

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Causa N. 53/2025 R.G.E.

PROMOSSA DA: **DOVALUE S.P.A. (Mandataria di FINO 1 SECURITISATION S.R.L.)**

CONTRO: **OMISSIS**

OGGETTO: **RELAZIONE DESCRITTIVA-ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE
SITO IN CUPRA MARITTIMA, VIA CASTELLO N. 85/A**

Servigliano, li 04/06/2026.

L'Esperto

Geom. Edoardo Paternes Meloni



Studio tecnico
Geom. Edoardo Paternes Meloni
Via Garibaldi, 99 - Servigliano (FM) | Tel.: 0734759265 | Cell.: 3476752617
Mail: epm.studio@gmail.com | PEC: edoardo.paternesimeloni@geopec.it



PERSONALE CERTIFICATO
UNI 11558:2014 e UNI ENR 19:2016
Valutatore Immobiliare



RECOGNISED
EUROPEAN
VALUER



TEGOVA
The European Group
of Valuers' Associations

PREMESSA

Con provvedimento del 20/02/2026 l'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Milena Palmisano nominava il sottoscritto Geom. Edoardo Paternesi Meloni, domiciliato in Servigliano Via Garibaldi n. 99, libero professionista Esperto estimatore, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Fermo col n. 482, all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo nelle categorie: edilizia, urbanistica, costruzioni civili, valutatore immobiliare di livello avanzato UNI 11558:2014 e UNI PdR 19:2016 certificato n. 20FI00031PU4 RINA Service S.p.A. e REV - valutatore europeo riconosciuto (Tegova) con certificato di registrazione n. REV/IT/CNGeGL/2030/17 per l'Esecuzione Immobiliare n. 26/2025 R.G.E.

Ricevuto e accettato l'incarico di descrivere e stimare i beni compresi nella procedura esecutiva, lo scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale (urbanistica / edilizio-concessoria).

In data 6 Marzo 2026 il sottoscritto CTU si è recato presso **l'immobile oggetto di stima (così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cupra Marittima – AP: Fg. n. 7 – Part. n. 197 – Sub. n. 7)** dando inizio alle operazioni peritali alle ore 17:00. Presente sul posto con lo scrivente:

- Sig.ra OMISSIS (locatrice) la quale è rimasta in loco sino al termine del sopralluogo comprensivo dei rilievi fotografici e delle misurazioni *ad hoc*, terminatosi alle ore 18:00;

Si allega il verbale delle operazioni peritali (Allegato E).

Raccolti i necessari documenti, ha predisposto gli elaborati da allegare alla presente relazione tecnico-descrittiva ed ha proceduto alla valutazione dei beni per rispondere, esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione necessaria, per rispondere e depositare in forma scritta, compiuto il predetto preliminare controllo, ai quesiti che seguono.



Studio tecnico
Geom. Edoardo Paternesi Meloni
Via Garibaldi, 99 - Servigliano (FM) | Tel.: 0734759265 | Cell.: 3476752617
Mail: epm.studio@gmail.com | PEC: edoardo.paternesimeloni@geopec.it



QUESITO a): “Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e, più precisamente, all’esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale;”

Immobili nel comune di: **CUPRA MARITTIMA** Codice: **D210**

Ufficio provinciale di: ASCOLI PICENO Territorio

Catasto: **Fabbricati**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
7	197	7	VIA CASTELLO n. 85/A Piano 1		A02	03	4 vani	R.Euro:185,92

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
OMISSIS	OMISSIS	Proprietà	1/1

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE CON SOVRAPPOSIZIONE GOOGLE MAPS



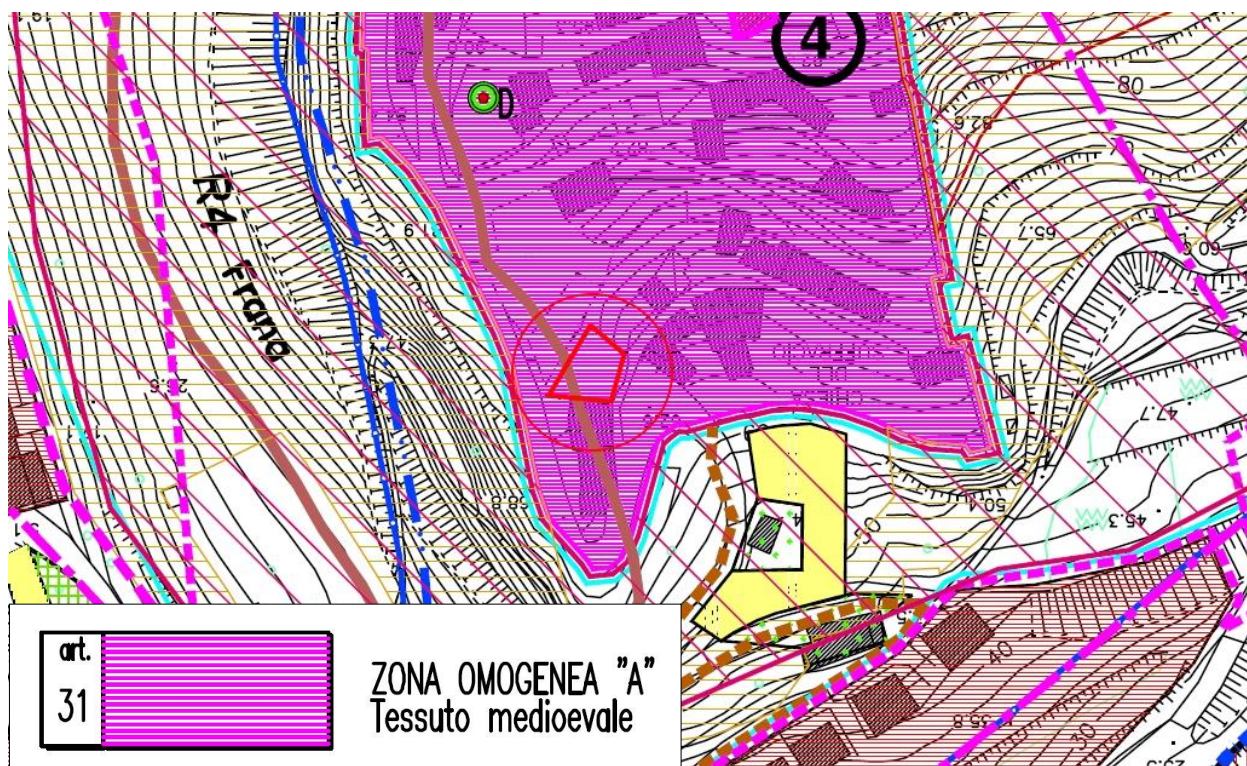
Studio tecnico
Geom. Edoardo Paternes Meloni
Via Garibaldi, 99 - Servigliano (FM) | Tel.: 0734759265 | Cell.: 3476752617
Mail: epm.studio@gmail.com | PEC: edoardo.paternesimeloni@geopec.it



Confini riferiti all'immobile di proprietà dell'esecutato:

- Nord: Fg. 7, P.lla 196 - Est: Via Castello
- Sud: Fg. 7, P.lla 198 - Ovest: Via Castello

STRALCIO PRG



DESCRIZIONE SINTENTICA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'immobile oggetto di stima consiste in una abitazione posta al piano primo facente parte di un **di fabbricato a destinazione pluri-residenziale** che si sviluppa su quattro piani fuori terra, oltre a un piano sottotetto.

Dal punto di vista costruttivo, lo stesso risulta realizzato con struttura in muratura portante di mattoni in cotto, e mattoni forati intonacati all'interno. I solai sono in legno, mentre la copertura è a falde inclinate dotata di strato isolante anch'essa in legno con manto di copertura in coppi di cotto.

La distribuzione verticale è garantita da un vano scala condominiale che collega tutti i livelli dell'edificio.

L'immobile, a seguito del *“Permesso di Costruire n. 22 in data 22/06/2010 per Ristrutturazione”* risulta in uno stato di conservazione buono e con elementi impiantistici/tecnologici funzionanti.



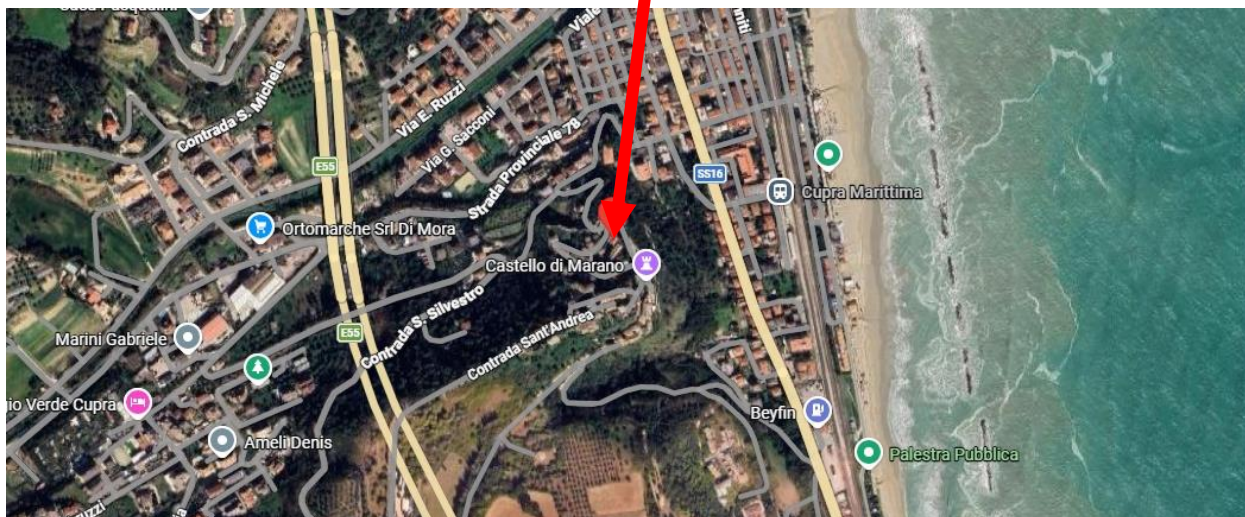
Studio tecnico
Geom. Edoardo Paternes Meloni
Via Garibaldi, 99 - Servigliano (FM) | Tel.: 0734759265 | Cell.: 3476752617
Mail: epm.studio@gmail.com | PEC: edoardo.paternesimeloni@geopec.it



Si rilevano le seguenti principali finiture: infissi esterni in legno con vetro doppio, pavimentazione interna in parquet, porte interne in legno. L'accesso avviene tramite vano scala comune condominiale. L'immobile si colloca in zona centrale (centro storico). Vedasi Allegato F (documentazione fotografica) il quale attesta altresì lo stato dei luoghi rilevato.

Localizzazione tramite "Google Maps"

Coordinate Geosatellitari: 43.022849, 13.857573



L'immobile oggetto di tale perizia è ubicato, come già citato, a CUPRA MARITTIMA (AP), VIA CASTELLO N. 85/A in zona / fascia: CENTRALE | PRG zona B1; tale zona risulta completamente urbanizzata e nelle vicinanze sono presenti ogni tipo di servizio al consumo pubblico; si trova a circa 7 km dal casello autostradale di Grottammare. La documentazione allegata (catastale, urbanistica e fotografica) integra e completa la presente relazione.

QUESITO b): *“Sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;”*

L'immobile oggetto della presente relazione non è soggetto ad imposta I.V.A.

QUESITO c): *“Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;”*

La costruzione dell'immobile in oggetto è iniziata anteriormente al settembre 1967.



Studio tecnico
Geom. Edoardo Paternesi Meloni
Via Garibaldi, 99 - Servigliano (FM) | Tel.: 0734759265 | Cell.: 3476752617
Mail: epm.studio@gmail.com | PEC: edoardo.paternesimeloni@geopec.it



QUESITO d): “Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l’eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l’epoca di realizzazione dell’opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall’articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;”

Come potuto accertare presso il Settore Urbanistica, Ufficio Tecnico del Comune di Cupra Marittima, a seguito di specifica richiesta di accesso ai documenti amministrativi effettuata dallo Scrivente in data 20/05/2026, protocollata dallo stesso Comune al n. 7676 del 21/05/2026, **il fabbricato oggetto di stima, la cui costruzione originaria è risalente al 1300 circa, come gran parte del centro storico, è stato successivamente oggetto dei seguenti titoli edilizi:**

- [1] PERMESSO DI COSTRUIRE N. 64** rilasciato in data **26/10/2006**, successivamente annullato con **sentenza n. 1307/2008 del T.A.R.** per le Marche in data **16/04/2008**;
- [2] D.I.A.E.** acquisita in data **30/07/2008** al **prot. n. 8652**;
- [3] PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 22** rilasciato in data **22/06/2010**;
- [4] AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITÀ** rilasciata in data **22/07/2010** al **prot. n. 9168**.

Inoltre si precisa che, in seguito alla **SENTENZA DEL CONSIGLIO DI STATO, SEZ. IV, N. 10749 DEL 6 MARZO 2024**, concernente il fabbricato storico all'interno del quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente consulenza che ha riguardato la legittimità urbanistica della ricostruzione di una porzione dell'edificio storico, con particolare riferimento alla possibilità di ricostruire il manufatto con un'altezza di quattro piani anziché tre, alla luce delle prescrizioni contenute nel Piano di Recupero del centro storico e dei pareri espressi dalla competente Soprintendenza, il Consiglio di Stato ha confermato che la disciplina urbanistica vigente consentiva la ricostruzione limitatamente a tre piani fuori terra, escludendo la possibilità



Studio tecnico
Geom. Edoardo Paternes Meloni
Via Garibaldi, 99 - Servigliano (FM) | Tel.: 0734759265 | Cell.: 3476752617
Mail: epm.studio@gmail.com | PEC: edoardo.paternesimeloni@geopec.it



di fare riferimento alla sola consistenza storica originaria del fabbricato per giustificare una maggiore altezza. Tale contenzioso, pur riferendosi al medesimo edificio, ha tuttavia ad oggetto questioni urbanistiche concernenti la ricostruzione e la consistenza volumetrica del fabbricato e non investe direttamente la regolarità edilizia e catastale dell'unità immobiliare (appartamento) oggetto della presente CTU poiché dalle verifiche eseguite mediante esame della documentazione urbanistico-edilizia, catastale ed in seguito a sopralluogo diretto è infatti emersa la sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi, lo stato legittimato desumibile dai titoli edilizi reperiti e la planimetria catastale attualmente depositata. Pertanto, pur costituendo elemento storico-amministrativo rilevante nella ricostruzione delle vicende edilizie del fabbricato, la citata sentenza non incide sulle conclusioni della presente consulenza tecnica, non emergendo difformità urbanistiche o catastali riferibili all'unità immobiliare esaminata.

I titoli edilizi sopra richiamati nonché la sentenza del Consiglio di Stato, vengono allegati alla presente relazione; vedasi **ALLEGATO G**

QUESITO e): *“Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell’art. 18 della Legge 47/1985”*

Il lotto in questione non prevede la vendita di terreni.

QUESITO f): *“Identificare catastalmente l’immobile, previo accertamento dell’esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l’eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l’aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;”*

Vedasi risposta QUESITO a). I dati catastali riportati nel pignoramento corrispondono a quelli reperibili mediante visure catastali.

QUESITO g): *“Appurare, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal*



Studio tecnico
Geom. Edoardo Paternes Meloni
Via Garibaldi, 99 - Servigliano (FM) | Tel.: 0734759265 | Cell.: 3476752617
Mail: epm.studio@gmail.com | PEC: edoardo.paternesimeloni@geopec.it



caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;"

All'Atto della notifica del pignoramento, il soggetto esecutato OMISSIS risultava **proprietario** dell'immobile oggetto della presente perizia così come risultante da visure catastali storiche allegate (vd. **Allegato B**). In sintesi:

Elenco immobili:

- Fg. 7 - Part. 197 - Sub. 7

(Via Castello n. 85/A, Piano 1 – Cat. A/2 – Classe 3 – Consistenza 4 vani – Rendita € 185,92)

Elenco intestati del sopraindicato subalterno:

OMISSIS (C.F. OMISSIS) – Proprietà quota 1/1

QUESITO h): *“Verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;"*

Vedasi (ALLEGATO A).

QUESITO i): *“Determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;"*



Studio tecnico
Geom. Edoardo Paternes Meloni
Via Garibaldi, 99 - Servigliano (FM) | Tel.: 0734759265 | Cell.: 3476752617
Mail: epm.studio@gmail.com | PEC: edoardo.paternesimeloni@geopec.it



CRITERI SUL CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Premesso che la superficie commerciale, da ponderare e che deve intendersi puramente strumentale al valore di mercato, è stata ricavata avvalendosi della planimetria catastale.

Per il calcolo delle superfici e per i coefficienti di ponderazione si è fatto riferimento alle istruzioni per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani per la rivelazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, (Allegato C del DPR 138/98) ed al Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie emanato dall'ABI Associazione Bancaria Italiana, considerando la seguente procedura: rientrano tra le superfici principali tutte le superfici a destinazione d'uso principale, quali abitazioni, negozi, uffici, capannoni, magazzini, laboratori, eccetera.

Tali destinazioni d'uso sono, in genere, quelle per le quali il mercato individua valori unitari specifici.

Sono inclusi anche i vani al servizio diretto, quali bagni, ingressi, corridoi, ripostigli, retro-negozi, ecc., quando possano essere oggetto di una valutazione unitaria.

Ad ogni tipologia di superficie principale, potrà essere associata una o più superficie secondaria; nel caso di unità immobiliari residenziali autonome su più livelli, tra le superfici secondarie rientrano anche i vani scala esclusivi; tanto premesso, si ottengono i parametri riportati di seguito:

CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI LORDE (vd. allegato D)

Foglio n. 7 - Particella n. 197 - Subalterno n. 7 - **ABITAZIONE**

sito in **CUPRA MARITTIMA**, Via Castello n. 85/A, piano 1, cat. A/2.

S.U.L. abitazione =82,00 mq

S.U.L. balcone =3,00 mq

S.U.L. terrazzo =17,00 mq



Studio tecnico
Geom. Edoardo Paternes Meloni
Via Garibaldi, 99 - Servigliano (FM) | Tel.: 0734759265 | Cell.: 3476752617
Mail: epm.studio@gmail.com | PEC: edoardo.paternesimeloni@geopec.it



STIMA E CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima, si è usato il procedimento MCA (Metodo del Confronto di Mercato).

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare; quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato e soprattutto il valore realizzabile dalla liquidazione dei beni

INDAGINE DI MERCATO

I dati storici raccolti nonché le indagini condotte presso primarie agenzie ed operatori del settore hanno permesso di reperire gli elementi di mercato riportati nelle tabelle che seguono, elementi relativi ad immobili con destinazione analoga.

I valori ricavati a metro quadro sono stati opportunamente comparati ed aggiustati. L'aggiustamento ha la funzione di correggere il prezzo del comparativo al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame; i coefficienti servono per colmare la differenza tra le caratteristiche (di zona e di qualità) dell'immobile di confronto e dell'immobile in esame.

La ricerca ha condotto ai risultati che sono rappresentati nelle seguenti tabelle dove le offerte di vendita sono state anche omogeneizzate utilizzando il metodo Market Comparison Approach (MCA).

Sono stati quindi individuati n. 3 comparativi su agenzie immobiliari (online) con caratteristiche e ubicazione simili a quello oggetto dell'esecuzione che attualmente risultano in vendita, dei quali si riportano i rispettivi link:

Comparativi:

<https://www.immobiliare.it/annunci/125878649/>

<https://www.immobiliare.it/annunci/123541845/>

<https://www.immobiliare.it/annunci/110031553/>



Studio tecnico
Geom. Edoardo Paternes Meloni
Via Garibaldi, 99 - Servigliano (FM) | Tel.: 0734759265 | Cell.: 3476752617
Mail: epm.studio@gmail.com | PEC: edoardo.paternesimeloni@geopec.it



Tabella Comparativi

NR	1	2	3
Ubicazione	Cupra Marittima Zona centrale	Cupra Marittima Zona semi-centrale	Cupra Marittima Zona centrale
Destinazione d'uso prevalente	residenziale	residenziale	residenziale
Superficie Commerciale	107	110	100
Richiesta (Euro)	170.000	195.000	189.000
Prezzo di Vendita (Euro/mq comm.)	1.589	1.773	1.890
Piano	1	R	R
Stato manutentivo	Buono	Buono	Discreto
Livello impiantistico	Buono	Buono	Discreto
LINK COMPARATIVO	https://www.immobiliare.it/annunci/125878649/	https://www.immobiliare.it/annunci/123541845/	https://www.immobiliare.it/annunci/110031553/

AGGIUSTAMENTI	SOGGETTO	2	3	4
Ubicazione	Cupra Marittima Zona centrale	SIMILE 0%	INFERIORE 4%	SIMILE 0%
Piano	1	SIMILE 0%	INFERIORE 3%	INFERIORE 3%
Stato manutentivo	Buono	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SUPERIORE -5%
Livello impiantistico	Buono	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SUPERIORE -5%
Trattativa commerciale %	-5%	-5%	-5%	-5%
TOTALE AGGIUSTAMENTO		-5%	2%	-12%
VALORE UNITARIO DI MERCATO AGGIUSTATO		1.509	1.808	1.663

VM unitario (€/mq) COMMERCIALE

1.660,00

VALORE STIMATO SECONDO IL CRITERIO “MARKET COMPARISON APPROACH”

Foglio n. 7 - Particella n. 197 - Subalterno n. 7 - **ABITAZIONE**

sito in **CUPRA MARITTIMA**, Via Castello n. 85/A, piano 1, cat. A/2.

VALORE:

- abitazione = mq 82,00 x (€/mq 1.660,00 x 100%) = **€ 136.120,00**

- balcone = mq 3,00 x (€/mq 1.660,00 x 30%) = **€ 1.494,00**

- terrazzo = mq 17,00 x (€/mq 1.660,00 x 30%) = **€ 8.466,00**

TOTALE VALORE = € 146.080,00



Studio tecnico
Geom. Edoardo Paternes Meloni
Via Garibaldi, 99 - Servigliano (FM) | Tel.: 0734759265 | Cell.: 3476752617
Mail: epm.studio@gmail.com | PEC: edoardo.paternesimeloni@geopec.it



Si riportano altresì i parametri banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate, in linea con il valore unitario medio ricavato con il metodo M.C.A.:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2							
Provincia: ASCOLI PICENO							
Comune: CUPRA MARITTIMA (D210)							
Fascia: Centrale							
Zona: CAPOLUOGO							
Codice zona: B1							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione prevalente: Residenziale							
 Nel 2° semestre 2025 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Arquata del Tronto, Montegallo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.							
Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2300	3200	L	9,3	13,6	L
Abitazioni civili	NORMALE	1400	2000	L	5,6	8,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1700	L	4,8	7,2	L

Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche, della relativa ubicazione, della consistenza, della destinazione d'uso, dell'appetibilità, dell'effettiva collocabilità sul mercato, dei risultati dei conteggi istituiti, si stima il valore "ordinario" - più probabile prezzo – assumibile a base di una procedura di vendita di evidenza pubblica dei beni immobili di proprietà e/o disponibilità dell'esecutato nelle condizioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente come individuati e descritti nel corpo della presente perizia.

VALORE STIMATO SECONDO LE QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI

Foglio n. 7 - Particella n. 197 - Subalterno n. 7 - **ABITAZIONE**

sito in **CUPRA MARITTIMA**, Via Castello n. 85/A, piano 1, cat. A/2.

VALORE:

- abitazione = mq 82,00 x (€/mq 1.700,00 x 100%) =**€ 139.400,00**
- balcone = mq 3,00 x (€/mq 1.700,00 x 30%) =**€ 1.530,00**
- terrazzo = mq 17,00 x (€/mq 1.700,00 x 30%) =**€ 8.670,00**

TOTALE VALORE = € 149.600,00



Studio tecnico
Geom. Edoardo Paternesi Meloni
Via Garibaldi, 99 - Servigliano (FM) | Tel.: 0734759265 | Cell.: 3476752617
Mail: epm.studio@gmail.com | PEC: edoardo.paternesimeloni@geopec.it



Pertanto il valore di ciascun lotto, utilizzando la media dei 2 metodi di stima sopraelencati, risulta essere il seguente:

1) STIMA (Market Comparison Approach – M.C.A.):	€ 146.080,00
2) STIMA Valori OMI (quotazioni immobiliari):.....	€ 149.600,00
	=====
	€ 295.680,00
TOTALE VALORE: € 295.680,00/2 =	€ 147.840,00

QUESITO l): “Formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;”

Tenuto conto delle caratteristiche dell’immobile e della sua consistenza, allo scrivente perito **non appare giustificata** la suddivisione e vendita del bene in più lotti.

QUESITO m): “Accertare lo stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all’esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;”

L’immobile risulta occupato dalla conduttrice in forza di locazione.



Studio tecnico
Geom. Edoardo Paternes Meloni
Via Garibaldi, 99 - Servigliano (FM) | Tel.: 0734759265 | Cell.: 3476752617
Mail: epm.studio@gmail.com | PEC: edoardo.paternesimeloni@geopec.it



QUESITO n): “Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;”

I beni pignorati, sino al momento del sopralluogo, non risultano oggetto di esproprio per pubblica utilità.

QUESITO o): “Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;”

Si precisa che le planimetrie catastali disponibili sono quelle regolarmente depositate in atti e vengono allegate alla presente unitamente all’elaborato planimetrico. **(vedasi Allegato C)**

QUESITO p): “Depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell’esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l’altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;”

BANDO D’ASTA LOTTO UNICO

LOTTO UNICO

Foglio n. 7 - Particella n. 197 - Subalterno n. 7 - ABITAZIONE
sito in CUPRA MARITTIMA, Via Castello n. 85/A, piano 1, cat. A/2.

VALORE:

-abitazione =	€ 137.760,00
-balcone =	€ 1.512,00
-terrazzo =	€ 8.568,00

VALORE ATTUALE LOTTO UNICO :..... **€ 147.840,00**



Studio tecnico
Geom. Edoardo Paternes Meloni
Via Garibaldi, 99 - Servigliano (FM) | Tel.: 0734759265 | Cell.: 3476752617
Mail: epm.studio@gmail.com | PEC: edoardo.paternesimeloni@geopec.it



QUESITO q): “Allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell’elaborato senza l’indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l’identità di quest’ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell’esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;”

Si allega quanto richiesto con l’Allegato H.

QUESITO finale): “Allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all’articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato.rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all’interno dell’Ufficio del Processo).”

Si allega quanto richiesto con l’Allegato I.

Il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione peritale; si ringrazia l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordata.

Tanto dovevasi in evasione all’incarico affidatomi.

Servigliano, li 04/06/2026.

L’Esperto

Geom. Edoardo Paternesi Meloni

ALLEGATI:

- A) Visure ipotecarie ventennali;
- B) Visure storiche catastali;
- C) Elenco dei subalterni, elaborato planimetrico e planimetrie catastali vidimate;
- D) Calcolo superfici utili lorde su planimetrie catastali;
- E) Verbale operazioni peritali;
- F) Documentazione fotografica
- G) Documentazione urbanistica;
- H) Perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008;
- I) Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione art. 567 II co. c.p.c. e un foglio riassuntivo di tutti gli identif. catastali.



Studio tecnico
Geom. Edoardo Paternesi Meloni
Via Garibaldi, 99 - Servigliano (FM) | Tel.: 0734759265 | Cell.: 3476752617
Mail: epm.studio@gmail.com | PEC: edoardo.paternesimeloni@geopec.it

