

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n.43/2021

Procedura promossa da:

Contro



RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO R.G.E. 43/2021

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORI ESECUTATI:

Sviluppo del mandato:

Udienza di conferimento d'incarico: 20 ottobre 2023;

Giuramento promissorio: 27 ottobre 2023;

Deposito perizia nel fascicolo telematico: 11 febbraio 2025;

Udienza richiesta aggiornamento perizia: 5 settembre 2025

Verbale di udienza del 05.09.2025

osservato che, quanto alla perizia in atti, il Delegato ha segnalato che “*relativamente ai titoli abilitativi elencati dal CTU nella relazione di stima, a pag. 8, e ad essa allegati (all. 4), si fa rilevare quanto segue:*

➤ *visionando l'Autorizzazione di Abitabilità del 15/07/1980 (indicata quale n. 04.02 pag. 8 della perizia) è emerso che in essa viene menzionata la Concessione n. 75 del 30/03/1974, non riportata espressamente dal CTU, il quale menziona il Nulla Osta avente la medesima data del 30/03/1974 (n. 04.01 pag. 8 perizia), privo di alcun numero di pratica (il numero 75 figura solo quale parere della Commissione Edilizia espresso però nella diversa data del 29/11/1973); *) relativamente alla descrizione della Concessione per esecuzione dei lavori n. 522 Prot. n. 174 del 21/08/1981 (indicata nel n. 04.05 pag. 8 perizia) viene indicato dal CTU “Lavori di variante rispetto a quelli autorizzati con concessione n. 488 del 08.11.1979. Fog.n.32 part.n.99-255-47-61”, visionando, però, il relativo titolo emerge che in esso viene riportata, in realtà, la “concessione n. 397 in data 8.11.1979” e che il n. 397 è stato barrato e sotto è stato riportato il n. 488, lasciando però immutata la data dell' 8.11.1979, mentre, invece, la concessione n. 488, laddove fosse esatta la correzione, è stata rilasciata in data 28/02/1981, come risulta visionando il relativo titolo abilitativo; pertanto, si rende necessaria una precisazione da parte del CTU in ordine a quanto sopra evidenziato, al fine di poter correttamente indicare i titoli abilitativi nell'avviso di vendita e poi, successivamente, nei relativi decreti di trasferimento;*

➤ *per quanto riguarda i Lotti n. 2 (sub 6) e n. 3 (subb 8 e 9), il CTU, nella sua perizia, evidenzia che gli stessi non sono conformi agli elaborati grafici relativamente ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con frazionamento di unità immobiliare, senza aumenti volumetrici o modifiche prospettiche e che per sanare tali difformità vi sono dei costi da sostenere pari a complessivi Euro 3.500,00 per ciascun lotto (costi che sono stati poi decurtati dai valori di stima); inoltre, sempre relativamente a detti lotti, il CTU evidenzia che le singole unità immobiliari non possono essere utilizzate come abitazioni. Si vuole far presente, tuttavia, che l'Esperto, nel descrivere in particolar modo i subb 6 e 9 fa rilevare che essi presentano finiture ed impiantistica proprie di abitazioni di lusso e residenziale, pertanto, anche al fine di informare i potenziali interessati, ci si chiede se sia opportuno o meno quantificare anche gli eventuali costi per riportare gli immobili in questione all'uso proprio della*



categoria catastale C/2, cui appartengono, e se anche tali costi debbano eventualmente essere decurtati dai relativi valori di stima;

➤ a questo punto, si coglie l'occasione anche per far evidenziare che nella perizia di stima per alcune unità immobiliari (immobile n. 1-immobile n. 2- immobile n. 3 ecc.) non vengono individuati dettagliatamente alcuni confini, alcuni di essi sono generici e non ben descritti e sarebbe opportuna la loro integrazione anche con l'indicazione dei relativi foglio, particella e subalterni, mentre per alcuni beni si parla di corte condominiale (rectius comune) senza l'indicazione del relativo sub, che si presume essere il sub 11, ma per il quale si chiede conferma all'Esperto; l'indicazione non dettagliata dei confini nella relazione di stima, pur non essendo allo stato rilevante, certamente sarà necessaria per l'emissione dei decreti di trasferimento dei lotti”;

Il sottoscritto CTU geom. Devis Gallucci a seguito delle richieste di chiarimento formulate dal GE nell'udienza del 05.09.2025 relaziona quanto segue:

➤ visionando l'Autorizzazione di Abitabilità del 15/07/1980 (indicata quale n. 04.02 pag. 8 della perizia) è emerso che in essa viene menzionata la Concessione n. 75 del 30/03/1974, non riportata espressamente dal CTU, il quale menziona il Nulla Osta avente la medesima data del 30/03/1974 (n. 04.01 pag. 8 perizia), privo di alcun numero di pratica (il numero 75 figura solo quale parere della Commissione Edilizia espresso però nella diversa data del 29/11/1973);

➤ relativamente alla descrizione della Concessione per esecuzione dei lavori n. 522 Prot. n. 174 del 21/08/1981 (indicata nel n. 04.05 pag. 8 perizia) viene indicato dal CTU “Lavori di variante rispetto a quelli autorizzati con concessione n. 488 del 08.11.1979. Fog.n.32 part.n.99-255-47-61”, visionando, però, il relativo titolo emerge che in esso viene riportata, in realtà, la “concessione n. 397 in data 8.11.1979” e che il n. 397 è stato barrato e sotto è stato riportato il n. 488, lasciando però immutata la data dell' 8.11.1979, mentre, invece, la concessione n. 488, laddove fosse esatta la correzione, è stata rilasciata in data 28/02/1981, come risulta visionando il relativo titolo abilitativo; pertanto, si rende necessaria una precisazione da parte del CTU in ordine a quanto sopra evidenziato, al fine di poter correttamente indicare i titoli abilitativi nell'avviso di vendita e poi, successivamente, nei relativi decreti di trasferimento;

Si riporta la tabella delle concessioni corretta:

Rif.	Titoli abilitativi :	descrizione
04.01 nota 01	Nulla Osta per esecuzione dei lavori n.75 del 30.04.1974, Parere Commissione Edilizia n.75 del 29.11.1973 (Richiedenti: ██████████)	Costruzione di un fabbricato ad uso artigianale e commerciale. Fog.n.32 part.n.46-47-61 frazione Rubbianello.
04.02 nota 02	Autorizzazione di Abitabilità del 15.07.1980. (Richiedenti: ██████████)	Edificio a Monterubbiano in via R. Sanzio. Fog.n.32 part.n.46/a e 47/a
04.03	Nulla Osta pratica n.155 del 1975 prot.n.2485 del 27.11.1975. (Richiedenti: ██████████)	Apportare una variante di ampliamento al fabbricato in corso di realizzazione, ad uso artigianale-commerciale.
04.04	Concessione per esecuzione dei lavori n.488 pratica n.488 prot.n.132 del 28.02.1981 (Richiedente: ██████████)	Ampliamento del fabbricato artigianale. Fog.n.32 part.n.99-255-47-61. Fraz. Rubbianello.
04.05 Nota 03	Concessione per esecuzione dei lavori n.522 prot.n.174 del 21.08.1981. (Richiedente: ██████████)	Lavori di variante rispetto a quelli autorizzati con concessione n.488 del 28.02.1981. Fog.n.32 part.n.99-255-47-61.
04.06	Concessione edilizia in sanatoria	Realizzazione di sala macchine, di cella



R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 43/2021

	n.165/47/85 del 25.03.1997. (Richiedente: ██████████)	frigorifera, di cabina pesa, di cabina ENEL e di silos per materiale di rifiuto - opere non valutabili in termini di superficie e di volume quali variazioni nelle coperture e nei prospetti. Fog.n.32 part.n.255-117-61
04.07	Asseverazione n.2737 del 30.05.1988 (Richiedente: ██████████)	Installazione di una cella frigorifera all'interno di un portico facente parte di un capannone che già ospita altre celle frigorifere. Fog.n.32 part.n.46-47
04.08	DIA prot.n.2737 del 10.05.1997 (Richiedenti: ██████████)	Opere interne piano sottotetto. Via R.Sanzio.
04.09	Dia pratica edilizia n.2937 del 22.05.1997 (Richiedente: ██████████ ██████████ ██████████)	Installazione di un parapetto metallico a protezione di un ballatoio/piano di carico e delle due rampe di accesso. Via Raffaello Sanzio n.38

Nota 01: Nel titolo del Nulla Osta del 30.04.1974 non è espressamente riportato il numero di pratica, è da considerarsi n.75 in quanto seguono lo stesso ordine cronologico dei pareri della Commissione Edilizia, come confermato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Monterubbiano.

Nota 02: Nell'Autorizzazione all'Agibilità del 15.07.1980 viene citata la Concessione Edilizia n.75 del 30.03.1974 catastalmente censito al foglio n.32 particelle n.46/a e 47/a, il termine Concessione (presente nel pre-stampato dell'Agibilità) è da riferirsi al Nulla Osta n.75 del 30.03.1974 foglio n.32 part.n.46-47-61 in quanto corrispondono sia la data che il numero del titolo ed anche i riferimenti catastali.

Nota 03: Nel Titolo della Concessione n.522 del 21.08.1981 i riferimenti alla Concessione n.397 del 08.11.1979 sono stati corretti con la Concessione n.488 di conseguenza va corretta anche la data di rilascio con il 28.02.1981.

➤ per quanto riguarda i Lotti n. 2 (sub 6) e n. 3 (subb 8 e 9), il CTU, nella sua perizia, evidenzia che gli stessi non sono conformi agli elaborati grafici relativamente ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con frazionamento di unità immobiliare, senza aumenti volumetrici o modifiche prospettiche e che per sanare tali difformità vi sono dei costi da sostenere pari a complessivi Euro 3.500,00 per ciascun lotto (costi che sono stati poi decurtati dai valori di stima); inoltre, sempre relativamente a detti lotti, il CTU evidenzia che le singole unità immobiliari non possono essere utilizzate come abitazioni. Si vuole far presente, tuttavia, che l'Esperto, nel descrivere in particolar modo i subb 6 e 9 fa rilevare che essi presentano finiture ed impiantistica proprie di abitazioni di lusso e residenziale, pertanto, anche al fine di informare i potenziali interessati, ci si chiede se sia opportuno o meno quantificare anche gli eventuali costi per riportare gli immobili in questione all'uso proprio della categoria catastale C/2, cui appartengono, e se anche tali costi debbano eventualmente essere decurtati dai relativi valori di stima;

In merito alla richiesta di chiarimenti sull'opportunità o meno di quantificare eventuali costi per la rimozione delle finiture e dell'impiantistica propria di abitazioni di lusso e residenziali, presenti nelle unità immobiliari censite con i subb 6 e 9, a seguito del colloquio intercorso con l'Ufficio Tecnico del Comune di Monterubbiano il CTU si fa presente che le norme edilizie comunali non vietano di rifinire con pavimentazioni e rivestimenti o installare impianti in locali con destinazione deposito, anche i wc possono essere realizzati. L'unità non può essere pronta all'uso residenziale, come si trovava al momento dei sopralluoghi in quanto erano presenti delle cucine e delle camere. L'arredo presente, non essendo oggetto di esecuzione, dovrà essere rimosso dagli esecutati e non potrà essere ripristinato dagli aggiudicatari. Non dovranno essere eseguite opere di demolizione o rimozione di impianti o finiture, di conseguenza non si ritiene di dover effettuare ulteriori detrazioni al valore di stima.

➤ a questo punto, si coglie l'occasione anche per far evidenziare che nella perizia di stima per alcune unità immobiliari (immobile n. 1-immobile n. 2- immobile n. 3 ecc.) non vengono individuati



dettagliatamente alcuni confini, alcuni di essi sono generici e non ben descritti e sarebbe opportuna la loro integrazione anche con l'indicazione dei relativi foglio, particella e subalterni, mentre per alcuni beni si parla di corte condominiale (rectius comune) senza l'indicazione del relativo sub, che si presume essere il sub 11, ma per il quale si chiede conferma all'Esperto; l'indicazione non dettagliata dei confini nella relazione di stima, pur non essendo allo stato rilevante, certamente sarà necessaria per l'emissione dei decreti di trasferimento dei lotti”;

Individuazione dei Confini

I beni oggetto di stima fanno parte di un edificio artigianale/commerciale pluripiano non costituito in condominio.

1.(foglio n.32 part.n.46 sub.10) posto al piano primo seminterrato e piano terra con corte esclusiva. Il piano primo seminterrato confina nel lato nord con terrapieno, nei lati sud ed ovest con part.n.514 del fog.n.32 oltre la corte esclusiva, nel lato est con la part.n.577 del fog.n.32 oltre la corte esclusiva. Il fabbricato al piano terra confina sul fronte nord in aderenza con il sub.3, la corte esclusiva sul lato ovest confina con il sub.11 bene comune non censibile a tutti i sub (strada di accesso-locali tecnici), la corte sul lato ovest confina con il sub.7 bene comune non censibile ai sub. 5-6-8-9 (scala interna-portico-corte) sul lato est con le particelle n.577 e n.398 del fog.n.32 oltre la corte esclusiva, sul lato ovest con il fosso di Montotto (part.lla n.484,n.481 del fog.n.31 e part.n.512 del fog.n.32) oltre la corte esclusiva.

2.(foglio n.32 part.n.46 sub.8) posto al piano primo e confinante sul lato sud in aderenza con il sub.10, sul lato est con il sub.10 in parte con il fabbricato e in parte corte esclusiva, sul lato ovest in aderenza con il sub.9 e con il vano scala condominiale sub.7, sul lato nord con via R.Sanzio oltre il sub.7 bene comune non censibile ai sub. 5-6-8-9 (scala interna-portico-corte)

(foglio n.32 part.n.46 sub.9) posto al piano primo e confinante sul lato sud in aderenza con il sub.8, sul lato ovest con la corte esclusiva del sub.10 e il sub.11 bene comune non censibile a tutti i sub (strada di accesso-locali tecnici), sul lato est in aderenza con il sub.8 e il vano scala condominiale sub.7, sul lato nord con via R.Sanzio oltre il sub.7 bene comune non censibile ai sub. 5-6-8-9 (scala interna-portico-corte)

3.(foglio n.32 part.n.46 sub.3) posto al piano terra confinante sui lato nord con terrapieno, sul lato sud in aderenza con il sub.10, sul lato est in parte in aderenza con il sub.10 e in parte con la corte esclusiva del sub.10 e sul lato ovest in parte in aderenza e in parte con corte comune sub.11 bene comune non censibile a tutti i sub (strada di accesso-locali tecnici)

4.(foglio n.32 part.n.46 sub.5) posto al piano secondo e confinante sul lato sud con il sub.10, sul lato nord con via R.Sanzio oltre la corte condominiale sub.7 bene comune non censibile ai sub. 5-6-8-9 (scala interna-portico-corte), sul lato est in parte con fabbricato e in parte con corte esclusiva del sub.10, sul lato ovest con corte esclusiva sub.10 e in parte con corte condominiale in parte con edificio sub.11 bene comune non censibile a tutti i sub (strada di accesso-locali tecnici)

5.(foglio n.32 part.n.46 sub.6) posto al piano terzo (sottotetto) e confinante sul lato sud con il sub.10, sul lato nord con via R.Sanzio oltre la corte condominiale sub.7 bene comune non censibile ai sub. 5-6-8-9 (scala interna-portico-corte), sul lato est in parte con fabbricato e in parte con corte esclusiva del sub.10, sul lato ovest con corte esclusiva sub.10 e in parte con corte condominiale in parte con edificio sub.11 bene comune non censibile a tutti i sub (strada di accesso-locali tecnici)

Ritenendo di aver risposto compiutamente all'incarico ricevuto si rassegna il mandato restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Fermo, li 18/09/2025

Il Perito estimatore
geom. Devis Gallucci

