TRIBUNALE DI FERMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Farano Dora, nell'Esecuzione Immobiliare n° 111/2025 del R.G.E.

promossa da

******* XXX *******

contro

******* XXX. *******



SOMMARIO

Incarico 3

Premessa 3

Lotti 3

LOTTO N°1:

Bene 1- Appartamento a Fermo (FM) Sub 16 – Via Giovanni Campofiloni n°2, P1 3

Bene 2- Autorimessa a Fermo (FM) Sub 21 – Via G. Campofiloni n°2, SP1 4

LOTTO N°2: Autorimessa a Fermo (FM) Sub 23 – Via G. Campofiloni n°2, SP1 9

LOTTO N°3: Autorimessa a Fermo (FM) Sub 29 – Via G. Campofiloni n°2, SP1 13

LOTTO N°4: Autorimessa a Fermo (FM) Sub 33 – Via G. Campofiloni n°2, SP1 17

LOTTO N°5: Autorimessa a Fermo (FM) Sub 36 – Via G. Campofiloni n°2, SP1 21

LOTTO N°6: Autorimessa a Fermo (FM) Sub 37 – Via G. Campofiloni n°2, SP1 25

LOTTO N°7: Area urbana a Fermo (FM) Sub 12 – Via G. Campofiloni n°2, PT 29

LOTTO N°8: Area urbana a Fermo (FM) Sub 13 – Via G. Campofiloni n°2, PT 33

Stima dei lotti 37

LOTTO N°1:

Bene 1- Appartamento a Fermo (FM) Sub 16 – Via Giovanni Campofiloni n°2, P1 39

Bene 2- Autorimessa a Fermo (FM) Sub 21 – Via G. Campofiloni n°2, SP1 40

LOTTO N°2: Autorimessa a Fermo (FM) Sub 23 – Via G. Campofiloni n°2, SP1 41

LOTTO N°3: Autorimessa a Fermo (FM) Sub 29 – Via G. Campofiloni n°2, SP1 43

LOTTO N°4: Autorimessa a Fermo (FM) Sub 33 – Via G. Campofiloni n°2, SP1 44

LOTTO N°5: Autorimessa a Fermo (FM) Sub 36 – Via G. Campofiloni n°2, SP1 46

LOTTO N°6: Autorimessa a Fermo (FM) Sub 37 – Via G. Campofiloni n°2, SP1 47

LOTTO N°7: Area urbana a Fermo (FM) Sub 12 – Via G. Campofiloni n°2, PT 48

LOTTO N°8: Area urbana a Fermo (FM) Sub 13 – Via G. Campofiloni n°2, PT 49

Schema riassuntivo 49

Allegati 50

INCARICO

Con udienza del 24/11/2025 dell'Ill.ma Giudice Dott. Palmisano, la sottoscritta Ing. Dora Farano, con studio in Via Fiorini 1 - 60019 - Senigallia (AN), email d.farano@gmail.com, PEC dora.farano@ingpec.eu, Tel. 348 08 45 140, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c..

Il giuramento di rito, di tipo telematico, per l'accettazione dell'incarico è stato depositato sul fascicolo telematico il giorno 29/11/2025.

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare (Sentenza n°329/2025 del 11/06/2025 a firma del Giudice Onorario Dott. xxx) sono costituiti dai seguenti n°9 immobili, raggruppati nei seguenti n°8 Lotti:

LOTTO n°1:

- Bene 1- Appartamento Foglio 68 Part 872 Sub 16 – Via G. Campofiloni n°2, Fermo (FM),
- Bene 2- Autorimessa Foglio 68 Part 872 Sub 21 – Via G. Campofiloni n°2, Fermo (FM),

LOTTO n°2: Autorimessa Foglio 68 Part 872 Sub 23 – Via G. Campofiloni n°2, Fermo (FM),

LOTTO n°3: Autorimessa Foglio 68 Part 872 Sub 29 – Via G. Campofiloni n°2, Fermo (FM),

LOTTO n°4: Autorimessa Foglio 68 Part 872 Sub 33 – Via G. Campofiloni n°2, Fermo (FM),

LOTTO n°5: Autorimessa Foglio 68 Part 872 Sub 36 – Via G. Campofiloni n°2, Fermo (FM),

LOTTO n°6: Autorimessa Foglio 68 Part 872 Sub 37 – Via G. Campofiloni n°2, Fermo (FM),

LOTTO n°7: Area Urbana Foglio 68 Part 872 Sub 12 – Via G. Campofiloni n°2, Fermo (FM),

LOTTO n°8: Area Urbana Foglio 68 Part 872 Sub 13 – Via G. Campofiloni n°2, Fermo (FM).

LOTTO n°1

Il lotto n°1 è formato dai seguenti due beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fermo (FM) – Via Giovanni Campofiloni n°2, piano primo, Foglio 68 Particella 872 sub 16;
- **Bene N° 2** - Autorimessa ubicata a Fermo (FM) – Via Giovanni Campofiloni n°2, piano primo sottostrada, Foglio 68 Particella 872 sub 21.

DESCRIZIONE

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERMO (FM) – Via Giovanni Campofiloni n°2, PIANO PRIMO corrispondente al Foglio 68 Particella 872 SUB 16

Trattasi di appartamento a civile abitazione di 51 mq di superficie complessiva, costituita da 44 mq di appartamento e di 23 mq di balcone posizionato nei lati nord ed est dell'appartamento.
L'appartamento è costituito da una zona giorno con angolo cottura, un bagno ed una camera da letto, riscaldamento a pavimento. Lo stato manutentivo è ottimo ed il fabbricato è dotato di ascensore.
Si accede all'appartamento dal vano scale condominiale, con ingresso diretto su Via Campofiloni.
Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 68 Particella 872 sub 16, categoria catastale A/2, classe 3. Consistenza 3 vani, superficie catastale totale 51 mq.
L'immobile è ubicato in zona suburbana del Comune di Fermo, quartiere Marina Palmense,

vicino all'uscita del casello autostradale A14, uscita Fermo - Porto San Giorgio.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Valore di stima del bene: € 74.900,00.

DESCRIZIONE

BENE 2 - AUTORIMESSA UBICATA A FERMO (FM) – Via Campofilone n°2, SUB 21, PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Trattasi di autorimessa senza fine di lucro, accatastata come C/6, posta al piano primo sottostrada, inserita tra il vano scale e l'autorimessa corrispondente al sub 20.
Garage di forma rettangolare, di altezza interna di 2,40 metri, di superficie catastale complessiva di 21 mq.
Il cespite si presenta in buone condizioni manutentive. E' dotato di corrente elettrica e di attacco dell'acqua. E' presente un lavandino.
Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 68 Particella 872 sub 21, categoria catastale C/6, classe 7, superficie catastale totale 21 mq, consistenza di 18 mq.
L'immobile è ubicato in zona suburbana del Comune di Fermo, quartiere Marina Palmense, vicino all'uscita del casello autostradale A14, uscita Fermo - Porto San Giorgio.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Valore di stima del bene: €16.300,00.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 LOTTO 1

Come confermato dalla Custodia Giudiziaria, trattandosi di un sequestro conservativo non vi è il pignoramento bensì la sentenza n. 329/25 resa *inter partes* dal tribunale di Fermo, pubblicata l'11/6/2025 al n. 422/25 e notificata il 12/6/2025.

In data 7/8/2025 è stata effettuata l'annotazione della sentenza di condanna esecutiva in margine alla trascrizione del sequestro conservativo trascritto presso la conservatoria dei RRII di Fermo in data 03.08.2018 al n. 6413 Reg. Gen e 4733 Reg. Part.

In data 08.09.2025, ai sensi e per gli effetti dell'art. 686 cpc e 156 disp. att cpc, i creditori effettuavano il deposito della sentenza esecutiva presso il Tribunale di Fermo giudice competente da cui l'esecuzione immobiliare iscritta al n. 111/202 5 RGE del Tribunale di Fermo e per effetto di quest'ultimo passaggio si è provveduto alla nomina del custode e del perito.

I beni esecutati sono i seguenti:

Immobile n. 1 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 12 Natura F1 - AREA URBANA Consistenza 21 metri quadri;

Immobile n. 2 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 13 Natura F1 - AREA URBANA Consistenza 21 metri quadri;

Immobile n. 3 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 16 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;

Immobile n. 4 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 21 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

Immobile n. 5 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 23 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

Immobile n. 6 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 29 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

Immobile n. 7 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 33 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

Immobile n. 8 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68

Particella 872 Subalterno 36 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

Immobile n. 9 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 37 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

TITOLARITÀ LOTTO 1

Tutti e nove gli immobili oggetto dell'esecuzione EI n°111/2025 appartengono, per l'intera proprietà, alla seguente ditta:

- XXX. con sede a XX (XX), C.F. XXX.

L'immobile viene posto in vendita per l'intera proprietà di:

- XXX con sede a XX (XX), C.F. XXX.

CONFINI LOTTO 1

L'appartamento a civile abitazione, corrispondente al Sub 16 della Particella 872 del Foglio 68 del Comune di Fermo posto al piano primo del fabbricato ubicato in Via Campofiloni n°2, è in affaccio su strada comunale dal lato nord ed est, confina a sud con un'altra abitazione di proprietà di terzi, corrispondente al sub 17, e confina sul lato ovest con il vano scale condominiale corrispondente al sub 5.

L'autorimessa senza scopi di lucro, corrispondente al Sub 21 della Particella 872 del Foglio 68 del Comune di Fermo, posta al piano primo interrato, confina a nord con il muro controterra, ad est con l'autorimessa di proprietà di terzi corrispondente al sub 20, confina a sud con il corridoio condominiale a servizio di tutte la autorimesse corrispondente al sub 2, e confina ad ovest con il locale tecnico condominiale corrispondente al sub 1 e con il vano scale condominiale corrispondente al sub 5.

CONSISTENZA LOTTO 1

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERMO (FM) – Via Giovanni Campofiloni n°2, PIANO PRIMO corrispondente al Foglio 68 Particella 872 SUB 16

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza max	Piano
Appartamento al piano -1,	40,00 mq	44,00 mq	1,00	44,00 mq	2,70 m	P1
Balcone	23,00 mq	23,30 mq	0,30	7,00 mq	-	P1
			Totale superficie convenzionale:	**51,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**51,00 mq**		

L'appartamento non è comodamente divisibile in natura.
Non è stato possibile acquisire il nominativo dell'amministratore di condominio.

BENE 2– AUTORIMESSA UBICATA A FERMO (FM) – Via Campofilone n°2, SUB 21, PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza max	Piano
Autorimessa al piano -1	18,00 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	2,40 m	S1

Totale superficie convenzionale:	**21,00 mq**	
Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:	**21,00 mq**	

DATI CATASTALI LOTTO N°1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	**Foglio**	**Part.**	**Sub.**	**Zona Cens.**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Superficie catastale**	**Rendita**	**Piano**	**Graffato**
	68	872	16		A/2	3	3 vani	Totale: 51 m² Totale escluse aree scoperte**: 44 mq	Euro 209,17	P1	
	68	872	21		C/6	7	18 mq	Totale: 21 m²	Euro 33,47	S1	

Corrispondenza catastale
Sia il sub 16 che il sub 21 possiedono la conformità catastale.

PATTI LOTTO 1

- Dalla documentazione estratta non sono emersi atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura.
- non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale al coniuge dal momento che la proprietà degli immobili è intestata ad una ditta.
- non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni "propter rem", servitù d'uso) che siano emersi dalla lettura dei documenti estratti.

STATO CONSERVATIVO LOTTO 1

L'appartamento si presenta in buono stato conservativo ed è parte di un complesso immobiliare realizzato tra il 2014 ed il 2018 con struttura intelaiata in calcestruzzo armato.
L'autorimessa, posta al piano primo interrato del fabbricato, ha problemi di risalita capillare e di infiltrazioni.
L'autorimessa ha la luce e l'acqua, per tramite di un piccolo lavandino posto all'interno del garage.
Gli impianti sembrano essere tutti funzionanti ma non è stato possibile visionare il libretto della caldaia.
L'impianto idrico-sanitario dell'appartamento risulta funzionante.
L'impianto elettrico risulta funzionante. Sono depositate le dichiarazioni di conformità degli impianti presso l'ufficio urbanistica del Comune di Fermo, estratte e riportate in Allegato n°3.

PARTI COMUNI LOTTO 1

Le parti comuni con gli altri appartamenti ed autorimesse del fabbricato corrispondente al Foglio 68 Particella 872 di Via Campofiloni n°2 sono: il sub 1 locale tecnico, i subb 2, 3 e 4 che corrispondono alla corsia di manovra, il sub 5 che corrisponde al vano scale e al vano ascensore, i subb 6 e 7 corrispondenti alle scale ed il sub 8 che costituisce il camminamento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI LOTTO 1

Dal sopralluogo effettuato e dall'estrazione documentale presso i Pubblici Uffici non è emersa l'esistenza di servitù sui beni esecutati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI LOTTO 1

Trattasi di appartamento con categoria catastale A/2 ed autorimessa con categoria C/6 inseriti in un fabbricato in calcestruzzo armato a tre elevazioni fuori terra ed uno interrato destinato a garage, ubicato in zona periferica del Comune di Fermo (FM).
L'immobile è ubicato in zona suburbana del Comune di Fermo, quartiere Marina Palmense, vicino all'uscita del casello autostradale A14, uscita Fermo - Porto San Giorgio.
Il fabbricato presenta problemi di infiltrazione al piano -1, e risulta ben rifinito nelle zone comuni.
L'appartamento e l'autorimessa sono intonacati internamente. L'appartamento ha un gres porcellanato marrone scuro che richiama la trama del parquet, a meno del bagno in cui è stato posato un gres di colore chiaro, e presenta il riscaldamento a pavimento.
Il fabbricato è rifinito esternamente a mattoncini.

STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO 1

I due beni che compongono il Lotto 1 risultano abitati e occupati dai beni mobili del Sig. XXX, legale rappresentante della ditta debitrice XXX. Durante il sopralluogo, alla presenza della Custodia Giudiziaria, è stato consegnato brevi manu alla scrivente un Contratto di Comodato d'uso gratuito registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 25/20/2020 con protocollo 1358, che risulta tuttavia inopponibile alla procedura esecutiva.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 22/04/2026, risulta la continuità delle trascrizioni, sia per il sub 16 che per il sub 21, e sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

1. ISCRIZIONE del 09/08/2022 - Registro Particolare 931 Registro Generale 7291,
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI FERMO, Repertorio 639/2021 del 02/08/2021,
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

2. ISCRIZIONE del 24/04/2025 - Registro Particolare 466 Registro Generale 3838,
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA, Repertorio 650 del 27/03/2025,
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Trascrizioni

3. TRASCRIZIONE del 03/08/2018 - Registro Particolare 4733 Registro Generale 6413,
Pubblico ufficiale TRIBUNALE, Repertorio 1602 del 02/08/2018,
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO,

Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 848 del 03/09/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI),
2. Annotazione n. 1363 del 07/08/2025 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

4. TRASCRIZIONE del 22/10/2018 - Registro Particolare 5976 Registro Generale 8199,
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO, Repertorio 1818/2018 del 15/10/2018,
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1364 del 07/08/2025 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

L'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di due ipoteche giudiziali, una derivante da Decreto Ingiuntivo e l'altra dalla Sentenza di Condanna, e la cancellazione della trascrizione di sequestro conservativo.

- Cancellazione ipoteca: €. 48,00 x 2 = 96,00 € (diconsi euro novantasei/00); sub 16 e 21
- Cancellazione sequestro conservativo: €. 300,00 (diconsi euro trecento/00), sub 16 e 21.

NORMATIVA URBANISTICA LOTTO 1

Edificato in forza del Permesso a Costruire Pratica Edilizia n°332/2014 con Rif. Urban. n°6850, e con Permesso a Costruire in Variante n°54 del 5 luglio 2016, Pratica Edilizia n°56/2015, per l'esecuzione dei lavori di "Realizzazione di una palazzina residenziale denominata "Fabbricato C"-Variante domanda 2014/332, Permesso di costruire 6850 del 7 ottobre 2014".
E' stato individuato anche il Permesso a Costruire n°29 dell'11 maggio 2018, variante della pratica 47/2017 e succ., Pratica Edilizia n°20/2018.
I lavori sono stati dichiarati terminati il 4 giugno 2018 ed è' stata depositata la Segnalazione Certificata per l'Agibilità per il Foglio 68 Particella 872 il 7 giugno 2018, a firma del tecnico Ing. Annalisa Accogli in qualità di Direttore dei Lavori.
In data 17 maggio 2018 con protocollo n°543444 viene depositato il Certificato di collaudo statico e di conformità, attestato il 21 maggio 2018.
Ai fini della sicurezza antincendio è stata depositata la Segnalazione Certificata di inizio attività al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco il 23 maggio 2019.

REGOLARITÀ EDILIZIA LOTTO 1

L'immobile risulta regolare urbanisticamente, poiché la planimetria in variante depositata in atti coincide con quanto visionato in sede di sopralluogo. Secondo la legge 241/90 è stata richiesta l'estrazione integrale della documentazione afferente al fabbricato. La valutazione è stata condotta sulla base della documentazione messa a disposizione della scrivente Esperta.

Certificazioni energetiche dichiarazioni di conformità

- Il certificato energetico dell'immobile / APE è stato estratto dalla documentazione urbanistica e l'appartamento risulta essere in classe A1. Si rinvia all'Allegato 3-
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, Allegato 3.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, Allegato 3.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico, Allegato 3.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI LOTTO 1

Non è stato possibile conoscere il nome dell'amministratore di condominio, quindi non sono note le spese condominiali che ci saranno certamente dal momento che nel palazzo vi è l'ascensore, la luce condominiale e la pulizia delle scale.
Potrebbero esserci degli arretrati condominiali da saldare.

LOTTO n°2

Il lotto n°2 è formato da un solo bene costituito dall' Autorimessa ubicata a Fermo (FM) – Via Giovanni Campofiloni n°2, piano primo sottostrada, Foglio 68 Particella 872 sub 23.

DESCRIZIONE

BENE UNICO: AUTORIMESSA UBICATA A FERMO (FM) – Via Campofilone n°2, SUB 23, PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Trattasi di autorimessa senza fine di lucro, accatastata come C/6, posta al piano primo sottostrada, inserita tra due autorimesse: sub 22 e sub 24.
Garage di forma rettangolare, di altezza interna di 2,40 metri, di superficie catastale complessiva di 17 mq.
Il cespite si presenta in buone condizioni manutentive. E' dotato di corrente elettrica ma non di attacco dell'acqua. E' presente un lavandino scollegato appoggiato per terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 68 Particella 872 sub 23, categoria catastale C/6, classe 7, superficie catastale totale 17 mq, consistenza di 15 mq.
L'immobile è ubicato in zona suburbana del Comune di Fermo, quartiere Marina Palmense, vicino all'uscita del casello autostradale A14, uscita Fermo - Porto San Giorgio.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Valore di stima del bene: €13.300,00.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 LOTTO 2

Come confermato dalla Custodia Giudiziaria, trattandosi di un sequestro conservativo non vi è il pignoramento bensì la sentenza n. 329/25 resa *inter partes* dal tribunale di Fermo, pubblicata l'11/6/2025 al n. 422/25 e notificata il 12/6/2025.

In data 7/8/2025 è stata effettuata l'annotazione della sentenza di condanna esecutiva in margine alla trascrizione del sequestro conservativo trascritto presso la conservatoria dei RRII di Fermo in data 03.08.2018 al n. 6413 Reg. Gen e 4733 Reg. Part.

In data 08.09.2025, ai sensi e per gli effetti dell'art. 686 cpc e 156 disp. att cpc, i creditori effettuavano il deposito della sentenza esecutiva presso il Tribunale di Fermo giudice competente da cui l'esecuzione immobiliare iscritta al n. 111/202 5 RGE del Tribunale di Fermo e per effetto di quest'ultimo passaggio si è provveduto alla nomina del custode e del perito.

I beni esecutati sono i seguenti:

Immobile n. 1 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 12 Natura F1 - AREA URBANA Consistenza 21 metri quadri;

Immobile n. 2 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 13 Natura F1 - AREA URBANA Consistenza 21 metri quadri;

Immobile n. 3 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 16 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;

Immobile n. 4 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 21 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

Immobile n. 5 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 23 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

Immobile n. 6 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 29 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

Immobile n. 7 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 33 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

Immobile n. 8 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 36 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

Immobile n. 9 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 37 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

TITOLARITÀ LOTTO 2

Tutti e nove gli immobili oggetto dell'esecuzione EI n°111/2025 appartengono, per l'intera proprietà, alla seguente ditta:

- XXX con sede a XX (XX), C.F. XXX.

L'immobile viene posto in vendita per l'intera proprietà di:

- XXX con sede a XX (XX), C.F. XXX.

CONFINI LOTTO 2

L'autorimessa senza scopi di lucro, corrispondente al Sub 23 della Particella 872 del Foglio 68 del Comune di Fermo, posta al piano primo interrato, confina a nord con il muro controterra, ad est con l'autorimessa di proprietà di terzi corrispondente al sub 22, confina a sud con il corridoio condominiale a servizio di tutte la autorimesse corrispondente al sub 2, e confina ad ovest con l'autorimessa di proprietà di terzi corrispondente al sub 24.

CONSISTENZA LOTTO 2

BENE UNICO– AUTORIMESSA UBICATA A FERMO (FM) – Via Campofilone n°2, SUB 23, PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza max	Piano
Autorimessa al piano -1	15,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	2,40 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	17,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	17,00 mq		

DATI CATASTALI LOTTO N°2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	68	872	23		C/6	7	15 mq	Totale: 17 m²	Euro 27,89	S1	

Corrispondenza catastale

Il sub 23 possiede la conformità catastale.

PATTI LOTTO 2

- Dalla documentazione estratta non sono emersi atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura.
- non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale al coniuge

dal momento che la proprietà degli immobili è intestata ad una ditta.
- non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni "propter rem", servitù d'uso) che siano emersi dalla lettura dei documenti estratti.

STATO CONSERVATIVO LOTTO 2

L'autorimessa ha l'attacco della corrente elettrica ma non dell'acqua.
Vi è un piccolo lavandino appoggiato per terra all'interno del garage.
L'impianto elettrico risulta funzionante. Sono depositate le dichiarazioni di conformità degli impianti presso l'ufficio urbanistica del Comune di Fermo, estratte e riportate in Allegato n°3.

PARTI COMUNI LOTTO 2

Le parti comuni con gli altri appartamenti ed autorimesse del fabbricato corrispondente al Foglio 68 Particella 872 di Via Campofiloni n°2 sono: il sub 1 locale tecnico, i subb 2, 3 e 4 che corrispondono alla corsia di manovra, il sub 5 che corrisponde al vano scale e al vano ascensore, i subb 6 e 7 corrispondenti alle scale ed il sub 8 che costituisce il camminamento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI LOTTO 2

Dal sopralluogo effettuato e dall'estrazione documentale presso i Pubblici Uffici non è emersa l'esistenza di servitù sui beni esecutati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI LOTTO 2

Trattasi di autorimessa con categoria catastale C/6 inserito in un fabbricato in calcestruzzo armato a tre elevazioni fuori terra ed uno interrato destinato a garage, ubicato in zona periferica del Comune di Fermo (FM). L'immobile è ubicato in zona suburbana del Comune di Fermo, quartiere Marina Palmense, vicino all'uscita del casello autostradale A14, uscita Fermo - Porto San Giorgio.
Il fabbricato presenta problemi di infiltrazione al piano -1, e risulta ben rifinito nelle zone comuni.
L'autorimessa è intonacata internamente e presenta pavimentazione al quarzo.
Il fabbricato è rifinito esternamente a mattoncini.

STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO 2

L'autorimessa viene occupata da un veicolo del Sig. XXX, legale rappresentante della ditta debitrice XXX.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 22/04/2026, risulta la continuità delle trascrizioni e sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

1. ISCRIZIONE del 09/08/2022 - Registro Particolare 931 Registro Generale 7291, Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI FERMO, Repertorio 639/2021 del 02/08/2021, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

2. ISCRIZIONE del 24/04/2025 - Registro Particolare 466 Registro Generale 3838, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA, Repertorio 650 del 27/03/2025,

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Trascrizioni

3. ANNOTAZIONE del 25/06/2018 - Registro Particolare 572 Registro Generale 4922, Pubblico ufficiale D'ADDETTA CARLA, Repertorio 25038/12950 del 08/06/2018, ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI,
Presenza Titolo Telematico, Formalità di riferimento: Iscrizione n. 477 del 2018.

4. TRASCRIZIONE del 22/10/2018 - Registro Particolare 5976 Registro Generale 8199, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO, Repertorio 1818/2018 del 15/10/2018, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1364 del 07/08/2025 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

L'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di due ipoteche giudiziali, una derivante da Decreto Ingiuntivo e l'altra dalla Sentenza di Condanna, e la cancellazione della trascrizione di sequestro conservativo.
- Cancellazione ipoteca: €. 48,00 x 2 = 96,00 € (diconsi euro novantasei/00); sub 16 e 21
- Cancellazione sequestro conservativo: €. 300,00 (diconsi euro trecento/00), sub 16 e 21.

NORMATIVA URBANISTICA LOTTO 2

L'autorimessa è inserita in un fabbricato edificato in forza del Permesso a Costruire Pratica Edilizia n°332/2014 con Rif. Urban. n°6850, e con Permesso a Costruire in Variante n°54 del 5 luglio 2016, Pratica Edilizia n°56/2015, per l'esecuzione dei lavori di "Realizzazione di una palazzina residenziale denominata "Fabbricato C"-Variante domanda 2014/332, Permesso di costruire 6850 del 7 ottobre 2014".
E' stato individuato anche il Permesso a Costruire n°29 dell'11 maggio 2018, variante della pratica 47/2017 e succ., Pratica Edilizia n°20/2018.
I lavori sono stati dichiarati terminati il 4 giugno 2018 ed è' stata depositata la Segnalazione Certificata per l'Agibilità per il Foglio 68 Particella 872 il 7 giugno 2018, a firma del tecnico Ing. Annalisa Accogli in qualità di Direttore dei Lavori.
In data 17 maggio 2018 con protocollo n°543444 viene depositato il Certificato di collaudo statico e di conformità, attestato il 21 maggio 2018.
Ai fini della sicurezza antincendio è stata depositata la Segnalazione Certificata di inizio attività al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco il 23 maggio 2019.

REGOLARITÀ EDILIZIA LOTTO 2

L'immobile risulta regolare urbanisticamente, poiché la planimetria in variante depositata in atti coincide con quanto visionato in sede di sopralluogo. Secondo la legge 241/90 è stata richiesta l'estrazione integrale della documentazione afferente al fabbricato. La valutazione è stata condotta sulla base della documentazione messa a disposizione della scrivente Esperta.

Certificazioni energetiche dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, Allegato 3.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI LOTTO 2

Non è stato possibile conoscere il nome dell'amministratore di condominio, quindi non sono note le spese condominiali che ci saranno certamente dal momento che nel palazzo vi è l'ascensore, la luce condominiale e la pulizia delle scale.
Potrebbero esserci degli arretrati condominiali da saldare.

LOTTO n°3

Il lotto n°3 è formato da un solo bene costituito dall' Autorimessa ubicata a Fermo (FM) – Via Giovanni Campofiloni n°2, piano primo sottostrada, Foglio 68 Particella 872 sub 29.

DESCRIZIONE

BENE UNICO: AUTORIMESSA UBICATA A FERMO (FM) – Via Campofilone n°2, SUB 29, PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Trattasi di autorimessa senza fine di lucro, accatastata come C/6, posta al piano primo sottostrada, inserita tra il muro controterra e l'autorimessa sub 30.
Garage di forma rettangolare, di altezza interna di 2,40 metri, privo di conformità urbansitico-catastale poiché al suo interno è stato realizzato un bagno. Sono stati decurtati dal valore di stima i costi tecnici e di deposito per riportare la conformità urbansitico-catastale del cespite, oggi assente.
Autorimessa di superficie catastale complessiva di 49 mq.
Il cespite si presenta in discrete condizioni manutentive a seguito della presenza di infiltrazioni derivanti dal lastrico condominiale esterno posto al piano terra. E' dotato di corrente elettrica e di attacco dell'acqua.
Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 68 Particella 872 sub 29, categoria catastale C/6, classe 7, superficie catastale totale 49 mq, consistenza di 48 mq.
L'immobile è ubicato in zona suburbana del Comune di Fermo, quartiere Marina Palmense, vicino all'uscita del casello autostradale A14, uscita Fermo - Porto San Giorgio.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Valore di stima del bene: €38.700,00.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 LOTTO 3

Come confermato dalla Custodia Giudiziaria, trattandosi di un sequestro conservativo non vi è il pignoramento bensì la sentenza n. 329/25 resa *inter partes* dal tribunale di Fermo, pubblicata l'11/6/2025 al n. 422/25 e notificata il 12/6/2025.

In data 7/8/2025 è stata effettuata l'annotazione della sentenza di condanna esecutiva in margine alla trascrizione del sequestro conservativo trascritto presso la conservatoria dei RRII di Fermo in data 03.08.2018 al n. 6413 Reg. Gen e 4733 Reg. Part.

In data 08.09.2025, ai sensi e per gli effetti dell'art. 686 cpc e 156 disp. att cpc, i creditori effettuavano il deposito della sentenza esecutiva presso il Tribunale di Fermo giudice competente da cui l'esecuzione immobiliare iscritta al n. 111/202 5 RGE del Tribunale di Fermo e per effetto di quest'ultimo passaggio si è provveduto alla nomina del custode e del perito.

I beni esecutati sono i seguenti:

Immobile n. 1 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 12 Natura F1 - AREA URBANA Consistenza 21 metri quadri;

Immobile n. 2 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 13 Natura F1 - AREA URBANA Consistenza 21 metri quadri;

Immobile n. 3 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 16 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;

Immobile n. 4 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 21 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

Immobile n. 5 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 23 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

Immobile n. 6 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68

Particella 872 Subalterno 29 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

Immobile n. 7 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 33 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

Immobile n. 8 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 36 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

Immobile n. 9 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 37 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

TITOLARITÀ LOTTO 3

Tutti e nove gli immobili oggetto dell'esecuzione EI n°111/2025 appartengono, per l'intera proprietà, alla seguente ditta:

- XXX con sede a XXX (XX), C.F. XXX.

L'immobile viene posto in vendita per l'intera proprietà di:

- XXX con sede a XXX (XX), C.F. XXX.

CONFINI LOTTO 3

L'autorimessa senza scopi di lucro, corrispondente al Sub 29 della Particella 872 del Foglio 68 del Comune di Fermo, posta al piano primo interrato, confina a est e a sud con il muro controterra, a ovest con l'autorimessa di proprietà di terzi corrispondente al sub 3 e confina a nord con il corridoio condominiale a servizio di tutte la autorimesse corrispondente al sub 2.

CONSISTENZA LOTTO 3

BENE UNICO– AUTORIMESSA UBICATA A FERMO (FM) – Via Campofilone n°2, SUB 29, PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza max	Piano
Autorimessa al piano -1	48,00 mq	49,00 mq	1,00	49,00 mq	2,40 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	49,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	49,00 mq		

DATI CATASTALI LOTTO N°2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	68	872	29		C/6	7	48 mq	Totale: 49 m²	Euro 89,24	S1	

Corrispondenza catastale

Il sub 29 NON possiede la conformità catastale.

PATTI LOTTO 3

- Dalla documentazione estratta non sono emersi atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura.
- non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale al coniuge dal momento che la proprietà degli immobili è intestata ad una ditta.
- non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni "propter rem", servitù d'uso) che siano emersi dalla lettura dei documenti estratti.

STATO CONSERVATIVO LOTTO 3

L'autorimessa ha l'attacco della corrente elettrica e dell'acqua. Vi è un bagno, da sanare, ma non è stato possibile verificare la correttezza degli scarichi fognari.
L'impianto elettrico risulta funzionante. Sono depositate le dichiarazioni di conformità degli impianti presso l'ufficio urbanistica del Comune di Fermo, estratte e riportate in Allegato n°3.

PARTI COMUNI LOTTO 3

Le parti comuni con gli altri appartamenti ed autorimesse del fabbricato corrispondente al Foglio 68 Particella 872 di Via Campofiloni n°2 sono: il sub 1 locale tecnico, i subb 2, 3 e 4 che corrispondono alla corsia di manovra, il sub 5 che corrisponde al vano scale e al vano ascensore, i subb 6 e 7 corrispondenti alle scale ed il sub 8 che costituisce il camminamento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI LOTTO 3

Dal sopralluogo effettuato e dall'estrazione documentale presso i Pubblici Uffici non è emersa l'esistenza di servitù sui beni esecutati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI LOTTO 3

Trattasi di autorimessa con categoria catastale C/6 inserito in un fabbricato in calcestruzzo armato a tre elevazioni fuori terra ed uno interrato destinato a garage, ubicato in zona periferica del Comune di Fermo (FM). L'immobile è ubicato in zona suburbana del Comune di Fermo, quartiere Marina Palmense, vicino all'uscita del casello autostradale A14, uscita Fermo - Porto San Giorgio.
Il fabbricato presenta problemi di infiltrazione al piano -1, e risulta ben rifinito nelle zone comuni.
L'autorimessa è intonacata internamente e presenta pavimentazione al quarzo.
Il fabbricato è rifinito esternamente a mattoncini.

STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO 3

L'autorimessa viene occupata dai beni mobili del Sig. XXX, legale rappresentante della ditta debitrice XXX.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 22/04/2026, risulta la continuità delle trascrizioni, e sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

1. ISCRIZIONE del 09/08/2022 - Registro Particolare 931 Registro Generale 7291,
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI FERMO, Repertorio 639/2021 del 02/08/2021,
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

2. ISCRIZIONE del 24/04/2025 - Registro Particolare 466 Registro Generale 3838,
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA, Repertorio 650 del 27/03/2025,
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Trascrizioni

3. ANNOTAZIONE del 25/06/2018 - Registro Particolare 572 Registro Generale 4922,
Pubblico ufficiale D'ADDETTA CARLA, Repertorio 25038/12950 del 08/06/2018,
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI,
Presenza Titolo Telematico, Formalità di riferimento: Iscrizione n. 477 del 2018.

4. TRASCRIZIONE del 22/10/2018 - Registro Particolare 5976 Registro Generale 8199,
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO, Repertorio 1818/2018 del 15/10/2018,
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1364 del 07/08/2025 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

L'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di due ipoteche giudiziali, una derivante da Decreto Ingiuntivo e l'altra dalla Sentenza di Condanna, e la cancellazione della trascrizione di sequestro conservativo.
- Cancellazione ipoteca: €. 48,00 x 2 = 96,00 € (diconsi euro novantasei/00); sub 16 e 21
- Cancellazione sequestro conservativo: €. 300,00 (diconsi euro trecento/00), sub 16 e 21.

NORMATIVA URBANISTICA LOTTO 3

L'autorimessa è inserita in un fabbricato edificato in forza del Permesso a Costruire Pratica Edilizia n°332/2014 con Rif. Urban. n°6850, e con Permesso a Costruire in Variante n°54 del 5 luglio 2016, Pratica Edilizia n°56/2015, per l'esecuzione dei lavori di "Realizzazione di una palazzina residenziale denominata "Fabbricato C"-Variante domanda 2014/332, Permesso di costruire 6850 del 7 ottobre 2014".
E' stato individuato anche il Permesso a Costruire n°29 dell'11 maggio 2018, variante della pratica 47/2017 e succ., Pratica Edilizia n°20/2018.
I lavori sono stati dichiarati terminati il 4 giugno 2018 ed è' stata depositata la Segnalazione Certificata per l'Agibilità per il Foglio 68 Particella 872 il 7 giugno 2018, a firma del tecnico Ing. Annalisa Accogli in qualità di Direttore dei Lavori.
In data 17 maggio 2018 con protocollo n°543444 viene depositato il Certificato di collaudo statico e di conformità, attestato il 21 maggio 2018.
Ai fini della sicurezza antincendio è stata depositata la Segnalazione Certificata di inizio attività al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco il 23 maggio 2019.

REGOLARITÀ EDILIZIA LOTTO 3

L'immobile risulta regolare urbanisticamente, poiché la planimetria in variante depositata in atti coincide con quanto visionato in sede di sopralluogo. Secondo la legge 241/90 è stata richiesta l'estrazione integrale della documentazione afferente al fabbricato. La valutazione è stata condotta sulla base della documentazione messa a disposizione della scrivente Esperta.

Certificazioni energetiche dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico ed idrico, Allegato 3.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI LOTTO 3

Non è stato possibile conoscere il nome dell'amministratore di condominio, quindi non sono note le spese condominiali che ci saranno certamente dal momento che nel palazzo vi è l'ascensore, la luce condominiale e la pulizia delle scale.
Potrebbero esserci degli arretrati condominiali da saldare.

LOTTO n°4

Il lotto n°4 è formato da un solo bene costituito dall' Autorimessa ubicata a Fermo (FM) – Via Giovanni Campofiloni n°2, piano primo sottostrada, Foglio 68 Particella 872 sub 33.

DESCRIZIONE

BENE UNICO: AUTORIMESSA UBICATA A FERMO (FM) – Via Campofilone n°2, SUB 33, PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Trattasi di autorimessa senza fine di lucro, accatastata come C/6, posta al piano primo sottostrada, inserita tra due autorimesse: sub 34 e sub 32.
Garage di forma rettangolare, di altezza interna di 2,40 metri, di superficie catastale complessiva di 15 mq.
Il cespite si presenta in buone condizioni manutentive. E' dotato di corrente elettrica e di attacco dell'acqua. E' presente un lavandino collegato, all'interno del garage.
Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 68 Particella 872 sub 33, categoria catastale C/6, classe 7, superficie catastale totale 15 mq, consistenza di 14 mq.
L'immobile è ubicato in zona suburbana del Comune di Fermo, quartiere Marina Palmense, vicino all'uscita del casello autostradale A14, uscita Fermo - Porto San Giorgio.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Valore di stima del bene: €12.000,00.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 LOTTO 4

Come confermato dalla Custodia Giudiziaria, trattandosi di un sequestro conservativo non vi è il pignoramento bensì la sentenza n. 329/25 resa *inter partes* dal tribunale di Fermo, pubblicata l'11/6/2025 al n. 422/25 e notificata il 12/6/2025.

In data 7/8/2025 è stata effettuata l'annotazione della sentenza di condanna esecutiva in margine alla trascrizione del sequestro conservativo trascritto presso la conservatoria dei RRII di Fermo in data 03.08.2018 al n. 6413 Reg. Gen e 4733 Reg. Part.

In data 08.09.2025, ai sensi e per gli effetti dell'art. 686 cpc e 156 disp. att cpc, i creditori effettuavano il deposito della sentenza esecutiva presso il Tribunale di Fermo giudice competente da cui l'esecuzione immobiliare iscritta al n. 111/202 5 RGE del Tribunale di Fermo e per effetto di quest'ultimo passaggio si è provveduto alla nomina del custode e del perito.

I beni esecutati sono i seguenti:

Immobile n. 1 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 12 Natura F1 - AREA URBANA Consistenza 21 metri quadri;

Immobile n. 2 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 13 Natura F1 - AREA URBANA Consistenza 21 metri quadri;

Immobile n. 3 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 16 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;

Immobile n. 4 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 21 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

Immobile n. 5 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 23 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

Immobile n. 6 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 29 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

Immobile n. 7 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 33 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

Immobile n. 8 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 36 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

Immobile n. 9 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 37 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

TITOLARITÀ LOTTO 4

Tutti e nove gli immobili oggetto dell'esecuzione EI n°111/2025 appartengono, per l'intera proprietà, alla seguente ditta:

- XXX con sede a XXX (XX), C.F. XXX.

L'immobile viene posto in vendita per l'intera proprietà di:

- XXX con sede a XXX (XX), C.F. XXX.

CONFINI LOTTO 4

L'autorimessa senza scopi di lucro, corrispondente al Sub 33 della Particella 872 del Foglio 68 del Comune di Fermo, posta al piano primo interrato, confina a sud con il muro controterra, ad est con l'autorimessa di proprietà di terzi corrispondente al sub 32, confina a sud con il corridoio condominiale a servizio di tutte le autorimesse corrispondente al sub 2, e confina ad ovest con l'autorimessa di proprietà di terzi corrispondente al sub 34.

CONSISTENZA LOTTO 4

BENE UNICO– AUTORIMESSA UBICATA A FERMO (FM) – Via Campofilone n°2, SUB 33, PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza max	Piano
Autorimessa al piano -1	14,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,40 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**15,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**15,00 mq**		

DATI CATASTALI LOTTO N°2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	68	872	33		C/6	7	14 mq	Totale: 15 m²	Euro 26,03	S1	

Corrispondenza catastale

Il sub 33 possiede la conformità catastale.

PATTI LOTTO 4

- Dalla documentazione estratta non sono emersi atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura.
- non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale al coniuge dal momento che la proprietà degli immobili è intestata ad una ditta.

- non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni "propter rem", servitù d'uso) che siano emersi dalla lettura dei documenti estratti.

STATO CONSERVATIVO LOTTO 4

L'autorimessa ha l'attacco della corrente elettrica e dell'acqua.
Vi è un piccolo lavandino collegato all'interno del garage.
L'impianto elettrico e idrico risulta funzionante. Sono depositate le dichiarazioni di conformità degli impianti presso l'ufficio urbanistica del Comune di Fermo, estratte e riportate in Allegato n°3.

PARTI COMUNI LOTTO 4

Le parti comuni con gli altri appartamenti ed autorimesse del fabbricato corrispondente al Foglio 68 Particella 872 di Via Campofiloni n°2 sono: il sub 1 locale tecnico, i subb 2, 3 e 4 che corrispondono alla corsia di manovra, il sub 5 che corrisponde al vano scale e al vano ascensore, i subb 6 e 7 corrispondenti alle scale ed il sub 8 che costituisce il camminamento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI LOTTO 4

Dal sopralluogo effettuato e dall'estrazione documentale presso i Pubblici Uffici non è emersa l'esistenza di servitù sui beni esecutati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI LOTTO 4

Trattasi di autorimessa con categoria catastale C/6 inserito in un fabbricato in calcestruzzo armato a tre elevazioni fuori terra ed uno interrato destinato a garage, ubicato in zona periferica del Comune di Fermo (FM). L'immobile è ubicato in zona suburbana del Comune di Fermo, quartiere Marina Palmense, vicino all'uscita del casello autostradale A14, uscita Fermo - Porto San Giorgio.
Il fabbricato presenta problemi di infiltrazione al piano -1, e risulta ben rifinito nelle zone comuni.
L'autorimessa è intonacata internamente e presenta pavimentazione al quarzo.
Il fabbricato è rifinito esternamente a mattoncini.

STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO 4

L'autorimessa viene occupata da un veicolo del Sig. XXX, legale rappresentante della ditta debitrice XXX.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 22/04/2026, risulta la continuità delle trascrizioni e sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

1. ISCRIZIONE del 09/08/2022 - Registro Particolare 931 Registro Generale 7291, Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI FERMO, Repertorio 639/2021 del 02/08/2021, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

2. ISCRIZIONE del 24/04/2025 - Registro Particolare 466 Registro Generale 3838, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA, Repertorio 650 del 27/03/2025, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Trascrizioni

3. ANNOTAZIONE del 25/06/2018 - Registro Particolare 572 Registro Generale 4922,
Pubblico ufficiale D'ADDETTA CARLA, Repertorio 25038/12950 del 08/06/2018,
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI,
Presenza Titolo Telematico, Formalità di riferimento: Iscrizione n. 477 del 2018.

4. TRASCRIZIONE del 22/10/2018 - Registro Particolare 5976 Registro Generale 8199,
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO, Repertorio 1818/2018 del 15/10/2018,
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1364 del 07/08/2025 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

L'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di due ipoteche giudiziali, una derivante da Decreto Ingiuntivo e l'altra dalla Sentenza di Condanna, e la cancellazione della trascrizione di sequestro conservativo.
- Cancellazione ipoteca: €. 48,00 x 2 = 96,00 € (diconsi euro novantasei/00); sub 16 e 21
- Cancellazione sequestro conservativo: €. 300,00 (diconsi euro trecento/00), sub 16 e 21.

NORMATIVA URBANISTICA LOTTO 4

L'autorimessa è inserita in un fabbricato edificato in forza del Permesso a Costruire Pratica Edilizia n°332/2014 con Rif. Urban. n°6850, e con Permesso a Costruire in Variante n°54 del 5 luglio 2016, Pratica Edilizia n°56/2015, per l'esecuzione dei lavori di "Realizzazione di una palazzina residenziale denominata "Fabbricato C"-Variante domanda 2014/332, Permesso di costruire 6850 del 7 ottobre 2014".
E' stato individuato anche il Permesso a Costruire n°29 dell'11 maggio 2018, variante della pratica 47/2017 e succ., Pratica Edilizia n°20/2018.
I lavori sono stati dichiarati terminati il 4 giugno 2018 ed è' stata depositata la Segnalazione Certificata per l'Agibilità per il Foglio 68 Particella 872 il 7 giugno 2018, a firma del tecnico Ing. Annalisa Accogli in qualità di Direttore dei Lavori.
In data 17 maggio 2018 con protocollo n°543444 viene depositato il Certificato di collaudo statico e di conformità, attestato il 21 maggio 2018.
Ai fini della sicurezza antincendio è stata depositata la Segnalazione Certificata di inizio attività al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco il 23 maggio 2019.

REGOLARITÀ EDILIZIA LOTTO 4

L'immobile risulta regolare urbanisticamente, poiché la planimetria in variante depositata in atti coincide con quanto visionato in sede di sopralluogo. Secondo la legge 241/90 è stata richiesta l'estrazione integrale della documentazione afferente al fabbricato. La valutazione è stata condotta sulla base della documentazione messa a disposizione della scrivente Esperta.

Certificazioni energetiche dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico ed idrico, Allegato 3.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI LOTTO 4

Non è stato possibile conoscere il nome dell'amministratore di condominio, quindi non sono note le spese condominiali che ci saranno certamente dal momento che nel palazzo vi è l'ascensore, la luce condominiale e la pulizia delle scale.
Potrebbero esserci degli arretrati condominiali da saldare.

LOTTO n°5

Il lotto n°5 è formato da un solo bene costituito dall' Autorimessa ubicata a Fermo (FM) – Via Giovanni Campofiloni n°2, piano primo sottostrada, Foglio 68 Particella 872 sub 36.

DESCRIZIONE

BENE UNICO: AUTORIMESSA UBICATA A FERMO (FM) – Via Campofilone n°2, SUB 36, PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Trattasi di autorimessa senza fine di lucro, accatastata come C/6, posta al piano primo sottostrada, inserita tra due autorimesse: sub 37 e sub 35.
Garage di forma rettangolare, di altezza interna di 2,40 metri, di superficie catastale complessiva di 21 mq.
Il cespite si presenta in buone condizioni manutentive. E' dotato di corrente elettrica e di attacco dell'acqua. E' presente un lavandino collegato, all'interno del garage.
Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 68 Particella 872 sub 36, categoria catastale C/6, classe 7, superficie catastale totale 21 mq, consistenza di 19 mq.
L'immobile è ubicato in zona suburbana del Comune di Fermo, quartiere Marina Palmense, vicino all'uscita del casello autostradale A14, uscita Fermo - Porto San Giorgio.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Valore di stima del bene: €16.700,00.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 LOTTO 5

Come confermato dalla Custodia Giudiziaria, trattandosi di un sequestro conservativo non vi è il pignoramento bensì la sentenza n. 329/25 resa *inter partes* dal tribunale di Fermo, pubblicata l'11/6/2025 al n. 422/25 e notificata il 12/6/2025.

In data 7/8/2025 è stata effettuata l'annotazione della sentenza di condanna esecutiva in margine alla trascrizione del sequestro conservativo trascritto presso la conservatoria dei RRII di Fermo in data 03.08.2018 al n. 6413 Reg. Gen e 4733 Reg. Part.

In data 08.09.2025, ai sensi e per gli effetti dell'art. 686 cpc e 156 disp. att cpc, i creditori effettuavano il deposito della sentenza esecutiva presso il Tribunale di Fermo giudice competente da cui l'esecuzione immobiliare iscritta al n. 111/202 5 RGE del Tribunale di Fermo e per effetto di quest'ultimo passaggio si è provveduto alla nomina del custode e del perito.

I beni esecutati sono i seguenti:

Immobile n. 1 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 12 Natura F1 - AREA URBANA Consistenza 21 metri quadri;

Immobile n. 2 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 13 Natura F1 - AREA URBANA Consistenza 21 metri quadri;

Immobile n. 3 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 16 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;

Immobile n. 4 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 21 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

Immobile n. 5 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 23 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

Immobile n. 6 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 29 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

Immobile n. 7 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 33 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

Immobile n. 8 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 36 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

Immobile n. 9 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 37 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

TITOLARITÀ LOTTO 5

Tutti e nove gli immobili oggetto dell'esecuzione EI n°111/2025 appartengono, per l'intera proprietà, alla seguente ditta:

- XXX con sede a XXX (XX), C.F. XXX.

L'immobile viene posto in vendita per l'intera proprietà di:

- XXX con sede a XXX (XX), C.F. XXX.

CONFINI LOTTO 5

L'autorimessa senza scopi di lucro, corrispondente al Sub 36 della Particella 872 del Foglio 68 del Comune di Fermo, posta al piano primo interrato, confina a sud con il muro controterra, ad est con l'autorimessa di proprietà di terzi corrispondente al sub 35, confina a nord con il corridoio condominiale a servizio di tutte le autorimesse corrispondente al sub 2, e confina ad ovest con l'autorimessa esecutata corrispondente al sub 37, lotto 6.

CONSISTENZA LOTTO 5

BENE UNICO– AUTORIMESSA UBICATA A FERMO (FM) – Via Campofilone n°2, SUB 36, PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza max	Piano
Autorimessa al piano -1	19,00 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	2,40 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**21,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**21,00 mq**		

DATI CATASTALI LOTTO N°5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	68	872	36		C/6	7	19 mq	Totale: 21 m²	Euro 35,33	S1	

Corrispondenza catastale

Il sub 36 possiede la conformità catastale.

PATTI LOTTO 5

- Dalla documentazione estratta non sono emersi atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura.
- non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale al coniuge

dal momento che la proprietà degli immobili è intestata ad una ditta;
- non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni "propter rem", servitù d'uso) che siano emersi dalla lettura dei documenti estratti.

STATO CONSERVATIVO LOTTO 5

L'autorimessa ha l'attacco della corrente elettrica e dell'acqua.
Vi è un piccolo lavandino all'interno del garage.
L'impianto elettrico risulta funzionante. Sono depositate le dichiarazioni di conformità degli impianti presso l'ufficio urbanistica del Comune di Fermo, estratte e riportate in Allegato n°3.

PARTI COMUNI LOTTO 5

Le parti comuni con gli altri appartamenti ed autorimesse del fabbricato corrispondente al Foglio 68 Particella 872 di Via Campofiloni n°2 sono: il sub 1 locale tecnico, i subb 2, 3 e 4 che corrispondono alla corsia di manovra, il sub 5 che corrisponde al vano scale e al vano ascensore, i subb 6 e 7 corrispondenti alle scale ed il sub 8 che costituisce il camminamento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI LOTTO 5

Dal sopralluogo effettuato e dall'estrazione documentale presso i Pubblici Uffici non è emersa l'esistenza di servitù sui beni esecutati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI LOTTO 5

Trattasi di autorimessa con categoria catastale C/6 inserito in un fabbricato in calcestruzzo armato a tre elevazioni fuori terra ed uno interrato destinato a garage, ubicato in zona periferica del Comune di Fermo (FM). L'immobile è ubicato in zona suburbana del Comune di Fermo, quartiere Marina Palmense, vicino all'uscita del casello autostradale A14, uscita Fermo - Porto San Giorgio.
Il fabbricato presenta problemi di infiltrazione al piano -1, e risulta ben rifinito nelle zone comuni.
L'autorimessa è intonacata internamente e presenta pavimentazione al quarzo.
Il fabbricato è rifinito esternamente a mattoncini.

STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO 5

L'autorimessa risulta libera da beni mobili ma è nella disponibilità della ditta esecutata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 22/04/2026, risulta la continuità delle trascrizioni e sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

1. ISCRIZIONE del 09/08/2022 - Registro Particolare 931 Registro Generale 7291, Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI FERMO, Repertorio 639/2021 del 02/08/2021, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

2. ISCRIZIONE del 24/04/2025 - Registro Particolare 466 Registro Generale 3838, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA, Repertorio 650 del 27/03/2025,

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Trascrizioni

3. ANNOTAZIONE del 25/06/2018 - Registro Particolare 572 Registro Generale 4922, Pubblico ufficiale D'ADDETTA CARLA, Repertorio 25038/12950 del 08/06/2018, ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI,
Presenza Titolo Telematico, Formalità di riferimento: Iscrizione n. 477 del 2018.

4. TRASCRIZIONE del 22/10/2018 - Registro Particolare 5976 Registro Generale 8199, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO, Repertorio 1818/2018 del 15/10/2018, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1364 del 07/08/2025 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

L'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di due ipoteche giudiziali, una derivante da Decreto Ingiuntivo e l'altra dalla Sentenza di Condanna, e la cancellazione della trascrizione di sequestro conservativo.
- Cancellazione ipoteca: €. 48,00 x 2 = 96,00 € (diconsi euro novantasei/00); sub 16 e 21
- Cancellazione sequestro conservativo: €. 300,00 (diconsi euro trecento/00), sub 16 e 21.

NORMATIVA URBANISTICA LOTTO 5

L'autorimessa è inserita in un fabbricato edificato in forza del Permesso a Costruire Pratica Edilizia n°332/2014 con Rif. Urban. n°6850, e con Permesso a Costruire in Variante n°54 del 5 luglio 2016, Pratica Edilizia n°56/2015, per l'esecuzione dei lavori di "Realizzazione di una palazzina residenziale denominata "Fabbricato C"-Variante domanda 2014/332, Permesso di costruire 6850 del 7 ottobre 2014".
E' stato individuato anche il Permesso a Costruire n°29 dell'11 maggio 2018, variante della pratica 47/2017 e succ., Pratica Edilizia n°20/2018.
I lavori sono stati dichiarati terminati il 4 giugno 2018 ed è' stata depositata la Segnalazione Certificata per l'Agibilità per il Foglio 68 Particella 872 il 7 giugno 2018, a firma del tecnico Ing. Annalisa Accogli in qualità di Direttore dei Lavori.
In data 17 maggio 2018 con protocollo n°543444 viene depositato il Certificato di collaudo statico e di conformità, attestato il 21 maggio 2018.
Ai fini della sicurezza antincendio è stata depositata la Segnalazione Certificata di inizio attività al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco il 23 maggio 2019.

REGOLARITÀ EDILIZIA LOTTO 5

L'immobile risulta regolare urbanisticamente, poiché la planimetria in variante depositata in atti coincide con quanto visionato in sede di sopralluogo. Secondo la legge 241/90 è stata richiesta l'estrazione integrale della documentazione afferente al fabbricato. La valutazione è stata condotta sulla base della documentazione messa a disposizione della scrivente Esperta.

Certificazioni energetiche dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico ed idrico, Allegato 3.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI LOTTO 5

Non è stato possibile conoscere il nome dell'amministratore di condominio, quindi non sono note le spese condominiali che ci saranno certamente dal momento che nel palazzo vi è l'ascensore, la luce condominiale e la pulizia delle scale.
Potrebbero esserci degli arretrati condominiali da saldare.

LOTTO n°6

Il lotto n°6 è formato da un solo bene costituito dall' Autorimessa ubicata a Fermo (FM) – Via Giovanni Campofiloni n°2, piano primo sottostrada, Foglio 68 Particella 872 sub 37.

DESCRIZIONE

BENE UNICO: AUTORIMESSA UBICATA A FERMO (FM) – Via Campofilone n°2, SUB 37, PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Trattasi di autorimessa senza fine di lucro, accatastata come C/6, posta al piano primo sottostrada, inserita tra il camminamento condominiale e l'autorimessa esecutata corrispondente al Lotto 5, sub 36.
Garage di forma rettangolare, di altezza interna di 2,40 metri, di superficie catastale complessiva di 20 mq.
Il cespite si presenta in buone condizioni manutentive. E' dotato di corrente elettrica e di attacco dell'acqua. E' presente un lavandino all'interno del garage.
Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 68 Particella 872 sub 37, categoria catastale C/6, classe 7, superficie catastale totale 20 mq, consistenza di 18 mq.
L'immobile è ubicato in zona suburbana del Comune di Fermo, quartiere Marina Palmense, vicino all'uscita del casello autostradale A14, uscita Fermo - Porto San Giorgio.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Valore di stima del bene: €15.900,00.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 LOTTO 6

Come confermato dalla Custodia Giudiziaria, trattandosi di un sequestro conservativo non vi è il pignoramento bensì la sentenza n. 329/25 resa *inter partes* dal tribunale di Fermo, pubblicata l'11/6/2025 al n. 422/25 e notificata il 12/6/2025.

In data 7/8/2025 è stata effettuata l'annotazione della sentenza di condanna esecutiva in margine alla trascrizione del sequestro conservativo trascritto presso la conservatoria dei RRII di Fermo in data 03.08.2018 al n. 6413 Reg. Gen e 4733 Reg. Part.

In data 08.09.2025, ai sensi e per gli effetti dell'art. 686 cpc e 156 disp. att cpc, i creditori effettuavano il deposito della sentenza esecutiva presso il Tribunale di Fermo giudice competente da cui l'esecuzione immobiliare iscritta al n. 111/202 5 RGE del Tribunale di Fermo e per effetto di quest'ultimo passaggio si è provveduto alla nomina del custode e del perito.

I beni esecutati sono i seguenti:

Immobile n. 1 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 12 Natura F1 - AREA URBANA Consistenza 21 metri quadri;

Immobile n. 2 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 13 Natura F1 - AREA URBANA Consistenza 21 metri quadri;

Immobile n. 3 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 16 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;

Immobile n. 4 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 21 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

Immobile n. 5 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 23 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

Immobile n. 6 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 29 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

Immobile n. 7 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68

Particella 872 Subalterno 33 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

Immobile n. 8 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 36 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

Immobile n. 9 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 37 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

TITOLARITÀ LOTTO 6

Tutti e nove gli immobili oggetto dell'esecuzione EI n°111/2025 appartengono, per l'intera proprietà, alla seguente ditta:

- XXX con sede a XXX (XX), C.F. XXX.

L'immobile viene posto in vendita per l'intera proprietà di:

- XXX con sede a XXX (XX), C.F. XXX.

CONFINI LOTTO 6

L'autorimessa senza scopi di lucro, corrispondente al Sub 37 della Particella 872 del Foglio 68 del Comune di Fermo, posta al piano primo interrato, confina a sud con il muro controterra, ad est con l'autorimessa esecutata Lotto 5, sub 36; confina a nord con il corridoio condominiale a servizio di tutte le autorimesse corrispondente al sub 2, e confina ad ovest con il camminamento condominiale.

CONSISTENZA LOTTO 6

BENE UNICO– AUTORIMESSA UBICATA A FERMO (FM) – Via Campofilone n°2, SUB 23, PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza max	Piano
Autorimessa al piano -1	18,00 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq	2,40 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	20,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	20,00 mq		

DATI CATASTALI LOTTO N°6

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	68	872	37		C/6	7	18 mq	Totale: 20 m²	Euro 33,47	S1	

Corrispondenza catastale

Il sub 37 possiede la conformità catastale.

PATTI LOTTO 6

- Dalla documentazione estratta non sono emersi atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura.

- non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale al coniuge dal momento che la proprietà degli immobili è intestata ad una ditta.
- non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni "propter rem", servitù d'uso) che siano emersi dalla lettura dei documenti estratti.

STATO CONSERVATIVO LOTTO 6

L'autorimessa ha l'attacco della corrente elettrica e dell'acqua.
Vi è un piccolo lavandino all'interno del garage.
L'impianto elettrico risulta funzionante. Sono depositate le dichiarazioni di conformità degli impianti presso l'ufficio urbanistica del Comune di Fermo, estratte e riportate in Allegato n°3.

PARTI COMUNI LOTTO 6

Le parti comuni con gli altri appartamenti ed autorimesse del fabbricato corrispondente al Foglio 68 Particella 872 di Via Campofiloni n°2 sono: il sub 1 locale tecnico, i subb 2, 3 e 4 che corrispondono alla corsia di manovra, il sub 5 che corrisponde al vano scale e al vano ascensore, i subb 6 e 7 corrispondenti alle scale ed il sub 8 che costituisce il camminamento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI LOTTO 6

Dal sopralluogo effettuato e dall'estrazione documentale presso i Pubblici Uffici non è emersa l'esistenza di servitù sui beni esecutati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI LOTTO 6

Trattasi di autorimessa con categoria catastale C/6 inserito in un fabbricato in calcestruzzo armato a tre elevazioni fuori terra ed uno interrato destinato a garage, ubicato in zona periferica del Comune di Fermo (FM). L'immobile è ubicato in zona suburbana del Comune di Fermo, quartiere Marina Palmense, vicino all'uscita del casello autostradale A14, uscita Fermo - Porto San Giorgio.
Il fabbricato presenta problemi di infiltrazione al piano -1, e risulta ben rifinito nelle zone comuni.
L'autorimessa è intonacata internamente e presenta pavimentazione al quarzo.
Il fabbricato è rifinito esternamente a mattoncini.

STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO 6

L'autorimessa risulta semi-libera da beni mobili ma è nella disponibilità della ditta esecutata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 6

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 22/04/2026, risulta la continuità delle trascrizioni e sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

1. ISCRIZIONE del 09/08/2022 - Registro Particolare 931 Registro Generale 7291, Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI FERMO, Repertorio 639/2021 del 02/08/2021, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

2. ISCRIZIONE del 24/04/2025 - Registro Particolare 466 Registro Generale 3838,

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA, Repertorio 650 del 27/03/2025,
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Trascrizioni

3. ANNOTAZIONE del 25/06/2018 - Registro Particolare 572 Registro Generale 4922,
Pubblico ufficiale D'ADDETTA CARLA, Repertorio 25038/12950 del 08/06/2018,
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI,
Presenza Titolo Telematico, Formalità di riferimento: Iscrizione n. 477 del 2018.

4. TRASCRIZIONE del 22/10/2018 - Registro Particolare 5976 Registro Generale 8199,
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO, Repertorio 1818/2018 del 15/10/2018,
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1364 del 07/08/2025 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

L'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di due ipoteche giudiziali, una derivante da Decreto Ingiuntivo e l'altra dalla Sentenza di Condanna, e la cancellazione della trascrizione di sequestro conservativo.
- Cancellazione ipoteca: €. 48,00 x 2 = 96,00 € (diconsi euro novantasei/00); sub 16 e 21
- Cancellazione sequestro conservativo: €. 300,00 (diconsi euro trecento/00), sub 16 e 21.

NORMATIVA URBANISTICA LOTTO 6

L'autorimessa è inserita in un fabbricato edificato in forza del Permesso a Costruire Pratica Edilizia n°332/2014 con Rif. Urban. n°6850, e con Permesso a Costruire in Variante n°54 del 5 luglio 2016, Pratica Edilizia n°56/2015, per l'esecuzione dei lavori di "Realizzazione di una palazzina residenziale denominata "Fabbricato C"-Variante domanda 2014/332, Permesso di costruire 6850 del 7 ottobre 2014".
E' stato individuato anche il Permesso a Costruire n°29 dell'11 maggio 2018, variante della pratica 47/2017 e succ., Pratica Edilizia n°20/2018.
I lavori sono stati dichiarati terminati il 4 giugno 2018 ed è' stata depositata la Segnalazione Certificata per l'Agibilità per il Foglio 68 Particella 872 il 7 giugno 2018, a firma del tecnico Ing. Annalisa Accogli in qualità di Direttore dei Lavori.
In data 17 maggio 2018 con protocollo n°543444 viene depositato il Certificato di collaudo statico e di conformità, attestato il 21 maggio 2018.
Ai fini della sicurezza antincendio è stata depositata la Segnalazione Certificata di inizio attività al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco il 23 maggio 2019.

REGOLARITÀ EDILIZIA LOTTO 6

L'immobile risulta regolare urbanisticamente, poiché la planimetria in variante depositata in atti coincide con quanto visionato in sede di sopralluogo. Secondo la legge 241/90 è stata richiesta l'estrazione integrale della documentazione afferente al fabbricato. La valutazione è stata condotta sulla base della documentazione messa a disposizione della scrivente Esperta.

Certificazioni energetiche dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico ed idrico, Allegato 3.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI LOTTO 6

Non è stato possibile conoscere il nome dell'amministratore di condominio, quindi non sono note le spese condominiali che ci saranno certamente dal momento che nel palazzo vi è l'ascensore, la luce condominiale e la pulizia delle scale. Potrebbero esserci degli arretrati condominiali da saldare.

LOTTO n°7

Il lotto n°7 è formato da un solo bene costituito da un'area urbana di 21 mq ubicata a Fermo (FM) – Via Giovanni Campofiloni n°2, piano terra, Foglio 68 Particella 872 sub 13.

DESCRIZIONE

BENE UNICO: AREA URBANA DI 21 MQ UBICATA A FERMO (FM) – Via Campofilone n°2, SUB 13, PIANO TERRA, CON ACCESSO AUTONOMO

Trattasi di area urbana, accatastata come F/1, posta al piano terra, con accesso autonomo dal marciapiede; priva di rendita catastale. Area che può essere destinata al parcheggio di biciclette o motocicli.
Area di forma rettangolare, di consistenza pari a 21 mq. Vi è al suo interno un tombino, probabilmente di tipo condominiale, quindi con presenza di servitù passiva in favore di terzi.
Il cespite si presenta in buone condizioni manutentive.
Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 68 Particella 872 sub 13, categoria catastale F/1.
L'immobile è ubicato in zona suburbana del Comune di Fermo, quartiere Marina Palmense, vicino all'uscita del casello autostradale A14, uscita Fermo - Porto San Giorgio.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Valore di stima del bene: €5.900,00.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 LOTTO 7

Come confermato dalla Custodia Giudiziaria, trattandosi di un sequestro conservativo non vi è il pignoramento bensì la sentenza n. 329/25 resa *inter partes* dal tribunale di Fermo, pubblicata l'11/6/2025 al n. 422/25 e notificata il 12/6/2025.

In data 7/8/2025 è stata effettuata l'annotazione della sentenza di condanna esecutiva in margine alla trascrizione del sequestro conservativo trascritto presso la conservatoria dei RRII di Fermo in data 03.08.2018 al n. 6413 Reg. Gen e 4733 Reg. Part.

In data 08.09.2025, ai sensi e per gli effetti dell'art. 686 cpc e 156 disp. att cpc, i creditori effettuavano il deposito della sentenza esecutiva presso il Tribunale di Fermo giudice competente da cui l'esecuzione immobiliare iscritta al n. 111/202 5 RGE del Tribunale di Fermo e per effetto di quest'ultimo passaggio si è provveduto alla nomina del custode e del perito.

I beni esecutati sono i seguenti:

Immobile n. 1 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 12 Natura F1 - AREA URBANA Consistenza 21 metri quadri;

Immobile n. 2 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 13 Natura F1 - AREA URBANA Consistenza 21 metri quadri;

Immobile n. 3 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 16 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;

Immobile n. 4 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 21 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

Immobile n. 5 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 23 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

Immobile n. 6 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 29 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

Immobile n. 7 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 33 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

Immobile n. 8 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 36 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

Immobile n. 9 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 37 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

TITOLARITÀ LOTTO 7

Tutti e nove gli immobili oggetto dell'esecuzione EI n°111/2025 appartengono, per l'intera proprietà, alla seguente ditta:

- XXX con sede a XXX (XX), C.F. XXX.

L'immobile viene posto in vendita per l'intera proprietà di:

- XXX con sede a XXX (XX), C.F. XXX.

CONFINI LOTTO 7

L'area urbana esecutata corrispondente al Sub 13 della Particella 872 del Foglio 68 del Comune di Fermo, posta al piano terra; confina a sud con il sub 14 di proprietà di terzi, ad est con il mappale 868; confina a nord con il marciapiede e la via pubblica denominata Via Campofiloni, e confina ad ovest con l'uscita delle autorimesse.

CONSISTENZA LOTTO 7

BENE UNICO– AREA URBANA DI 21 MQ UBICATA A FERMO (FM) – Via Campofilone n°2, SUB 13, PIANO TERRA, CON ACCESSO AUTONOMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza max	Piano
Area urbana	21,00 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	-	T
			Totale superficie convenzionale:	**21,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**21,00 mq**		

DATI CATASTALI LOTTO N°7

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	68	872	13		F/1		21 mq		-	T	

Corrispondenza catastale

Il sub 13 possiede la conformità catastale.

PATTI LOTTO 7

- Dalla documentazione estratta non sono emersi atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura.
- non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale al coniuge dal momento che la proprietà degli immobili è intestata ad una ditta.
- non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni "propter rem", servitù d'uso)

che siano emersi dalla lettura dei documenti estratti.

STATO CONSERVATIVO LOTTO 7

L'area urbana si presenta in buone condizioni manutentive. Non risulta pavimentata, ma con gettata in calcestruzzo. Area delimitata a nord e a ovest da una ringhiera, presenta al suo interno un tombino, quindi con servitù passiva verso terzi.

PARTI COMUNI LOTTO 7

Le parti comuni con gli altri appartamenti ed autorimesse del fabbricato corrispondente al Foglio 68 Particella 872 di Via Campofiloni n°2 sono: il sub 1 locale tecnico, i subb 2, 3 e 4 che corrispondono alla corsia di manovra, il sub 5 che corrisponde al vano scale e al vano ascensore, i subb 6 e 7 corrispondenti alle scale ed il sub 8 che costituisce il camminamento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI LOTTO 7

Dal sopralluogo effettuato e dal rilievo fotografico cui si rimanda, la presenza di un tombino, quasi sicuramente condominiale, comporta l'esistenza di una servitù passiva in favore del condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI LOTTO 7

Trattasi di area urbana con categoria catastale F/1, quindi privo di rendita catastale. Area inserita nella zona antistante di un fabbricato in calcestruzzo armato a tre elevazioni fuori terra ed uno interrato destinato a garage, ubicato in zona periferica del Comune di Fermo (FM). L'immobile è ubicato in zona suburbana del Comune di Fermo, quartiere Marina Palmense, vicino all'uscita del casello autostradale A14, uscita Fermo - Porto San Giorgio.

STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO 7

L'area urbana risulta libera, con accesso diretto sul marciapiede di Via Campofiloni 2.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 7

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 22/04/2026, risulta la continuità delle trascrizioni e sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

1. ISCRIZIONE del 09/08/2022 - Registro Particolare 931 Registro Generale 7291,
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI FERMO, Repertorio 639/2021 del 02/08/2021,
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

2. ISCRIZIONE del 24/04/2025 - Registro Particolare 466 Registro Generale 3838,
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA, Repertorio 650 del 27/03/2025,
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Trascrizioni

3. ANNOTAZIONE del 25/06/2018 - Registro Particolare 572 Registro Generale 4922,
Pubblico ufficiale D'ADDETTA CARLA, Repertorio 25038/12950 del 08/06/2018,

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI,
Presenza Titolo Telematico, Formalità di riferimento: Iscrizione n. 477 del 2018.

4. TRASCRIZIONE del 22/10/2018 - Registro Particolare 5976 Registro Generale 8199,

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO, Repertorio 1818/2018 del 15/10/2018,
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1364 del 07/08/2025 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

L'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di due ipoteche giudiziali, una derivante da Decreto Ingiuntivo e l'altra dalla Sentenza di Condanna, e la cancellazione della trascrizione di sequestro conservativo.
- Cancellazione ipoteca: €. 48,00 x 2 = 96,00 € (diconsi euro novantasei/00); sub 16 e 21
- Cancellazione sequestro conservativo: €. 300,00 (diconsi euro trecento/00), sub 16 e 21.

NORMATIVA URBANISTICA LOTTO 7

L'area urbana è inserita in un fabbricato edificato in forza del Permesso a Costruire Pratica Edilizia n°332/2014 con Rif. Urban. n°6850, e con Permesso a Costruire in Variante n°54 del 5 luglio 2016, Pratica Edilizia n°56/2015, per l'esecuzione dei lavori di "Realizzazione di una palazzina residenziale denominata "Fabbricato C"-Variante domanda 2014/332, Permesso di costruire 6850 del 7 ottobre 2014".
E' stato individuato anche il Permesso a Costruire n°29 dell'11 maggio 2018, variante della pratica 47/2017 e succ., Pratica Edilizia n°20/2018.
I lavori sono stati dichiarati terminati il 4 giugno 2018 ed è' stata depositata la Segnalazione Certificata per l'Agibilità per il Foglio 68 Particella 872 il 7 giugno 2018, a firma del tecnico Ing. Annalisa Accogli in qualità di Direttore dei Lavori.
In data 17 maggio 2018 con protocollo n°543444 viene depositato il Certificato di collaudo statico e di conformità, attestato il 21 maggio 2018.
Ai fini della sicurezza antincendio è stata depositata la Segnalazione Certificata di inizio attività al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco il 23 maggio 2019.

REGOLARITÀ EDILIZIA LOTTO 7

L'immobile risulta regolare urbanisticamente, poiché la planimetria in variante depositata in atti coincide con quanto visionato in sede di sopralluogo. Secondo la legge 241/90 è stata richiesta l'estrazione integrale della documentazione afferente al fabbricato. La valutazione è stata condotta sulla base della documentazione messa a disposizione della scrivente Esperta.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI LOTTO 7

Non è stato possibile conoscere il nome dell'amministratore di condominio, quindi non sono note le spese condominiali che ci saranno certamente dal momento che nel palazzo vi è l'ascensore, la luce condominiale e la pulizia delle scale.
Potrebbero esserci degli arretrati condominiali da saldare.

LOTTO n°8

Il lotto n°8 è formato da un solo bene costituito da un'area urbana di 21 mq ubicata a Fermo (FM) – Via Giovanni Campofiloni n°2, piano terra, Foglio 68 Particella 872 sub 12.

DESCRIZIONE

BENE UNICO: AREA URBANA DI 21 MQ UBICATA A FERMO (FM) – Via Campofilone n°2, SUB 12, PIANO TERRA, INTERCLUSA, UTILIZZATA E DELIMITATA DALLA LIMITROFA PARTICELLA 869

Trattasi di area urbana, accatastata come F/1, posta al piano terra, inglobata dalla limitrofa particella 869 su cui insiste un fabbricato ugualmente realizzato dalla ditta esecutata; area priva di rendita catastale e priva di accesso autonomo.
Area di forma a "L", di consistenza pari a 21 mq, in parte è pavimentata e in parte è lasciata a giardino. Si rinvia alla foto n°64 dell'Allegato n°5 della presente Relazione Estimativa per tutti i dettagli.
Il cespite, intercluso, si presenta in buone condizioni manutentive.
Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 68 Particella 872 sub 12, categoria catastale F/1.
L'immobile è ubicato in zona suburbana del Comune di Fermo, quartiere Marina Palmense, vicino all'uscita del casello autostradale A14, uscita Fermo - Porto San Giorgio.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Valore di stima del bene: €3.800,00.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 LOTTO 8

Come confermato dalla Custodia Giudiziaria, trattandosi di un sequestro conservativo non vi è il pignoramento bensì la sentenza n. 329/25 resa *inter partes* dal tribunale di Fermo, pubblicata l'11/6/2025 al n. 422/25 e notificata il 12/6/2025.

In data 7/8/2025 è stata effettuata l'annotazione della sentenza di condanna esecutiva in margine alla trascrizione del sequestro conservativo trascritto presso la conservatoria dei RRII di Fermo in data 03.08.2018 al n. 6413 Reg. Gen e 4733 Reg. Part.

In data 08.09.2025, ai sensi e per gli effetti dell'art. 686 cpc e 156 disp. att cpc, i creditori effettuavano il deposito della sentenza esecutiva presso il Tribunale di Fermo giudice competente da cui l'esecuzione immobiliare iscritta al n. 111/202 5 RGE del Tribunale di Fermo e per effetto di quest'ultimo passaggio si è provveduto alla nomina del custode e del perito.

I beni esecutati sono i seguenti:

Immobile n. 1 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 12 Natura F1 - AREA URBANA Consistenza 21 metri quadri;

Immobile n. 2 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 13 Natura F1 - AREA URBANA Consistenza 21 metri quadri;

Immobile n. 3 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 16 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;

Immobile n. 4 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 21 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

Immobile n. 5 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 23 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

Immobile n. 6 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 29 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

Immobile n. 7 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68

Particella 872 Subalterno 33 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

Immobile n. 8 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 36 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

Immobile n. 9 Comune D542 - FERMO (AP) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 68 Particella 872 Subalterno 37 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

TITOLARITÀ LOTTO 8

Tutti e nove gli immobili oggetto dell'esecuzione EI n°111/2025 appartengono, per l'intera proprietà, alla seguente ditta:

- XXX con sede a XXX (XX), C.F. XXX.

L'immobile viene posto in vendita per l'intera proprietà di:

- XXX con sede a XXX (XX), C.F. XXX.

CONFINI LOTTO 8

L'area urbana esecutata corrispondente al Sub 12 della Particella 872 del Foglio 68 del Comune di Fermo, posta al piano terra; confina a nord con i subb 9 e 10 della particella 872, e confina per i restanti tre lati (est, sud ed ovest) con la particella 869, altro fabbricato.

CONSISTENZA LOTTO 8

BENE UNICO– AREA URBANA DI 21 MQ UBICATA A FERMO (FM) – Via Campofilone n°2, SUB 12, PIANO TERRA, INTERCLUSA, UTILIZZATA E DELIMITATA DALLA LIMITROFA PARTICELLA 869

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza max	Piano
Area urbana	21,00 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	-	T
			Totale superficie convenzionale:	21,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	21,00 mq		

DATI CATASTALI LOTTO N°7

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	68	872	12		F/1		21 mq		-	T	

Corrispondenza catastale

Il sub 12 possiede la conformità catastale.

PATTI LOTTO 8

- Dalla documentazione estratta non sono emersi atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura, ma è evidente che attualmente il sub 12 è nella totale disponibilità della confinante particella 869;

- non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale al coniuge dal momento che la proprietà degli immobili è intestata ad una ditta.

STATO CONSERVATIVO LOTTO 8

L'area urbana si presenta in buone condizioni manutentive. In parte pavimentata, in parte lasciata a giardino.

PARTI COMUNI LOTTO 8

Le parti comuni con gli altri appartamenti ed autorimesse del fabbricato corrispondente al Foglio 68 Particella 872 di Via Campofiloni n°2 sono: il sub 1 locale tecnico, i subb 2, 3 e 4 che corrispondono alla corsia di manovra, il sub 5 che corrisponde al vano scale e al vano ascensore, i subb 6 e 7 corrispondenti alle scale ed il sub 8 che costituisce il camminamento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI LOTTO 8

Dal sopralluogo effettuato e dal rilievo fotografico cui si rimanda, il sub 12 viene attualmente utilizzato esclusivamente dalla limitrofa particella 869.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI LOTTO 8

Trattasi di area urbana con categoria catastale F/1, quindi privo di rendita catastale. Area inserita di fatto all'interno della corte di edificazione della limitrofa particella 869.
L'immobile è ubicato in zona suburbana del Comune di Fermo, quartiere Marina Palmense, vicino all'uscita del casello autostradale A14, uscita Fermo - Porto San Giorgio.

STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO 8

L'area urbana risulta utilizzata dal limitrofo fabbricato della particella 869, privo di accesso autonomo.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 22/04/2026, risulta la continuità delle trascrizioni e sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

1. ISCRIZIONE del 09/08/2022 - Registro Particolare 931 Registro Generale 7291,
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI FERMO, Repertorio 639/2021 del 02/08/2021,
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

2. ISCRIZIONE del 24/04/2025 - Registro Particolare 466 Registro Generale 3838,
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA, Repertorio 650 del 27/03/2025,
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Trascrizioni

3. ANNOTAZIONE del 25/06/2018 - Registro Particolare 572 Registro Generale 4922,
Pubblico ufficiale D'ADDETTA CARLA, Repertorio 25038/12950 del 08/06/2018,
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI,
Presenza Titolo Telematico, Formalità di riferimento: Iscrizione n. 477 del 2018.

4. TRASCRIZIONE del 22/10/2018 - Registro Particolare 5976 Registro Generale 8199,

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO, Repertorio 1818/2018 del 15/10/2018,
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1364 del 07/08/2025 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA).

Oneri di cancellazione

L'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di due ipoteche giudiziali, una derivante da Decreto Ingiuntivo e l'altra dalla Sentenza di Condanna, e la cancellazione della trascrizione di sequestro conservativo.
- Cancellazione ipoteca: €. 48,00 x 2 = 96,00 € (diconsi euro novantasei/00); sub 16 e 21
- Cancellazione sequestro conservativo: €. 300,00 (diconsi euro trecento/00), sub 16 e 21.

NORMATIVA URBANISTICA LOTTO 8

L'area urbana è inserita in un fabbricato edificato in forza del Permesso a Costruire Pratica Edilizia n°332/2014 con Rif. Urban. n°6850, e con Permesso a Costruire in Variante n°54 del 5 luglio 2016, Pratica Edilizia n°56/2015, per l'esecuzione dei lavori di "Realizzazione di una palazzina residenziale denominata "Fabbricato C"-Variante domanda 2014/332, Permesso di costruire 6850 del 7 ottobre 2014".
E' stato individuato anche il Permesso a Costruire n°29 dell'11 maggio 2018, variante della pratica 47/2017 e succ., Pratica Edilizia n°20/2018.
I lavori sono stati dichiarati terminati il 4 giugno 2018 ed è' stata depositata la Segnalazione Certificata per l'Agibilità per il Foglio 68 Particella 872 il 7 giugno 2018, a firma del tecnico Ing. Annalisa Accogli in qualità di Direttore dei Lavori.
In data 17 maggio 2018 con protocollo n°543444 viene depositato il Certificato di collaudo statico e di conformità, attestato il 21 maggio 2018.
Ai fini della sicurezza antincendio è stata depositata la Segnalazione Certificata di inizio attività al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco il 23 maggio 2019.

REGOLARITÀ EDILIZIA LOTTO 8

L'immobile risulta regolare urbanisticamente, poiché la planimetria in variante depositata in atti coincide con quanto visionato in sede di sopralluogo, ma l'area è delimitata ed utilizzata esclusivamente dal fabbricato adiacente. Secondo la legge 241/90 è stata richiesta l'estrazione integrale della documentazione afferente al fabbricato. La valutazione è stata condotta sulla base della documentazione messa a disposizione della scrivente Esperta.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI LOTTO 8

Non è stato possibile conoscere il nome dell'amministratore di condominio, quindi non sono note le spese condominiali che ci saranno certamente dal momento che nel palazzo vi è l'ascensore, la luce condominiale e la pulizia delle scale.
Potrebbero esserci degli arretrati condominiali da saldare.

Il valore commerciale dei nove beni esecutati: un appartamento a civile abitazione, sei autorimesse e due aree urbane, è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenuto conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

I nove beni immobili sono stati ripartiti in otto distinti lotti: il primo lotto comprende due beni, l'appartamento ed una autorimessa, altri cinque lotti sono costituiti ciascuno da una autorimessa, ed il settimo ed ottavo lotto sono costituiti ciascuna da un'area urbana.

Trattandosi di situazioni molto diverse, non è stato possibile accorpare le due aree urbane.

Gli immobili sono ubicati a Fermo, in Via Giovanni Campifilone n°2, in zona suburbana, quartiere Marina Palmense, vicino all'uscita del casello autostradale A14, uscita Fermo - Porto San Giorgio. La vendita dei lotti non è soggetta ad I.V.A.

Criteri di stima

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.
L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:
1. l' approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
2. l' approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
3. l' approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.
In teoria, tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato se si opera in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.
Le metodologie usate per la determinazione del valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:
A. La metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni similari al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. La metodologia diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono-parametrici, pluri-parametrici).
B. Le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione, di capitalizzazione) visti in

questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.
L'utilizzo dell'uno o dell'altro metodo è in genere una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e della finalità della valutazione.
Nel caso in esame verrà adottato il metodo incrociato tra il criterio sintetico-comparativo ed il criterio a capitalizzazione del reddito.

Scelta del metodo di stima adottato

Scopo della presente relazione tecnica è quello di individuare il valore di mercato dei beni immobili di proprietà della ditta costruttrice XXX, secondo quanto richiesto dall'ill.mo Giudice Dott.ssa Palmisano nel verbale di conferimento dell'incarico.
Il metodo adottato è quello incrociato, ovvero si sono analizzati due distinti criteri di valutazione, quello comparativo e quello per capitalizzazione dei redditi, e dei valori ottenuti dai due criteri si è fatta la media aritmetica.
Questa procedura è stata adottata al fine di individuare il valore economico degli immobili più vicini ai prezzi reali di mercato e di rivedibilità degli stessi, essendo lo scopo della presente stima la vendita dei beni.
Sono state inoltre contattate numerose agenzie immobiliari al fine di testare la correttezza e la coerenza dei valori di mercato assunti per l'ubicazione dei cespiti ed il corretto valore dei beni esecutati.

Stima sintetico-comparativa

Si tratta di confrontare, sulla base di un parametro tecnico, il cespite da stimare con altri simili dei quali sia noto il costo recente comprensivo di tutte le voci che interessano. La similitudine nei termini di confronto va ricercata con riguardo a tutti gli elementi che incidono sul costo.
Si dovrà tener conto:
della zona urbana, dalla quale dipende il prezzo dell'area,
della forma, della natura, della giacitura e dell'accessibilità del terreno,
delle caratteristiche costruttive, degli impianti di cui è dotato il fabbricato, del tipo di materiali usati, del grado di finitura e d'ogni altra caratteristica che incida sul costo della posa in opera.
Come parametro tecnico può essere utilizzata la superficie complessiva del cespite. Nel caso in esame sono stati considerati come valori economici di confronto i prezzi dell'osservatorio del mercato immobiliare, dati ufficiali di mercato pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate (Agenzia del Territorio-OMI), e questi valori sono stati confrontati con il Borsino Immobiliare e con i valori di mercato assunti dalle agenzie immobiliari per verificarne la veridicità.

Stima per capitalizzazione dei redditi

Una seconda modalità per poter stimare il valore di un bene è attraverso la stima analitica del valore di mercato. Ovvero, un fabbricato civile ha la possibilità di dare reddito attraverso la locazione. Il proprietario ne riscuote il canone, che costituisce la parte essenziale del reddito padronale lordo (Rpl) e sostiene oneri che costituiscono le spese di parte padronale (Spp).
Il reddito netto capitalizzabile (beneficio fondiario Bf) è dato perciò dalla differenza:

$$B_f = R_{pl} - S_{pp}$$

Il saggio che rappresenta la fruttuosità media dei beni considerati (saggio medio fondiario) è

$$r = S\ B_f / S\ P$$

e si determina una volta individuate sul mercato delle unità immobiliari simili a quella in oggetto. Se vi sono scomodi, il saggio medio fondiario sarà diverso dal saggio di capitalizzazione, e pertanto dovrà essere corretto.
Con la presenza di scomodi, il saggio viene aumentato, in modo che il valore di capitalizzazione risulti automaticamente diminuito della percentuale stimata; in caso

di comodi, il saggio viene diminuito.
Una volta definiti il beneficio fondiario ed il saggio, il valore del bene si calcola con la formula di capitalizzazione dei redditi annui costanti ed illimitati, perché, pur non essendo i fabbricati di durata realmente illimitata, la loro esistenza è così lunga da poterli considerare tali.

$$V_0=B_f/r$$

Ottenuti i valori dalle due differenti stime si è proceduto alla media aritmetica al fine di ottenere un unico valore del cespite.

Individuazione del valore dei nove beni

Si è ritenuto idoneo il valore di stima mediato tra quello ricavabile con criterio sintetico comparativo e quello derivante dalla capitalizzazione del reddito ritraibile dall'immobile locato a terzi. Sono state inoltre effettuate ricerche presso agenzie immobiliari della zona per verificare che il valore di stima al metro quadro adottato fosse congruo con gli attuali prezzi di mercato.

&&&&&&&&&&

LOTTO n°1: Bene 1 Appartamento sub 16 + Bene 2 Autorimessa sub 21

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERMO (FM) – Via Giovanni Campofiloni n°2, Piano Primo corrispondente al Foglio 68 Particella 872 SUB 16

Trattasi di appartamento a civile abitazione di 51 mq di superficie complessiva, costituita da 44 mq di appartamento e di 23 mq di balcone posizionato nei lati nord ed est dell'appartamento.
L'appartamento è costituito da una zona giorno con angolo cottura, un bagno ed una camera da letto.
Lo stato manutentivo è ottimo ed il fabbricato è dotato di ascensore. Si accede all'appartamento dal vano scale condominiale, con ingresso diretto su Via Campofiloni.
Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 68 Particella 872 sub 16, categoria catastale A/2, classe 3. Consistenza 3 vani, superficie catastale totale 51 mq.
L'immobile è ubicato in zona suburbana del Comune di Fermo, quartiere Marina Palmense, vicino all'uscita del casello autostradale A14, uscita Fermo - Porto San Giorgio.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Valore di stima del bene: €74.900,00.

BENE 2 - AUTORIMESSA UBICATA A FERMO (FM) – Via Campofilone n°2, SUB 21, PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Trattasi di autorimessa senza fine di lucro, accatastata come C/6, posta al piano primo sottostrada, inserita tra il vano scale e l'autorimessa corrispondente al sub 20.
Garage di forma rettangolare, di altezza interna di 2,40 metri, di superficie catastale complessiva di 21 mq.
Il cespite si presenta in buone condizioni manutentive. E' dotato di corrente elettrica e di attacco dell'acqua. E' presente un lavandino.
Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 68 Particella 872 sub 21, categoria catastale C/6, classe 7, superficie catastale totale 21 mq, consistenza di 18 mq.
L'immobile è ubicato in zona suburbana del Comune di Fermo, quartiere Marina Palmense, vicino all'uscita del casello autostradale A14, uscita Fermo - Porto San Giorgio.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Valore di stima del bene: €16.300,00.

Bene n°1: appartamento sub 16
Criterio sintetico comparativo:

L'appartamento in esame è posto al piano primo di un fabbricato intelaiato in calcestruzzo armato di recente edificazione, con ottime rifiniture, con una superficie complessiva pari a 51 mq.

Considerando la presenza di più fattori, buone condizioni interne, buona manutenzione ordinaria dell'intero fabbricato, zona periferica ma non molto distante dal centro, la scrivente reputa opportuno individuare come valore di mercato, secondo quanto indicato dalle agenzie immobiliari della zona, il valore massimo del range proposto dall'OMI per le abitazioni civili in stato conservativo normale che oscilla tra i 1.200 €/mq ed i 1.600 €/mq, ovvero 1.600 €/mq, in zona Marina Palmense di Fermo (FM).
Essendo la superficie totale del cespite complessivamente pari a 51 mq, si ottiene:
Valore di mercato = (51 mq x 1.600 €/mq) = 81.600 €
Valore di mercato = 81.600 €

Criterio a capitalizzazione del reddito:
Si ipotizza che l'appartamento venga locato.
I valori proposti dall'OMI, per gli appartamenti civili in stato conservativo normale, zona Marina Palmense del Comune di Fermo, oscillano tra i 4,90 e 6,80 €/(mq x mese).
Il valore considerato è il valore massimo del range proposto, ovvero 6,8 €/(mq x mese), poiché si tiene conto della recente realizzazione del fabbricato e della buona manutenzione dell'immobile.
La superficie che si considera in ambito locativo è quella netta.
Reddito mensile lordo: [47 mq x 6,8 €/(mq x mese)] = 319,60 €/mese
Reddito annuale lordo: [319,60 €/mese x 12 mesi] = 3.835,20 €
Detrazione spese generali per: Assicurazione 2%, Manutenzione 3%, Sfitti e inesigibilità 5%, pari al 10%, per un totale di 383,52 €.
Utile lordo annuo complessivo, prima delle imposte: [3.835,20 € - 383,52 €] = 3.451,68 €.
Incidenza media imposte: si assume pari al 20%
Utile netto annuo complessivo: [3.451,68 € x (1 – 20%)] = 2.761,34 €.
Considerando la comodità di disporre dell'ascensore, vicinanza al mare, parcheggio gratuito, si assume il valore del saggio di capitalizzazione pari al 4%.
Capitalizzazione del reddito del cespite: [2.761,34 € x (1/4%)] = 69.033,60 €

Valore a capitalizzazione del reddito arrotondato = 69.000 €

Media delle stime
Dalla media delle due stime sopra proposte si ricava il valore definitivo dell'appartamento al piano primo, Foglio 68, Particella 872 Subalterno 16.
(81.600 € + 69.000 €) x ½ ~ 222.336 €
A questa cifra andranno decurtati i costi per la cancellazione dell' ipoteca e per la cancellazione del pignoramento, sia per il sub 3 che 7, ed i costi tecnici necessari a riportare la conformità urbanistico catastale degli immobili, pari a circa 3.500 €, e all'ottenimento dell'agibilità del cespite.
Sono stati altresì decurtati 200 € per il costo dei bolli per la presentazione delle pratiche urbanistico-catastali necessarie.
(222.336 € - 636 € - 3.500 € -200 €) = 75.300 €.
Decurtato le 390 € necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, si ottiene che il valore dell'appartamento, arrotondato, è pari a 74.900 €.

Si ottiene pertanto che **il valore dell'appartamento posto al piano primo ubicato in Via G. Campofiloni 2 di Fermo (FM), Foglio 68, Particella 872, sub 16, tenuto conto delle formalità pregiudizievoli da cancellare, è pari complessivamente a 74.900,00 € (diconsi Euro settantaquattromilanovecento,00).**

Bene n°2: autorimessa sub 21
Criterio sintetico comparativo:
Il garage in esame è posto al piano primo sottostrada, di un fabbricato in calcestruzzo armato di

recente edificazione.

Considerando la presenza di più fattori, buone condizioni interne, buona manutenzione ordinaria dell'intero fabbricato, zona periferica ma non molto distante dal centro, presenza di infiltrazioni che interessano alcune zone del fabbricato per la porzione interrata, grande disponibilità di parcheggi gratuiti, la scrivente reputa opportuno individuare come valore di mercato, secondo quanto indicato dalle agenzie immobiliari della zona, un valore leggermente più basso del range proposto dall'OMI per i box in stato conservativo normale che oscilla tra i 870 €/mq ed i 1.150 €/mq, ovvero 850 €/mq, in zona Marina Palmense di Fermo (FM).
Essendo la superficie totale del cespite complessivamente pari a 21 mq, si ottiene:
Valore di mercato = (21 mq x 850 €/mq) = 17.850 €
Valore di mercato = 17.850 €

Criterio a capitalizzazione del reddito:
Si ipotizza che l'autorimessa venga locata.
I valori proposti dall'OMI, per i box in stato conservativo normale, zona Marina Palmense del Comune di Fermo, oscillano tra i 3,60 e 4,90 €/(mq x mese).
Il valore considerato è un valore medio del range proposto, ovvero 4 €/(mq x mese), poiché si tiene conto della recente realizzazione del fabbricato e della buona manutenzione dell'immobile, ma anche della disponibilità di parcheggi non a pagamento.
La superficie che si considera in ambito locativo è quella netta.
Reddito mensile lordo: [18 mq x 4 €/(mq x mese)] = 72 €/mese
Reddito annuale lordo: [72 €/mese x 12 mesi] = 864,00 €
Detrazione spese generali per: Assicurazione 2%, Manutenzione 3%, Sfitti e inesigibilità 5%, pari al 10%, per un totale di 86,40 €.
Utile lordo annuo complessivo, prima delle imposte: [864,00 - 86,40 €] = 777,60 €.
Incidenza media imposte: si assume pari al 20%
Utile netto annuo complessivo: [777,60 € x (1 – 20%)] = 622,08 €.
Considerando la comodità di disporre dell'ascensore, vicinanza al mare, parcheggio gratuito, si assume il valore del saggio di capitalizzazione pari al 4%.
Capitalizzazione del reddito del cespite: [622,08 € x (1/4%)] = 15.552,00 €

Valore a capitalizzazione del reddito arrotondato = 15.550 €

Media delle stime
Dalla media delle due stime sopra proposte si ricava il valore definitivo dell'autorimessa, Foglio 68, Particella 872 Subalterno 21.
(17.850 € + 15.550 €) x ½ ~ 16.700 €
A questa cifra andranno decurtati i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ottenendo pertanto un valore pari a 16.300 €.

Si ottiene pertanto che il valore dell'autorimessa posta al piano primo interrato ubicato in Via G. Campofiloni 2 di Fermo (FM), Foglio 68, Particella 872, sub 21, tenuto conto delle formalità pregiudizievoli da cancellare, è pari complessivamente a 16.300,00 € (diconsi Euro sedicimilatrecento,00).

Il valore del Lotto n°1 composto dall'appartamento sub 16 e dal garage sub 21 della particella 872 del Foglio 68 è pari a 91.200,00 € (diconsi Euro novantaduemila).

&&&&&&&&&&

LOTTO n°2 costituito dall'Autorimessa corrispondente al sub 23

Trattasi di autorimessa senza fine di lucro, accatastata come C/6, posta al piano primo

sottostrada, inserita tra altre due autorimesse corrispondenti al sub 22 e sub 24.
Garage di forma rettangolare, di altezza interna di 2,40 metri, di superficie catastale complessiva di 17 mq.
Il cespite si presenta in buone condizioni manutentive. E' dotato di corrente elettrica ma non è stato possibile individuare l'attacco dell'acqua, pur essendo posto all'interno del garage un lavandino per terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 68 Particella 872 sub 23, categoria catastale C/6, classe 7, superficie catastale totale 17 mq, consistenza di 15 mq.
L'immobile è ubicato in zona suburbana del Comune di Fermo, quartiere Marina Palmense, vicino all'uscita del casello autostradale A14, uscita Fermo - Porto San Giorgio.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Valore di stima del bene: €13.300,00.

Criterio sintetico comparativo:
Il garage in esame è posto al piano primo sottostrada, di un fabbricato in calcestruzzo armato di recente edificazione.

Considerando la presenza di più fattori, buone condizioni interne, buona manutenzione ordinaria dell'intero fabbricato, zona periferica ma non molto distante dal centro, presenza di infiltrazioni che interessano alcune zone del fabbricato per la porzione interrata, grande disponibilità di parcheggi gratuiti, la scrivente reputa opportuno individuare come valore di mercato, secondo quanto indicato dalle agenzie immobiliari della zona, un valore leggermente più basso del range proposto dall'OMI per i box in stato conservativo normale che oscilla tra i 870 €/mq ed i 1.150 €/mq, ovvero 850 €/mq, in zona Marina Palmense di Fermo (FM).
Essendo la superficie totale del cespite complessivamente pari a 17 mq, si ottiene:
Valore di mercato = (17 mq x 850 €/mq) = 14.450 €

Valore di mercato = 14.450 €

Criterio a capitalizzazione del reddito:
Si ipotizza che l'autorimessa venga locata.
I valori proposti dall'OMI, per i box in stato conservativo normale, zona Marina Palmense del Comune di Fermo, oscillano tra i 3,60 e 4,90 €/(mq x mese).
Il valore considerato è un valore medio del range proposto, ovvero 4 €/(mq x mese), poiché si tiene conto della recente realizzazione del fabbricato e della buona manutenzione dell'immobile, ma anche della disponibilità di parcheggi non a pagamento.
La superficie che si considera in ambito locativo è quella netta.
Reddito mensile lordo: [15 mq x 4 €/(mq x mese)] = 60 €/mese
Reddito annuale lordo: [60 €/mese x 12 mesi] = 720,00 €
Detrazione spese generali per: Assicurazione 2%, Manutenzione 3%, Sfitti e inesigibilità 5%, pari al 10%, per un totale di 72,00 €.
Utile lordo annuo complessivo, prima delle imposte: [720,00 - 72,00 €] = 648,00 €.
Incidenza media imposte: si assume pari al 20%
Utile netto annuo complessivo: [648,00 € x (1 – 20%)] = 518,40 €.
Considerando la comodità di disporre dell'ascensore, vicinanza al mare, parcheggio gratuito, si assume il valore del saggio di capitalizzazione pari al 4%.
Capitalizzazione del reddito del cespite: [518,40 € x (1/4%)] = 12.960,00 €

Valore a capitalizzazione del reddito = 12.960 €

Media delle stime
Dalla media delle due stime sopra proposte si ricava il valore definitivo dell'autorimessa, Foglio 68, Particella 872 Subalterno 23.
(14.450 € + 12.960 €) x ½ ~ 13.700 €
A questa cifra andranno decurtati i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli

ottenendo pertanto un valore pari a 13.300 €.

Si ottiene pertanto che il valore dell'autorimessa posta al piano primo interrato ubicato in Via G. Campofiloni 2 di Fermo (FM), Foglio 68, Particella 872, sub 23, tenuto conto delle formalità pregiudizievoli da cancellare, è pari complessivamente a 13.300,00 € (diconsi Euro tredicimilatrecento,00).

Il valore del Lotto n°2 costituito dal garage sub 23 della particella 872 del Foglio 68 è pari a 13.300,00 € (diconsi Euro tredicimilatrecento).

&&&&&&&&&&

LOTTO n°3 costituito dall'Autorimessa corrispondente al sub 29

Trattasi di autorimessa senza fine di lucro, accatastata come C/6, posta al piano primo sottostrada, inserita tra il muro di confine e l'autorimessa corrispondente al sub 30.
Garage di forma rettangolare, di altezza interna di 2,40 metri, di superficie catastale complessiva di 49 mq, difforme sia catastalmente che urbanisticamente a seguito della presenza di un bagno interno. Si rinvia all'allegato fotografico.
Il cespite si presenta in discrete condizioni manutentive a seguito di infiltrazioni provenienti dal lastrico solare condominiale sovrastante. E' dotato di corrente elettrica e di attacco dell'acqua.
Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 68 Particella 872 sub 29, categoria catastale C/6, classe 7, superficie catastale totale 49 mq, consistenza di 48 mq.
L'immobile è ubicato in zona suburbana del Comune di Fermo, quartiere Marina Palmense, vicino all'uscita del casello autostradale A14, uscita Fermo - Porto San Giorgio.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Valore di stima del bene: €38.700,00.

Criterio sintetico comparativo:
Il garage in esame è posto al piano primo sottostrada, di un fabbricato in calcestruzzo armato di recente edificazione.

Considerando la presenza di più fattori, buone condizioni interne, buona manutenzione ordinaria dell'intero fabbricato, zona periferica ma non molto distante dal centro, presenza di infiltrazioni che interessano alcune zone del fabbricato per la porzione interrata, grande disponibilità di parcheggi gratuiti, la scrivente reputa opportuno individuare come valore di mercato, secondo quanto indicato dalle agenzie immobiliari della zona, un valore leggermente più basso del range proposto dall'OMI per i box in stato conservativo normale che oscilla tra i 870 €/mq ed i 1.150 €/mq, ovvero 850 €/mq, in zona Marina Palmense di Fermo (FM).
Essendo la superficie totale del cespite complessivamente pari a 49 mq, si ottiene:
Valore di mercato = (49 mq x 850 €/mq) = 41.650 €

Valore di mercato = 41.650 €

Criterio a capitalizzazione del reddito:
Si ipotizza che l'autorimessa venga locata.
I valori proposti dall'OMI, per i box in stato conservativo normale, zona Marina Palmense del Comune di Fermo, oscillano tra i 3,60 e 4,90 €/(mq x mese).
Il valore considerato è un valore medio del range proposto, ovvero 4 €/(mq x mese), poiché si

tiene conto della recente realizzazione del fabbricato e della buona manutenzione dell'immobile, ma anche della disponibilità di parcheggi non a pagamento.
La superficie che si considera in ambito locativo è quella netta.
Reddito mensile lordo: [48 mq x 4 €/(mq x mese)] = 192 €/mese
Reddito annuale lordo: [192 €/mese x 12 mesi] = 2.304,00 €
Detrazione spese generali per: Assicurazione 2%, Manutenzione 3%, Sfitti e inesigibilità 5%, pari al 10%, per un totale di 230,40 €.
Utile lordo annuo complessivo, prima delle imposte: [2.304,00 - 230,40 €] = 2.073,60 €.
Incidenza media imposte: si assume pari al 20%
Utile netto annuo complessivo: [2.073,60 € x (1 – 20%)] = 1.658,88 €.
Considerando la comodità di disporre dell'ascensore, vicinanza al mare, parcheggio gratuito, si assume il valore del saggio di capitalizzazione pari al 4%.
Capitalizzazione del reddito del cespite: *[1.658,88 € x (1/4%)] = 41.472,00 €*

Valore a capitalizzazione del reddito = 41.472 €

Media delle stime
Dalla media delle due stime sopra proposte si ricava il valore definitivo dell'autorimessa, Foglio 68, Particella 872 Subalterno 29.
(41.650 € + 41.472 €) x ½ ~ 41.561 €
A questa cifra andranno decurtati i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ed i costi necessari per riportare la conformità urbanistico-catastale del cespite, ottenendo pertanto un valore pari a 38.700 €.

Si ottiene pertanto che il valore dell'autorimessa posta al piano primo interrato ubicato in Via G. Campofiloni 2 di Fermo (FM), Foglio 68, Particella 872, sub 29, tenuto conto delle formalità pregiudizievoli da cancellare ed i costi tecnici da sostenere, è pari complessivamente a 38.700,00 € (diconsi Euro trentottomilasettecento,00).

Il valore del Lotto n°3 costituito dal garage sub 29 della particella 872 del Foglio 68 è pari a 38.700,00 € (diconsi Euro trentottomilasettecento).

&&&&&&&&&&

LOTTO n°4 costituito dall'Autorimessa corrispondente al sub 33

Trattasi di autorimessa senza fine di lucro, accatastata come C/6, posta al piano primo sottostrada, inserita tra le due autorimesse corrispondenti ai subb 34 e 32.
Garage di forma rettangolare, di altezza interna di 2,40 metri, di superficie catastale complessiva di 15 mq.
Il cespite si presenta in buone condizioni manutentive. E' dotato di corrente elettrica e di attacco dell'acqua. E' presente un lavandino.
Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 68 Particella 872 sub 33, categoria catastale C/6, classe 7, superficie catastale totale 15 mq, consistenza di 14 mq.
L'immobile è ubicato in zona suburbana del Comune di Fermo, quartiere Marina Palmense, vicino all'uscita del casello autostradale A14, uscita Fermo - Porto San Giorgio.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Valore di stima del bene: €12.000,00.

Criterio sintetico comparativo:

Il garage in esame è posto al piano primo sottostrada, di un fabbricato in calcestruzzo armato di recente edificazione.

Considerando la presenza di più fattori, buone condizioni interne, buona manutenzione ordinaria dell'intero fabbricato, zona periferica ma non molto distante dal centro, presenza di infiltrazioni che interessano alcune zone del fabbricato per la porzione interrata, grande disponibilità di parcheggi gratuiti, la scrivente reputa opportuno individuare come valore di mercato, secondo quanto indicato dalle agenzie immobiliari della zona, un valore leggermente più basso del range proposto dall'OMI per i box in stato conservativo normale che oscilla tra i 870 €/mq ed i 1.150 €/mq, ovvero 850 €/mq, in zona Marina Palmense di Fermo (FM).
Essendo la superficie totale del cespite complessivamente pari a 15 mq, si ottiene:
Valore di mercato = (15 mq x 850 €/mq) = 12.750 €

Valore di mercato = 12.750 €

Criterio a capitalizzazione del reddito:
Si ipotizza che l'autorimessa venga locata.
I valori proposti dall'OMI, per i box in stato conservativo normale, zona Marina Palmense del Comune di Fermo, oscillano tra i 3,60 e 4,90 €/(mq x mese).
Il valore considerato è un valore medio del range proposto, ovvero 4 €/(mq x mese), poiché si tiene conto della recente realizzazione del fabbricato e della buona manutenzione dell'immobile, ma anche della disponibilità di parcheggi non a pagamento.
La superficie che si considera in ambito locativo è quella netta.
Reddito mensile lordo: [14 mq x 4 €/(mq x mese)] = 56 €/mese
Reddito annuale lordo: [56 €/mese x 12 mesi] = 672,00 €
Detrazione spese generali per: Assicurazione 2%, Manutenzione 3%, Sfitti e inesigibilità 5%, pari al 10%, per un totale di 67,20 €.
Utile lordo annuo complessivo, prima delle imposte: [672,00 - 67,20 €] = 604,80 €.
Incidenza media imposte: si assume pari al 20%
Utile netto annuo complessivo: [604,80 € x (1 – 20%)] = 483,84 €.
Considerando la comodità di disporre dell'ascensore, vicinanza al mare, parcheggio gratuito, si assume il valore del saggio di capitalizzazione pari al 4%.
Capitalizzazione del reddito del cespite: [483,84 € x (1/4%)] = 12.096,00 €

Valore a capitalizzazione del reddito = 12.096 €

Media delle stime
Dalla media delle due stime sopra proposte si ricava il valore definitivo dell'autorimessa, Foglio 68, Particella 872 Subalterno 33.
(12.750 € + 12.096 €) x ½ ~ 12.400 €
A questa cifra andranno decurtati i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ottenendo pertanto un valore pari a 12.000 €.

Si ottiene pertanto che il valore dell'autorimessa posta al piano primo interrato ubicato in Via G. Campofiloni 2 di Fermo (FM), Foglio 68, Particella 872, sub 33, tenuto conto delle formalità pregiudizievoli da cancellare, è pari complessivamente a 12.000,00 € (diconsi Euro dodicimila,00).

Il valore del Lotto n°4 costituito dal garage sub 33 della particella 872 del Foglio 68 è pari a 12.000,00 € (diconsi Euro dodicimila).

&&&&&&&&&&

LOTTO n°5 costituito dall'Autorimessa corrispondente al sub 36

Trattasi di autorimessa senza fine di lucro, accatastata come C/6, posta al piano primo sottostrada, inserita tra due autorimesse: sub 37 e sub 35.
Garage di forma rettangolare, di altezza interna di 2,40 metri, di superficie catastale complessiva di 21 mq.
Il cespite si presenta in buone condizioni manutentive. E' dotato di corrente elettrica e di attacco dell'acqua. E' presente un lavandino collegato, all'interno del garage.
Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 68 Particella 872 sub 36, categoria catastale C/6, classe 7, superficie catastale totale 21 mq, consistenza di 19 mq.
L'immobile è ubicato in zona suburbana del Comune di Fermo, quartiere Marina Palmense, vicino all'uscita del casello autostradale A14, uscita Fermo - Porto San Giorgio.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Valore di stima del bene: €16.700,00.

Criterio sintetico comparativo:
Il garage in esame è posto al piano primo sottostrada, di un fabbricato in calcestruzzo armato di recente edificazione.

Considerando la presenza di più fattori, buone condizioni interne, buona manutenzione ordinaria dell'intero fabbricato, zona periferica ma non molto distante dal centro, presenza di infiltrazioni che interessano alcune zone del fabbricato per la porzione interrata, grande disponibilità di parcheggi gratuiti, la scrivente reputa opportuno individuare come valore di mercato, secondo quanto indicato dalle agenzie immobiliari della zona, un valore leggermente più basso del range proposto dall'OMI per i box in stato conservativo normale che oscilla tra i 870 €/mq ed i 1.150 €/mq, ovvero 850 €/mq, in zona Marina Palmense di Fermo (FM).
Essendo la superficie totale del cespite complessivamente pari a 21 mq, si ottiene:
Valore di mercato = (21 mq x 850 €/mq) = 17.850 €
Valore di mercato = 17.850 €

Criterio a capitalizzazione del reddito:
Si ipotizza che l'autorimessa venga locata.
I valori proposti dall'OMI, per i box in stato conservativo normale, zona Marina Palmense del Comune di Fermo, oscillano tra i 3,60 e 4,90 €/(mq x mese).
Il valore considerato è un valore medio del range proposto, ovvero 4 €/(mq x mese), poiché si tiene conto della recente realizzazione del fabbricato e della buona manutenzione dell'immobile, ma anche della disponibilità di parcheggi non a pagamento.
La superficie che si considera in ambito locativo è quella netta.
Reddito mensile lordo: [19 mq x 4 €/(mq x mese)] = 76 €/mese
Reddito annuale lordo: [76 €/mese x 12 mesi] = 912,00 €
Detrazione spese generali per: Assicurazione 2%, Manutenzione 3%, Sfitti e inesigibilità 5%, pari al 10%, per un totale di 91,20 €.
Utile lordo annuo complessivo, prima delle imposte: [912,00 - 91,20 €] = 820,80 €.
Incidenza media imposte: si assume pari al 20%
Utile netto annuo complessivo: [820,80 € x (1 – 20%)] = 656,64 €.
Considerando la comodità di disporre dell'ascensore, vicinanza al mare, parcheggio gratuito, si assume il valore del saggio di capitalizzazione pari al 4%.
Capitalizzazione del reddito del cespite: [656,64 € x (1/4%)] = 16.416,00 €

Valore a capitalizzazione del reddito arrotondato = 16.416 €

Media delle stime
Dalla media delle due stime sopra proposte si ricava il valore definitivo dell'autorimessa, Foglio 68, Particella 872 Subalterno 36.

(17.850 € + 16.416 €) x ½ ~ 17.100 €
A questa cifra andranno decurtati i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ottenendo pertanto un valore pari a 16.700 €.

Si ottiene pertanto che il valore dell'autorimessa posta al piano primo interrato ubicato in Via G. Campofiloni 2 di Fermo (FM), Foglio 68, Particella 872, sub 36, tenuto conto delle formalità pregiudizievoli da cancellare, è pari complessivamente a 16.700,00 € (diconsi Euro sedicimilasettecento,00).

Il valore del Lotto n°5 costituito dal garage sub 36 della particella 872 del Foglio 68 è pari a 16.700,00 € (diconsi Euro sedicimilasettecento).

&&&&&&&&&&

LOTTO n°6 costituito dall'Autorimessa corrispondente al sub 37

Trattasi di autorimessa senza fine di lucro, accatastata come C/6, posta al piano primo sottostrada, inserita tra il camminamento condominiale e l'autorimessa esecutata corrispondente al Lotto 5, sub 36.
Garage di forma rettangolare, di altezza interna di 2,40 metri, di superficie catastale complessiva di 20 mq.
Il cespite si presenta in buone condizioni manutentive. E' dotato di corrente elettrica e di attacco dell'acqua. E' presente un lavandino all'interno del garage.
Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 68 Particella 872 sub 37, categoria catastale C/6, classe 7, superficie catastale totale 20 mq, consistenza di 18 mq.
L'immobile è ubicato in zona suburbana del Comune di Fermo, quartiere Marina Palmense, vicino all'uscita del casello autostradale A14, uscita Fermo - Porto San Giorgio.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Valore di stima del bene: €15.900,00.

Criterio sintetico comparativo:
Il garage in esame è posto al piano primo sottostrada, di un fabbricato in calcestruzzo armato di recente edificazione.

Considerando la presenza di più fattori, buone condizioni interne, buona manutenzione ordinaria dell'intero fabbricato, zona periferica ma non molto distante dal centro, presenza di infiltrazioni che interessano alcune zone del fabbricato per la porzione interrata, grande disponibilità di parcheggi gratuiti, la scrivente reputa opportuno individuare come valore di mercato, secondo quanto indicato dalle agenzie immobiliari della zona, un valore leggermente più basso del range proposto dall'OMI per i box in stato conservativo normale che oscilla tra i 870 €/mq ed i 1.150 €/mq, ovvero 850 €/mq, in zona Marina Palmense di Fermo (FM).
Essendo la superficie totale del cespite complessivamente pari a 20 mq, si ottiene:
Valore di mercato = (20 mq x 850 €/mq) = 17.000 €
Valore di mercato = 17.000 €

Criterio a capitalizzazione del reddito:
Si ipotizza che l'autorimessa venga locata.
I valori proposti dall'OMI, per i box in stato conservativo normale, zona Marina Palmense del Comune di Fermo, oscillano tra i 3,60 e 4,90 €/(mq x mese).
Il valore considerato è un valore medio del range proposto, ovvero 4 €/(mq x mese), poiché si tiene conto della recente realizzazione del fabbricato e della buona manutenzione dell'immobile, ma anche della disponibilità di parcheggi non a pagamento.
La superficie che si considera in ambito locativo è quella netta.

Reddito mensile lordo: [18 mq x 4 €/(mq x mese)] = 72 €/mese
Reddito annuale lordo: [72 €/mese x 12 mesi] = 864,00 €
Detrazione spese generali per: Assicurazione 2%, Manutenzione 3%, Sfitti e inesigibilità 5%, pari al 10%, per un totale di 86,40 €.
Utile lordo annuo complessivo, prima delle imposte: [864,00 - 86,40 €] = 777,60 €.
Incidenza media imposte: si assume pari al 20%
Utile netto annuo complessivo: [777,60 € x (1 – 20%)] = 622,08 €.
Considerando la comodità di disporre dell'ascensore, vicinanza al mare, parcheggio gratuito, si assume il valore del saggio di capitalizzazione pari al 4%.
Capitalizzazione del reddito del cespite: [622,08 € x (1/4%)] = 15.552,00 €

Valore a capitalizzazione del reddito arrotondato = 15.550 €

Media delle stime
Dalla media delle due stime sopra proposte si ricava il valore definitivo dell'autorimessa, Foglio 68, Particella 872 Subalterno 37.
(17.000 € + 15.550 €) x ½ ~ 16.300 €
A questa cifra andranno decurtati i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ottenendo pertanto un valore pari a 15.900 €.
Si ottiene pertanto che il valore dell'autorimessa posta al piano primo interrato ubicato in Via G. Campofiloni 2 di Fermo (FM), Foglio 68, Particella 872, sub 37, tenuto conto delle formalità pregiudizievoli da cancellare, è pari complessivamente a 15.600,00 € (diconsi Euro quindicimilaseicento,00).

Il valore del Lotto n°6 costituito dal garage sub 37 della particella 872 del Foglio 68 è pari a 15.900,00 € (diconsi Euro quindicimilaseicento).

&&&&&&&&&&

LOTTO n°7 costituito dall'Area Urbana sub 13

Trattasi di area urbana, accatastata come F/1, posta al piano terra, con accesso autonomo dal marciapiede; priva di rendita catastale. Area che può essere destinata al parcheggio di biciclette o motocicli.
Area di forma rettangolare, di consistenza pari a 21 mq. Vi è al suo interno un tombino, probabilmente di tipo condominiale, quindi con presenza di servitù passiva in favore di terzi.
Il cespite si presenta in buone condizioni manutentive.
Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 68 Particella 872 sub 13, categoria catastale F/1.
L'immobile è ubicato in zona suburbana del Comune di Fermo, quartiere Marina Palmense, vicino all'uscita del casello autostradale A14, uscita Fermo - Porto San Giorgio.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Valore di stima del bene: €5.900,00.

Al valore dell'area urbana viene assegnato il valore di 300 €/mq poiché si tiene conto del ridotto utilizzo che se ne può trarre e si tiene conto della presenza della servitù passiva su di essa insistente:
(21 mq x 300 €/mq) = 6.300 €.
Decurtando i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, si ottiene che il valore dell'area urbana posta al piano terra di Via G. Campofiloni 2 di Fermo (FM), Foglio 68, Particella 872, sub 13, è pari complessivamente a 5.900,00 € (diconsi Euro cinquemilanovecento,00).

Il valore del Lotto n°7 costituito dall'area urbana sub 13 della

particella 872 del Foglio 68 è pari a 5.900 € (diconsi Euro cinquemilanovecento).

&&&&&&&&&&

LOTTO n°8 costituito dall'Area Urbana sub 12

Trattasi di area urbana, accatastata come F/1, posta al piano terra, inglobata dalla limitrofa particella 869 su cui insiste un fabbricato ugualmente realizzato dalla ditta esecutata; area priva di rendita catastale e priva di accesso autonomo.
Area di forma a "L", di consistenza pari a 21 mq, in parte è pavimentata e in parte è lasciata a giardino. Si rinvia alla foto n°64 dell'Allegato n°5 della presente Relazione Estimativa per tutti i dettagli.
Il cespite, intercluso, si presenta in buone condizioni manutentive.
Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 68 Particella 872 sub 12, categoria catastale F/1.
L'immobile è ubicato in zona suburbana del Comune di Fermo, quartiere Marina Palmense, vicino all'uscita del casello autostradale A14, uscita Fermo - Porto San Giorgio.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Valore di stima del bene: €3.800,00.
Al valore dell'area urbana viene assegnato il valore di 200 €/mq poiché è intercluso e nel possesso di altro fabbricato: (21 mq x 200 €/mq) = 4.200 €.
Decurtando i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, si ottiene che il valore dell'area urbana posta al piano terra Foglio 68, Particella 872, sub 12, è pari complessivamente a 3.800,00 € (diconsi Euro tremilaottocento,00).

Il valore del Lotto n°8 costituito dall'area urbana sub 12 della particella 872 del Foglio 68 è pari a 3.800 € (diconsi Euro tremilaottocento).

&&&&&&&&&&

SCHEMA RIASSUNTIVO

E.I. 111/2025 - Fermo, Via Giovanni Campofiloni n.2

Elenco Beni	*Catasto*	*Destinazione*	*Sup totale*	*Valore totale*
LOTTO 1	1. F 68 Part 872 sub 16	A/2	3 vani, 51 mq	74.900,00 €
	2. F 68 Part 872 sub 21	C/6	21	16.300,00 €
				91.200,00 €
LOTTO 2	F 68 Part 872 sub 23	C/6	17	13.300,00 €
LOTTO 3	F 68 Part 872 sub 29	C/6	49	38.700,00 €
LOTTO 4	F 68 Part 872 sub 33	C/6	15	12.000,00 €
LOTTO 5	F 68 Part 872 sub 36	C/6	21	16.700,00 €
LOTTO 6	F 68 Part 872 sub 37	C/6	20	15.900,00 €
LOTTO 7	F 68 Part 872 sub 13	F/1	area urbana 21 mq	5.900,00 €
LOTTO 8	F 68 Part 872 sub 12	F/1	area urbana 21 mq	3.800,00 €
				197.500,00 €

ALLEGATI

Allegato 1: Regolarità articolo 567 c2 cpc

Allegato 2: Documentazione catastale

Allegato 3: Documentazione urbanistica

Allegato 4: Indagini ipocatastali

Allegato 5: Rilievo fotografico

Allegato 6: Avvisi alle Parti

Allegato 7: Visura società proprietaria dei beni esecutati

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V., e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ancona, li 28/04/2026

L'Esperto ex art. 568
c.p.c. Ing. Dora
Farano

