori di sopraelevazione della porzione di fabbricato a due piani
- Concessione edilizia **n°158/1981**, intestata a **********, per lavori di realizzazione di balcone al piano attico
- Concessione edilizia **n°249/1983**, intestata a **********, per lavori di allargamento di tutte le finestre del piano primo
- Concessione edilizia **n°88/1986**, intestata a **********, per realizzazione nuovo esercizio pubblico
- D.I.A. **n°18869/2009**, intestata a ********** e **********, per lavori di opere di messa in sicurezza, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo
- S.C.I.A. **n°419/2013** e successive varianti, intestata a **********, per lavori di adeguamento piano terra a supermercato con realizzazione di bagno disabili e uscite di sicurezza
- CILA prot. n°30081 del 05/12/2022 ed integrazione prot. 30235 del 06/12/2022 per lavori di messa in sicurezza facciate esterne

Per il fabbricato, esiste anche un'autorizzazione rilasciata a ********** dal servizio decentrato opere pubbliche e difesa del suolo di Ascoli Piceno, in riferimento alle norme per costruzioni in zone sismiche, riguardante i lavori di sistemazione interna ed esterna datato 18/10/1985.

Risultano essere state presentate presso il comune di Montegranaro, per il fabbricato in oggetto, anche le seguenti domande di condono edilizio:

- n°1241 (protocollo n°4637) presentata in data 17/04/1986 ;
- n°1627 (protocollo n°10874) presentata in data 01/10/1986 ;
- n°1652 (protocollo n°12881) presentata in data 28/11/1986 ;
- n°1661 (protocollo n°13680) presentata in data 23/12/1986 ;
- n°1731 (protocollo n°6412) presentata in data 19/06/1987 .

Più precisamente:

n°1241 (protocollo n°4637) presentata in data 17/04/1986

La stessa è stata presentata sulla base della Legge 47/85, nello specifico è un modello di domanda D (per opere non destinate alla residenza) . Nella documentazione presentata, sono presenti insieme al modello che riporta i seguenti dati e riferimenti, le attestazioni di pagamento delle oblazioni con il relativo aumento. Riepilogo il tutto, con il seguente schema:

	Oblazioni	Tipologia ed epoca abuso		Oggetto di sanatoria (individuato dal sottoscritto)
Modello D	£ 225.000	7	1982	SCALA ESTERNA IN FERRO
	£ 225.000 dovuto alla data di presentazione (17/04/1986)	£ 225.000 pagati il 21/01/1986		

L'oggetto della richiesta riguarda la scala esterna metallica posizionata ad est del fabbricato al piano terra.

Il procedimento risulta essere sospeso in quanto non sono stati prodotti gli elaborati grafici, una documentazione fotografica esaustiva, gli elaborati catastali ed una serie di dichiarazioni per la definizione della sanatoria. Oltretutto è mancante anche di un documento fondamentale, quale l'atto notorio fatto dal richiedente che dichiari l'epoca dell'abuso.

In merito ai costi (costo di costruzione e diritti vari) per il conseguimento del titolo, verranno calcolati dall'ufficio, solamente dopo aver integrato tutta la documentazione.

Dalla verifica fatta dal sottoscritto, dai documenti in mio possesso e sulla base della denuncia riportata nei modelli, dell'epoca dell'abuso realizzato, considero le oblazioni completamente corrisposte.

Preciso che, dal riscontro catastale, l'edificio non ha pertinenze quali corte, per cui l'opera sembrerebbe ricadere sulla particella catastale n°215 (proprietà estranea alla procedura).

n°1627 (protocollo n°10874) presentata in data 01/10/1986

La stessa è stata presentata sulla base della Legge 47/85, nello specifico due modelli di domanda:

- n°3 modelli D (per opere non destinate alla residenza)
- n°1 modello A (per opere ad uso residenziale)

Nella documentazione presentata, sono presenti insieme ai modelli che riportano i seguenti dati e riferimenti, le attestazioni di pagamento delle oblazioni con il relativo aumento. Riepilogo il tutto, con il seguente schema:

	Oblazioni	Tipologia ed epoca abuso		Superficie sanatoria riferito al titolo edilizio		Oggetto di sanatoria (individuato dal sottoscritto)
Modello D	£ 345.000	1	1963	137,82 mq	n°66/61	AMPLIAMENTO INTERRATO
	£ 108.000	3	1977	17,90 mq	n°159/75	LOCALI P. 2°
	£ 503.000	4	1976	251,38 mq	n°159/75	LOCALI P. 2°
Modello A	£ 271.000	1	1963	54,78 mq	n°66/61	ATTICO p.8°

	£ 1.375.000 compreso aumento del 12% dovuto alla data di presentazione (01/10/1986)	£ 1.375.000 pagati il 30/09/1986			

Quindi, il modello D riguarda sia il tunnel del piano interrato (137,82 mq), sia una richiesta per i locali del piano 2° (17,90 mq + 251,38 mq); mentre il modello A riguarda l'appartamento al piano 8° (54,78 mq).

Il procedimento risulta essere sospeso in quanto non sono stati prodotti gli elaborati grafici, una documentazione fotografica esaustiva, gli elaborati catastali ed una serie di dichiarazioni per la definizione della sanatoria. Oltretutto è mancante anche di un documento fondamentale, quale l'atto notorio fatto dal richiedente che dichiari l'epoca dell'abuso.

In merito ai costi (oneri, costo di costruzione e diritti vari) per il conseguimento del titolo, verranno calcolati dall'ufficio comunale, solamente dopo aver integrato tutta la documentazione.

Dalla verifica fatta dal sottoscritto, dai documenti in mio possesso e sulla base della denuncia riportata nei modelli dell'epoca dell'abuso realizzato, considero le oblazioni completamente corrisposte.

La presente domanda, non potrà essere accolta completamente, in quanto l'ampliamento del piano interrato è stato realizzato su area pubblica. Lo stesso abuso non potrà essere sanato neanche in base dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 DPR del 6 giugno 2001, n. 380 .

Per la rimozione dell'abuso, bisognerà coinvolgere le autorità comunali (ricadendo sotto area pubblica), mentre per il momento, ai fini della corrispondenza urbanistica e catastale, potrebbe essere realizzato un muro che delimiti l'unità immobiliare regolare dalla parte abusiva, con un costo di € 2.000 .

n°1652 (protocollo n°12881) presentata in data 28/11/1986

La stessa è stata presentata sulla base della Legge 47/85, nello specifico un modello di domanda:

- modello D (per opere non destinate alla residenza)

Nella documentazione presentata, sono presenti insieme al modello che riporta i seguenti dati e riferimenti, le attestazioni di pagamento delle oblazioni con il relativo aumento. Riepilogo il tutto, con il seguente schema:

	Oblazioni	Tipologia ed epoca abuso		Superficie sanatoria riferito al titolo edilizio		Oggetto di sanatoria (individuato dal sottoscritto)
Modello D	£ 286.000	4	1961	321,86 mq	n°5/65	PIANO TERRA
	£ 286.000 compreso aumento del 18% dovuto alla data di	£ 286.000 pagati il 20/11/1986				

	presentazione (28/11/1986)				

L'oggetto della richiesta riguarda il cambio di destinazione di una superficie del locale al piano terra.
Il procedimento risulta essere sospeso in quanto non sono stati prodotti gli elaborati grafici, una documentazione fotografica esaustiva, gli elaborati catastali ed una serie di dichiarazioni per la definizione della sanatoria. Oltretutto è mancante anche di un documento fondamentale, quale l'atto notorio fatto dal richiedente che dichiari l'epoca dell'abuso.
In merito ai costi (oneri, costo di costruzione e diritti vari) per il conseguimento del titolo, verranno calcolati dall'ufficio, solamente dopo aver integrato tutta la documentazione.
Dalla verifica fatta dal sottoscritto, dai documenti in mio possesso e sulla base della denuncia riportata nei modelli dell'epoca dell'abuso realizzato, considero le oblazioni completamente corrisposte.
La presente domanda, a mio parere, oggi risulta essere superata dai vari titoli che sono stati rilasciati successivamente dal comune (Concessione Edilizia n°88/86). Il tutto è riscontrabile anche dal fatto che sono stati presentati sia una Dia nel 2009 (n°18869), che una Scia nel 2013 (n°419), dove è stata rappresentata graficamente allo stato attuale una situazione commerciale.

n°1661 (protocollo n°13680) presentata in data 23/12/1986

La stessa è stata presentata sulla base della **Legge 47/85**, nello specifico un modello di domanda:

- modello B (per opere ad uso residenziale).

Nella documentazione presentata, sono presenti insieme al modello che riporta i seguenti dati e riferimenti, le attestazioni di pagamento delle oblazioni con il relativo aumento. Riepilogo il tutto, con il seguente schema:

	Oblazioni	Tipologia ed epoca abuso		Superficie sanatoria		Oggetto di sanatoria (individuato dal sottoscritto)
Modello B	£ 416.000	4	1976	85,60 mq		PIANO SECONDO
	£ 416.000 compreso aumento del 21% dovuto alla data di presentazione (23/12/1986)	£ 416.000 pagati il 22/12/1986				

Gli immobili oggetto della richiesta, come riportato nel modello di denuncia è riferito ad uno spazio residenziale.
Infatti da un approfondito controllo, controllando le superfici e le destinazioni, posso con certezza affermare che la domanda di condono in oggetto riguarda il sub 13 essendo una tipologia 4, riguarda un cambio di destinazione da abitazione.

Il procedimento risulta essere sospeso in quanto non sono stati prodotti gli elaborati grafici, una documentazione fotografica esaustiva, gli elaborati catastali ed una serie di dichiarazioni per la definizione della sanatoria. Oltretutto è mancante anche di un documento fondamentale, quale l'atto notorio fatto dal richiedente che dichiari l'epoca dell'abuso.

In merito ai costi (oneri, costo di costruzione e diritti vari) per il conseguimento del titolo, verranno calcolati dall'ufficio, solamente dopo aver integrato tutta la documentazione.

Dalla verifica fatta dal sottoscritto, dai documenti in mio possesso e sulla base della denuncia riportata nei modelli, dell'epoca dell'abuso realizzato, considero le oblazioni completamente corrisposte.

Anche questa domanda, a mio parere, oggi risulta essere superata dalla concessione edilizia n°166/1987 con la quale è stata cambiata la destinazione dell'unità immobiliare in ufficio.

n°1731 (protocollo n°6412) presentata in data 19/06/1987

La stessa è stata presentata sulla base della Legge 47/85, nello specifico il modello di domanda modello A (per opere ad uso residenziale). La stessa è un integrazione del condono n°1627, del 01/10/1986 prot. 10874.

Nella documentazione presentata, sono presenti insieme al modello che riporta i seguenti dati e riferimenti. Riepilogo il tutto, con il seguente schema:

	Oblazioni	Tipologia ed epoca abuso		Superficie sanatoria riferito al titolo edilizio		Oggetto di sanatoria (individuato dal sottoscritto)
Modello A	£ 256.000	1	1963	62,52 mc	n°66/61	ATTICO p.8°
	£ 256.000 compreso aumento del 36% dovuto alla data di presentazione (19/06/1987)					

Nella documentazione presentata, sono presenti i modelli che riportano i seguenti dati e riferimenti, mentre nella cartella del condono, non trovo riscontro dell'attestazione del pagamento delle oblazioni con il relativo aumento nonostante nel modello sia dichiarato come versato.

L'abuso riguarderebbe una volumetria di 62,52 mc, presumibilmente dovuta ad una maggiore altezza del sub 32, tanto che nel calcolo della oblazione si è utilizzato il rapporto 3/5 come parametro di carattere tecnico.

Il procedimento risulta essere sospeso in quanto non sono stati prodotti gli elaborati grafici, una documentazione fotografica esaustiva, gli elaborati catastali ed una serie di dichiarazioni per la definizione della sanatoria. Oltretutto è mancante anche di un documento fondamentale, quale l'atto notorio fatto dal richiedente che dichiari l'epoca dell'abuso.

In merito ai costi (oneri, costo di costruzione e diritti vari) per il conseguimento del titolo, verranno

calcolati dall'ufficio, solamente dopo aver integrato tutta la documentazione.
Dalla verifica fatta dal sottoscritto, dai documenti in mio possesso e sulla base della denuncia riportata nei modelli, dell'epoca dell'abuso realizzato, non posso considerare l'oblazione corrisposta, non trovando nel fascicolo, il bollettino che attesti il pagamento.

Dai sopralluoghi effettuati e dalla documentazione acquisita, la gran parte delle unità immobiliari costituenti il fabbricato, risultano non corrispondere completamente agli elaborati grafici allegati ai titoli urbanistici.
Ai fini della valutazione, il sottoscritto considera ininfluenti tutte le difformità di destinazione ai fini della stima del fabbricato; stimando in € 40.000 i costi per sanare e/o ripristinare tutte le altre difformità di tutte le singole unità immobiliari.

Lavori e/o Rispristini dello stato dei luoghi come autorizzato, in alternativa Diritti e/o Oneri da pagare (da sanatorie)	=	€ 30.000
Compensi professionali	=	€ 10.000
	TOTALE	€ 40.000

Preciso che questi costi sono comprensivi dei lavori di delimitazione del tunnel (sub 11).

5° (identificazione catastale)

Dalle visure aggiornate, realizzate in data 16/09/2025, le unità immobiliari risultano essere intestate ai sig.ri ********** e ********** e risultano essere attualmente identificate al catasto fabbricati:

- ********** *nata a* ********** *il* **********, *cod. fisc.* **********;

fg	Part.	Sub	Categoria	classe	piano	Consist.	Rendita
16	272	11	C/2	4°	S1	216 mq	€ 613,55
16	272	13	A/2	4°	2°	5,5 vani	€ 312,46
16	272	15	A/2	4°	3°	5,5 vani	€ 312,46
16	272	16	A/2	4°	3°	5,5 vani	€ 312,46
16	272	18	A/2	4°	4°	5,5 vani	€ 312,46
16	272	19	A/2	4°	4°	5,5 vani	€ 312,46
16	272	21	A/2	4°	5°	5,5 vani	€ 312,46
16	272	22	A/2	4°	5°	4,5 vani	€ 255,65
16	272	25	A/2	4°	6°	5,5 vani	€ 312,46
16	272	26	A/2	4°	6°	4,5 vani	€ 255,65

16	272	29	A/2	4°	7°	5,5 vani	€ 312,46
16	272	30	A/2	4°	7°	5,5 vani	€ 312,46
16	272	32	A/2	4°	8°	10,5 vani	€ 596,51
16	272	33	D/7		1°		€ 1.084,56
16	272	41	A/10	1°	2°	4 vani	€ 805,67
16	272	42	A/10	1°	2°	4 vani	€ 805,67
16	272	44	D/7		2°		€ 1.012,26
16	272	46	A/2	4°	3°	6,5 vani	€ 369,27
16	272	48	A/2	4°	4°	6,5 vani	€ 369,27
16	272	49	A/2	4°	5°	4 vani	€ 227,24
16	272	50	A/2	4°	5°	4 vani	€ 227,24
16	272	51	A/2	4°	6°	4 vani	€ 227,24
16	272	52	A/2	4°	6°	4 vani	€ 227,24
16	272	53	A/2	4°	7°	6,5 vani	€ 369,27

- ********** , *nato a ********** il **********, cod. fisc. **********;*

fg	Part.	Sub	Categoria	classe	piano	Consist.	Rendita
16	272	43	A/10	1°	2°	1,5 vani	€ 302,13
16	272	45	C/2	4°	2°	30 mq	€ 85,22
16	272	38	D/8		T		€ 5.350,49
16	272	39	D/7		1°		€ 991,60
16	272	40	C/2	4°	1°	61 mq	€ 170,43
16	272	47	A/2	4°	3°	1,0 vani	€ 56,81
16	272	7	C/1	3°	T	25 mq	€ 639,21
16	272	8	C/1	3°	T	22 mq	€ 562,42

Alcune unità immobiliari risultano erroneamente essere accatastate con la categorie errata rispetto al titolo edilizio; mentre per altre, necessiterà effettuare delle variazioni dopo l'aggiudicazione (ad oggi non possibili in quanto sono proprietà differenti e quindi rappresentate singolarmente negli elaborati grafici).

Comunque, ribadisco che, il sottoscritto terrà conto di questi costi nella valutazione complessiva del fabbricato (come scritto anche nel precedente capitolo).

6° (provenienza dei beni immobili)

Le unità immobiliari, risultano essere intestate ai sig.ri ********** e ********** a seguito di successione del sig. ********** deceduto in data 01/10/1991 e di atto di divisione con la sig.ra **********, avvenuto in data 31/12/1991 (notaio Rossi rep. 32020/2877)

Presso la conservatoria dei RR.II. è emersa la seguente situazione:

Ipoteca volontaria

- n°2541 del 28/11/2005 — A favore della **********
per € 2.375.000 nei confronti di entrambi

Ipoteca volontaria

- n°2542 del 28/11/2005 — A favore della **********
per € 1.900.000 nei confronti di entrambi

Ipoteca legale

- n°2041 del 01/08/2007 — A favore della **********
nei confronti di **********
Annotazione n. 358 del 25/03/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Ipoteca legale

- n°2018 del 06/10/2008 — A favore della **********
nei confronti di **********
Annotazione n. 724 del 09/09/2020 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Verbale di pignoramento immobili

- n°1632 del 04/04/2012 — A favore della **********
nei confronti di entrambi

Ipoteca legale

- n°11 del 09/01/2020 — A favore della **********
nei confronti di **********

Sentenze dichiarative di fallimento

- n°4253 del 01/07/2022 — *nei confronti di* **********
- n°4254 del 01/07/2022 — *nei confronti di* **********

7° (determinazione del valore)

Il criterio di stima che verrà adottato è quello dell'estimo, quantificato ed espresso in moneta sulla base di dati tecnici ed economici.

Reputo opportuno pervenire alla valutazione dei vari prezzi di mercato mediante il metodo a mio parere più consono per le caratteristiche delle unità immobiliari in oggetto e della zona in cui ricade l'edificio, che è quello con procedimento comparativo con immobili analoghi/similari assumendo quale riferimento il parametro tecnico del metro quadrato di superficie equivalente a residenziale *(considerando che è la destinazione principale dell'edificio)* ed il corrispondente prezzo medio unitario di mercato corrente nella stessa zona.

Le variabili che incideranno maggiormente nella determinazione del più probabile valore dell'immobile riguardano l'ubicazione, le caratteristiche del comune e della zona, le caratteristiche costruttive, la data di costruzione, lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, la tipologia, le pertinenze e soprattutto la situazione del mercato della domanda e dell'offerta per immobili simili. Detti valori verranno ponderati sulla base dello stato in cui si trova l'edificio oggetto di indagine.

Ribadisco che l'intero fabbricato verrà stimato, nello stato in cui si trova, decurtando poi quei costi di sanatorie e/o ripristini.

Criterio di misurazione consistenza da reale ad equivalente

		Sub	*consistenza*	*coefficiente*			*Superficie commerciale*
1	*Deposito*	sub 11	250 mq	x	0,40	=	100 mqe
2	*Abitazione*	sub 13	97 mq	x	1	=	97 mqe
	pertinenza		10 mq	x	0,30	=	3 mqe
							100 mqe
3	*Abitazione*	sub 15	97 mq	x	1	=	97 mqe
	pertinenza		10 mq	x	0,30	=	3 mqe
							100 mqe
4	*Abitazione*	sub 16	91 mq	x	1	=	91 mqe
	pertinenza		3 mq	x	0,30	=	1 mqe
							92 mqe
5	*Abitazione*	sub 18	97 mq	x	1	=	97 mqe
	pertinenza		10 mq	x	0,30	=	3 mqe
							100 mqe
6	*Abitazione*	sub 19	91 mq	x	1	=	91 mqe
	pertinenza		3 mq	x	0,30	=	1 mqe
							92 mqe
7	*Abitazione*	sub 21	97 mq	x	1	=	97 mqe
	pertinenza		10 mq	x	0,30	=	3 mqe
							100 mqe
8	*Abitazione*	sub 22	71 mq	x	1	=	71 mqe
	pertinenza		1 mq	x	1	=	1 mqe
							72 mqe
9	*Abitazione*	sub 25	97 mq	x	1	=	97 mqe
	pertinenza		10 mq	x	0,30	=	3 mqe
							100 mqe
10	*Abitazione*	sub 26	71 mq	x	1	=	71 mqe
	pertinenza		1 mq	x	1	=	1 mqe
							72 mqe
11	*Abitazione*	sub 29	97 mq	x	1	=	97 mqe
	pertinenza		10 mq	x	0,30	=	3 mqe
							100 mqe
12	*Abitazione*	sub 30	91 mq	x	1	=	91 mqe 92 mqe

	pertinenza		3 mq	x	0,30	=	1 mqe	
13	*Abitazione*	sub 32	262 mq	x	1	=	262 mqe	308 mqe
	pertinenza		154 mq	x	0,30	=	46 mqe	
14	*Laboratorio Deposito*	sub 33-39-40	608 mq	x	0,50	=		304 mqe
15	*Ufficio*	sub 41	76 mq	x	1	=	76 mqe	77 mqe
	pertinenza		1 mq	x	1	=	1 mqe	
16	*Ufficio*	sub 42-43	122 mq	x	1	=	122 mqe	124 mqe
	pertinenza		7 mq	x	0,30	=	2 mqe	
17	*Laboratorio Deposito*	sub 44-45	348 mq	x	0,50	=	174 mqe	192 mqe
	pertinenza		60 mq	x	0,30	=	18 mqe	
18	*Abitazione*	sub 46-47	103 mq	x	1	=	103 mqe	107 mqe
	pertinenza		5 mq	x	0,30	=	1 mqe	
	pertinenza		7 mq	x	0,50	=	3 mqe	
19	*Abitazione*	sub 48	110 mq	x	1	=	110 mqe	111 mqe
	pertinenza		5 mq	x	0,30	=	1 mqe	
20	*Abitazione*	sub 49	65 mq	x	1	=	65 mqe	66 mqe
	pertinenza		4 mq	x	0,30	=	1 mqe	
21	*Abitazione*	sub 50	61 mq	x	1	=	61 mqe	62 mqe
	pertinenza		3 mq	x	0,30	=	1 mqe	
22	*Abitazione*	sub 51	65 mq	x	1	=	65 mqe	66 mqe
	pertinenza		4 mq	x	0,30	=	1 mqe	
23	*Abitazione*	sub 52	61 mq	x	1	=	61 mqe	62 mqe
	pertinenza		3 mq	x	0,30	=	1 mqe	
24	*Abitazione*	sub 53	110 mq	x	1	=	110 mqe	111 mqe
	pertinenza		5 mq	x	0,30	=	1 mqe	
25	*Negozio*	sub 7	23 mq	x	1,30	=		30 mqe
26	*Negozio*	sub 8	27 mq	x	1,30	=		35 mqe
27	*Negozio*	sub 38	545 mq	x	1,30	=		708 mqe
							Totale SUPERFICIE COMMERCIALE equiparata	3.483 mqe

Poi, svolgendo un indagine nella zona sui valori di mercato, ho acquisito le seguenti informazioni su vari immobili in vendita e/o venduti :

agenzia	agenzia	annuncio internet
15/09/2025	15/09/2025	15/09/2025
INTERO FABBRICATO	INTERO FABBRICATO	ALLOGGIO

420 mqe	249 mqe	120 mqe
€ 170.000	€ 89.000	€ 55.000
€ 404 / mqe	€ 357 / mqe	€ 458 / mqe

Come sopra descritto, reputo opportuno ponderare detti valori in rapporto allo stato dei lavori ed alle caratteristiche degli immobili rilevati:

€ 404 / mqe	€ 357 / mqe	€ 458 / mqe
0,90 (coefficiente di ponderazione)	1,00 (coefficiente di ponderazione)	0,90 (coefficiente di ponderazione)
€ 363/ mqe	€ 357 / mqe	€ 412 / mqe
Prezzo medio ponderato in considerazione alle caratteristiche sopra descritte:		
€ 377 / mqe		

prezzo al quale detraggo di una quota percentuale **(5%)** come margine di trattativa considerando la consistenza del fabbricato in oggetto. Motivo per il quale **reputo attribuire come valore di mercato più appropriato per questa tipologia di immobile, € 358 /mqe.**

Il sottoscritto dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- non ho alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- ho agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- sono in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ho l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

Quindi:

VALORE DI MERCATO fabbricato

descrizione	consistenza		valore mqe		commerciale
VALORE di mercato INTERO FABBRICATO	3.483 mqe	x	€ 358	=	€ 1.246.914
COSTO SANATORIE e/o RIPRISTINI, COMPENSI, LAVORI (sub 11)				=	€ 40.000
			VALORE fabbricato		**€ 1.206.914,00**

quindi il VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO allo stato attuale è pari ad **€ 1.206.914** .

8° (possesso del bene)

Alla data del sopralluogo, ad eccezione del sub 38 (negozio del piano terra), le unità immobiliari oggetto di esecuzione, risultano essere libere in uno stato di abbandono.
Il contratto di locazione del sub 38, risulta essere stato redatto in data 28/06/2024 e registrato al n°002412 serie 3T il 19/07/2024 per un importo annuo di € 24.000 . Il sottoscritto reputa l'importo congruo.

9° (lavori di messa in sicurezza)

L'edificio è stato oggetto di lavori edili di messa in sicurezza, più precisamente:

- messa in opera di ponteggi sui lati con rischio caduta calcinacci;
- telo schermatura;
- tavolato per protezione lato ingresso locale commerciale;
- recinzione di cantiere;
- scalcinatura porzioni di intonaco e rivestimenti;
- Trattamento anticorrosivo di alcuni ferri a vista ;
- pulizia terrazzi al fine di ripristinare il deflusso delle acque meteoriche;

L'importo complessivo dei lavori eseguiti è pari a € 91.996,00, oltre IVA.
Per la realizzazione di tali opere, l'impresa ha richiesto al Comune l'autorizzazione per l'occupazione di suolo pubblico fino al 16/12/2026, ottenuta previo pagamento di un canone pari a € 14.085,00.
Considerando che l'importo dei lavori include un anno di noleggio dei ponteggi installati e che i lavori si sono conclusi in data 30/10/2026, il sottoscritto ha ritenuto opportuno calcolare un ulteriore importo di € 12.319,00 (fino al 27/10/2027), basandosi sulle tariffe in vigore.

Si ribadisce che nessuno di tali importi e canoni è stato detratto dal valore del fabbricato.

10° (formazione lotto)

Sulla base di quanto richiestomi dal GE e da quanto riportato nei precedenti capitoli, il sottoscritto forma un unico lotto.

LOTTO UNICO

EDIFICIO sito in Montegranaro in via Della Repubblica, costituito da:

- UNITA' ABITATIVE, site al piano 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7°, 8° identificate catastalmente dal fg. 16 particella 272 sub 13, sub 15, sub 16, sub 18, sub 19, sub 21, sub 22, sub 25, sub 26, sub 29, sub 30, sub 32, sub 46, sub 47, sub 48, sub 49, sub 50, sub 51, sub 52, sub 53 ;
- DEPOSITO, sito al piano primo sottostrada identificato catastalmente dal fg. 16 particella 272 sub 11 ;
- LABORATORIO / DEPOSITO, siti al piano 1° identificato catastalmente dal fg. 16 particella 272 sub 33, sub 39, sub 40 ;
- DEPOSITO, sito al piano primo 2° identificati catastalmente dal fg. 16 particella 272 sub 44, sub 45 ;
- UFFICI, sito al piano primo 2° identificati catastalmente dal fg. 16 particella 272 sub 41, sub 42, sub 43 ;
- NEGOZI, siti al piano terra identificati catastalmente dal fg. 16 particella 272 sub 7, sub 8, sub 38 ;

L'edificio confina con VIA DELLA REPUBBLICA, VIA DELLE RIMEMBRANZE, PIAZZA SAN LIBORIO, particella catastale n°215.

Prezzo lotto: € 1.206.914

Documentazione (parte integrante) allegata alla presente:

a) certificato anagrafe;

b) estratto di mappa con elaborato planimetrico;

c) planimetrie catastali storiche;

d) planimetrie catastali attuali;

e) elaborato planimetrico;

f) visure catastali aggiornate;

g) licenze edilizie;

h) documentazione fotografica

i) attestazione ispezione ordinaria conservatoria dei RR.II. di Fermo;

l) copia contratto locazione;

m) identificativi catastali;

n) perizia di stima in versione privacy;

o) verbale di fine lavori della messa in sicurezza di edificio.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Porto Sant'Elpidio, lì 09/11/2026

Il perito

Geometra Gianluca Rocchi

