


**TRIBUNALE DI FERMO****( Esecuzione Immobiliare n. 116/2012 )**CREDITORE Procedente: PRELIOS CREDIT SOLUTIONS s.p.a.  
( Ex CASSA di RISPARMIO di FERMO s.p.a. )DEBITORE Esecutato : 

premessso

- che, con Verbale di udienza del 29/11/2022 il Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa **Domizia Perrone**, dava mandato al Perito di " *predisporre il bando d'asta con l'esatta identificazione dei LOTTI e del prezzo d'asta senza decurtazioni per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto*" col termine di consegna entro 15 gg.;

tutto ciò premesso

il Perito presenta la propria

**INTEGRAZIONE alla RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA****DETERMINAZIONE VALORE di MERCATO**

<b>BENE "A1" ( Allegato n. 6 – Planimetria_Lotto_A1 )</b>			
<i>Descrizione</i>	<i>Superficie Commerciale (Mq)</i>	<i>Valore unitario €/Mq.</i>	<i>Valore Immobile</i>
Garage Piano Sottostrada	17,00	970	<b>€ 16.490,00</b>
Spese condominiali insolute			-€ 340,00
<b>VALORE TOTALE dell'IMMOBILE</b>			<b>€ 16.150,00</b>

<b>BENE "A2" ( Allegato n. 7 – Planimetria_Lotto_A2 )</b>			
<i>Descrizione</i>	<i>Superficie Commerciale (Mq)</i>	<i>Valore unitario €/Mq.</i>	<i>Valore Immobile</i>
Garage Piano Sottostrada	11,50	970	<b>€ 11.155,00</b>
Costi per la regolarizzazione edilizia			-€ 1.530,00
Costi per la regolarizzazione catastale			-€ 380,00
Spese condominiali insolute			-€ 340,00
<b>VALORE TOTALE dell'IMMOBILE</b>			<b>€ 8.905,00</b>

<b>BENE "A3" ( Allegato n. 8 – Planimetria_Lotto_A3 )</b>			
<i>Descrizione</i>	<i>Superficie Commerciale (Mq)</i>	<i>Valore unitario €/Mq.</i>	<i>Valore Immobile</i>
Garage Piano Sottostrada	11,00	970	<b>€ 10.670,00</b>
Spese condominiali insolute			-€ 340,00
<b>VALORE TOTALE dell'IMMOBILE</b>			<b>€ 10.330,00</b>

<b>BENE "B" ( Allegato n. 9 – Planimetria_Lotto_B )</b>			
Descrizione	Superficie Commerciale (Mq)	Valore unitario €/Mq.	Valore Immobile
Garage Piano Sottostrada	18,50	970	€ 17.945,00
Costi per la regolarizzazione catastale			-€ 380,00
Totale			<b>€ 17.565,00</b>
Appartamento Piano Primo	58,90	970	€ 57.133,00
Costi per la regolarizzazione edilizia			-€ 2.020,00
Totale			<b>€ 55.113,00</b>
IMPORTO TOTALE			<b>€ 72.678,00</b>
Spese condominiali insolute			-€ 720,00
<b>VALORE TOTALE dell'IMMOBILE</b>			<b>€ 71.958,00</b>

<b>BENE "C1" ( Allegato n. 10 – Planimetria_Lotto_C1 )</b>			
Descrizione	Superficie (Mq)	Valore unitario €/Mq.	Valore Immobile
Terreno	810,00	80,77	<b>€ 65.423,70</b>
Deprezzamento 10%			-€ 6.542,37
<b>VALORE TOTALE dell'IMMOBILE</b>			<b>€ 58.881,33</b>

<b>BENE "C2" ( Allegato n. 11 – Planimetria_Lotto_C2 )</b>			
Descrizione	Superficie (Mq)	Valore unitario €/Mq.	Valore Immobile
Terreno	555,00	80,77	<b>€ 44.827,35</b>
Deprezzamento 5%			-€ 2.241,37
<b>VALORE TOTALE dell'IMMOBILE</b>			<b>€ 42.585,98</b>

<b>BENE "C3" ( Allegato n. 12 – Planimetria_Lotto_C3 )</b>			
Descrizione	Superficie (Mq)	Valore unitario €/Mq.	Valore Immobile
Terreno	555,00	80,77	<b>€ 44.827,35</b>
Deprezzamento 5%			-€ 2.241,37
<b>VALORE TOTALE dell'IMMOBILE</b>			<b>€ 42.585,98</b>

<b>BENE "D" ( Allegato n. 13 – Planimetria_Lotto_D )</b>			
Descrizione	Superficie (Mq)	Valore unitario €/Mq.	Valore Immobile
Terreno	1200,00	70,00	<b>€ 84.000,00</b>
Deprezzamento 8%			-€ 6.720,00
<b>VALORE TOTALE dell'IMMOBILE</b>			<b>€ 77.280,00</b>

<b>BENE "E" ( Allegato n. 14 – Planimetria_Lotto_E )</b>			
Descrizione	Superficie Commerciale (Mq)	Valore unitario €/Mq.	Valore Immobile
Garage Interrato	127,20	300	€ 38.160,00
Appartamento PT ( zona giorno )	148,00	300	€ 44.400,00
Pavimentazione esterna PT	19,20	300	€ 5.760,00
Appartamento P1 ( zona notte )	148,00	300	€ 44.400,00



## R.G. Esecuzione Immobiliare 116/2012

Balconi P1	12,90	300	€ 3.870,00
Soffitta P2	28,70	300	€ 8.610,00
Terrazza P2	32,70	300	€ 9.810,00
TOTALE			<b>€ 155.010,00</b>
Costi per la regolarizzazione catastale			-€ 3.100,00
<b>VALORE TOTALE dell'IMMOBILE</b>			<b>€ 151.910,00</b>

<b>BENE "F" ( Allegato n. 15 – Planimetria_Lotto_F )</b>			
<i>Descrizione</i>	<i>Superficie Commerciale (Mq)</i>	<i>Valore unitario €/Mq.</i>	<i>Valore Immobile</i>
Terreno	8010,00	2,04	€ 16.340,40
Magazzino PT	182,69	400	€ 73.076,00
TOTALE			<b>€ 89.416,40</b>
<b>VALORE TOTALE dell'IMMOBILE</b>			<b>€ 89.416,40</b>

<b>BENE "G" ( Allegato n. 16 – Planimetria_Lotto_G )</b>			
<i>Descrizione</i>	<i>Superficie (Mq)</i>	<i>Valore unitario €/Mq.</i>	<i>Valore Immobile</i>
<b>Terreno</b>	760,00	85,71	<b>€ 65.139,60</b>
Deprezzamento		20%	-€ 13.027,92
<b>VALORE TOTALE dell'IMMOBILE</b>			<b>€ 52.111,68</b>

<b>VALORE TOTALE del COMPENDIO IMMOBILIARE</b>	<b>622.114,38 €</b>
--	---------------------

( Diconsi : Seicentoventiduemilacentoquattordici/38 )



**RIEPILOGO BANDO D'ASTA**

Formazione del Lotto ( o dei Lotti )

*Procedura Esecuzione Immobiliare n. : 116/2012*

**"1° LOTTO"**

**BENE "A1"**

**Ubicazione : Comune di Montegrano (FM) – Via Monte Bove**

**Descrizione : Diritti di piena proprietà, su :**

**GARAGE** posto al Piano Sottotrada della superficie lorda di circa **Mq. 34,00** un'altezza interna di ml. 2,40, con un accesso carrabile mediante serranda basculante in metallo.

Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprietà per 1/1	MONTEGRANARO (AP) VIA MONTE BOVE, Piano S1	5	405	12	cat. C/6	4	31 mq	Euro:88,06
Confini	L'immobile confina a nord con il sub 16 (di proprietà) ad est in parte con corte comune e in parte con sub 13, ovest in parte con corte comune ed in parte con il sub 21.								

**Stato di occupazione: LIBERO**

**Prezzo Base: € 16.150,00** ( dicono : Sedicimilacentocinquanta/00 Euro )





**“2° LOTTO”**

**LOTTO “A2”**

**Ubicazione :** Comune di Montegrano (FM) – Via Monte Bove

**Descrizione :** Diritti di piena proprietà, su :

**GARAGE** posto al Piano Sottotrada della superficie lorda di circa **Mq. 23,00** e un'altezza interna di ml. 2,40, con un'accesso carrabile mediante serranda basculante in metallo.

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprieta' per 1/1	MONTEGRANARO (AP) VIA MONTE BOVE, Piano S1	5	405	16	cat. C/6	2	21 mq	Euro:43,38
Confini	L'immobile confina a nord con i sub 18 (di proprietà) e sub 17, ad est ed ovest con corte comune e a sub con sub 12 (di proprietà).								

**Stato di occupazione: LIBERO**

**Prezzo Base: € 8.905,00** ( dicono : Ottomilanovecentocinque/00 Euro )





**“3° LOTTO”**

**BENE “A3”**

**Ubicazione :** Comune di Montegrano (FM) – Via Monte Bove

**Descrizione :** Diritti di piena proprietà, su :

**GARAGE** posto al Piano Sottotrada della superficie lorda di circa **Mq. 22,00** e un'altezza interna di ml. 2,40, con un'accesso carrabile mediante serranda basculante in metallo.

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprieta' per 1/1	MONTEGRANARO (AP) VIA MONTE BOVE, Piano S1	5	405	18	cat. C/6	2	21 mq	Euro:43,38
Confini	L'immobile confina a nord con corte comune, ad est con vano scala ascensore, a sud in parte con corte comune ed in parte con il sub 16 (di proprietà) a ovest con sub 17.								

**Stato di occupazione:** **OCCUPATO** ( Con contratto non registrato ed inopponibile alla procedura )

**Prezzo Base:** € **10.330,00** ( dicono : Diecimilatrecentotrenta/00 Euro )





**“4° LOTTO”**

**BENE “B”**

**Ubicazione :** Comune di Montegrano (FM) – Via Monte Bove

**Descrizione :** Diritti di piena proprietà, su :

**GARAGE** posto al Piano Sottotrada della superficie lorda di circa **Mq. 37,00** e un'altezza interna di ml. 2,40, con un'accesso carrabile mediante porta finestra a tre ante in pvc.

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	MONTEGRANARO (AP) VIA MONTE BOVE, Piano S1	5	405	21	cat. C/6	2	30 mq	Euro:61,97
Confini	L'immobile confina a nord e ovest con corte comune, ad est con il sub 12.								

**APPARTAMENTO** posto al Piano Primo, composto da un ingresso soggiorno con zona cucina, un corridoio, un bagno ed una camera per una superficie lorda complessiva di circa **Mq. 55,00** e un'altezza interna di ml. 2,70, con un **balcone** della superficie lorda di circa **Mq. 10,00** ed un balconcino della superficie di circa **Mq. 3,00**.

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	MONTEGRANARO (AP) VIA MONTE BOVE, Piano 1	5	405	6	cat. A/2	2	3 vani	Euro:123,95
Confini	L'immobile confina a est in parte con il sub 7 ed in parte con ascensore e vano scala, a sud il sub 8.								

**Stato di occupazione: OCCUPATO** ( *Con contratto registrato ma inopponibile alla procedura* )

**Prezzo Base: € 71.958,00** ( dicono : Settantunomilanovecentocinquantotto/00 Euro )





**“5° LOTTO”**

**BENE “C1”**

**Ubicazione :** Comune di Montegranaro (FM)

**Descrizione :** Diritti di piena proprietà, su :

**TERRENO EDIFICABILE**

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	Proprieta' per 1/1	MONTEGRANARO (AP)	25	692		SEMIN ARBOR	3	8 are 10 ca	R.D.Euro:3,35 R.A. Euro: 4,39
Confini	Il terreno confina a nord e a sud con Viale Giulio Girotti, ad est con le part. 693 e 694 (di proprietà) ad ovest con la part. 651.								

**Stato di occupazione: LIBERO**

**Prezzo Base: € 58.881,33** ( dicono : Cinquantottomilaottocentottantuno/33 Euro )







**“6° LOTTO”**

**BENE “C2”**

**Ubicazione :** Comune di Montegrano (FM)

**Descrizione :** Diritti di piena proprietà, su :

**TERRENO EDIFICABILE**

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	Proprietà per 1/1	MONTEGRANARO (AP)	25	693		SEMIN ARBOR	3	5 are 55 ca	R.D.Euro:2,29 R.A. Euro: 3,01
Confini	Il terreno confina a nord con Viale Giulio Girotti, ad est con le part. 210, a sud con la part. 694 (di proprietà) ad ovest con la part. 692 (di proprietà).								

**Stato di occupazione:** LIBERO

**Prezzo Base:** € **42.585,98** ( dicono : Quarantaduemilacinquecentottantacinque/98 Euro )





**“7° LOTTO”**

**BENE “C3”**

**Ubicazione :** Comune di Montegranaro (FM)

**Descrizione :** Diritti di piena proprietà, su :

**TERRENO EDIFICABILE**

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	Proprieta' per 1/1	MONTEGRANARO (AP)	25	694		SEMIN ARBOR	3	5 are 55 ca	R.D.Euro:2,29 R.A. Euro: 3,01
Confini	Il terreno confina a nord con la part. 693 (di proprietà), ad est con le part. 211, a sud con Viale Giulio Girotti, ad ovest con la part. 692 (di proprietà).								

**Stato di occupazione:** *LIBERO*

**Prezzo Base:** € **42.585,98** ( dicono : Quarantaduemilacinquecentottantacinque/98 Euro )





**“8° LOTTO”**

**BENE “D”**

**Ubicazione :** Comune di Montegrano (FM)

**Descrizione :** Diritti di piena proprietà, su :

**TERRENO EDIFICABILE**

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	Proprieta' per 1/1	MONTEGRANARO (AP)	9	257		SEMINATIVO	3	17 are 40 ca	R.D.Euro:7,19 R.A. Euro: 9,44
T	Proprieta' per 1/1	MONTEGRANARO (AP)	9	262		SEMINATIVO	3	38 ca	R.D.Euro:0,16 R.A. Euro: 0,21
Confini	Il terreno confina a nord con la part. 750, ad est con Strada Provinciale 94 Veregrense, a sud con Via Dolomiti e ad ovest con Via Monte Bianco.								

**Stato di occupazione: LIBERO**

**Prezzo Base: € 77.280,00** ( dicono : Settantasettemiladuecentottanta/00 Euro )





**“9° LOTTO”**

**BENE “E”**

**Ubicazione :** Comune di Monte Urano (FM)

**Descrizione :** Diritti di piena proprietà, su :

**FABBRICATO** in corso di costruzione

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprieta' per 1/1	MONTE URANO (AP) CONTRADA FONTE MURATA, 27 Piano T	16	845		cat. C/2	1	47 mq	Euro:111,66
T	Proprieta' per 1/1	MONTE URANO (AP)	16	1074		SEM IRR ARB	1	1 are 30 ca	R.D.Euro:1,07 R.A. Euro: 0,97
T	Proprieta' per 1/1	MONTE URANO (AP)	16	1075		SEM IRR ARB	1	2 are 10 ca	R.D.Euro:1,74 R.A. Euro: 1,57
T	Proprieta' per 1/1	MONTE URANO (AP)	16	1076		SEM IRR ARB	1	5 are	R.D.Euro:4,13 R.A. Euro: 3,74
Confini	Il terreno confina a nord con le part. 1071, 1072 e 1073, ad est con la part. 131, a sud con le part. 1077, 1078 e 1079 e ad ovest con la part. 529.								

**Stato di occupazione:** *LIBERO*

**Prezzo Base:** € **151.910,00** ( dicono : Centocinquantunomilanovecentodieci/00 Euro )





**“10° LOTTO”**

**BENE “F”**

**Ubicazione :** Comune di Sant’Elpidio a Mare (FM)

**Descrizione :** Diritti di piena proprietà, su :

**TERRENO con fabbricato**

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprieta' per 1/1	SANT'ELPIDIO A MARE (AP) STRADA CURA MOSTRAPIEDI, Piano T	33	321		cat. C/2	2	113 mq	Euro:204,26
T	Proprieta' per 1/1	SANT'ELPIDIO A MARE (AP)	33	313		SEMIN ARBOR	2	64 are 50 ca	R.D.Euro:31,65 R.A. Euro: 39,97
T	Proprieta' per 1/1	SANT'ELPIDIO A MARE (AP)	33	314		SEMIN ARBOR	2	9 are 30 ca	R.D.Euro:4,56 R.A. Euro: 5,76
T	Proprieta' per 1/1	SANT'ELPIDIO A MARE (AP)	33	315		SEMIN ARBOR	2	2 are 80 ca	R.D.Euro:1,37 R.A. Euro: 1,74
T	Proprieta' per 1/1	SANT'ELPIDIO A MARE (AP)	33	317		SEMIN ARBOR	2	3 are 50 ca	R.D.Euro:1,72 R.A. Euro: 2,17
Confini	Il terreno confina a nord con le part. 109 e 16, ad est in parte con la part. 18 e part. 316 ed in parte con Strada Mostrapiedi, a sud con le part. 24, 210 e 211 e ad ovest con la part. 23.								

**Stato di occupazione: LIBERO**

**Prezzo Base: € 89.416,40** ( dicono : Ottantanovemilaquattrocentosedici/40 Euro )





**“11° LOTTO”**

**BENE “G”**

**Ubicazione :** Comune di Sant’Elpidio a Mare (FM)

**Descrizione :** Diritti di piena proprietà, su :

**TERRENO EDIFICABILE**

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	Proprieta' per 1/1	SANT'ELPIDIO A MARE (AP)	17	127		SEMINATIVO	4	7 are	R.D.Euro:2,53 R.A. Euro: 3,62
T	Proprieta' per 1/1	SANT'ELPIDIO A MARE (AP)	17	249		FU D ACCERT		30 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:
T	Proprieta' per 1/1	SANT'ELPIDIO A MARE (AP)	17	250		SEMINATIVO	4	30 ca	R.D.Euro:0,11 R.A. Euro: 0,15
Confini	Il terreno confina a nord con la part. 71, ad est in parte con le part. 85 e 104, a sud con Strada Provinciale 109 e part. 180,188, 189, 207 e 208, ed a ovest con la part. 190.								

**Stato di occupazione:** *LIBERO*

**Prezzo Base:** € **52.111,68** ( dicono : Cinquantaduemilacentoundici/68 Euro )

Il Perito ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 14 pagine dattiloscritte, di aver assolto l’incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario. La presente relazione con i relativi allegati, viene depositata in modo telematico presso la casella PEC della Cancelleria del Tribunale di Fermo.

Grottammare Li 02/12/2022

II PERITO ESTIMATORE

*Firmato digitalmente*

( Lucidi Geom. Enrico )

**Allegati:**

1. Identificativi\_catastali\_beni\_periziati ( in formato .doc )

