

TRIBUNALE DI FERMO

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Palmisano Milena

R.G. N. 166/2013 Es. Imm.

Creditore: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

Debitore: [REDACTED]

RELAZIONE PERITALE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

premesse

- che, il sottoscritto, Dott. Ing. Paolo Intorbida, nato a Macerata il 15/01/1962, e residente a Porto San Giorgio in viale Don Minzoni n° 7 ha prestato giuramento il giorno 16/02/2025, al fine di assumere le funzioni di C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare suddetta;
- che, alla stessa data, il G.E. letta l'istanza di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe, esaminata la documentazione prodotta,
- visti ed applicati gli artt. 567-569 c.p.c.
- Conferiva al sottoscritto la redazione della relazione di stima dei



beni immobili pignorati,

tutto cio' premesso

il C.T.U. ha proceduto alla stesura della presente:

RELAZIONE

Individuazione dei beni sottoposti a Pignoramento

L'immobile oggetto del pignoramento è costituito da un appartamento ,
ubicato in una palazzina nel Comune di Fermo in via U. Marilungo n. 14, e
precisamente posto al Primo Piano della Scala E e individuato con int. 7 e
distinto al N.C.E.U. al foglio n.4 p.la n.365 sub.147.

Preliminarmente il C.T.U. Osserva che è stato depositato in data 20/12/2013
dal Creditore procedente la Certificazione Notarile sostitutiva del Dott. [REDACTED]

[REDACTED] (All. n.1 Certificazione Notarile)

Sono state reperite le planimetrie catastali attuali degli immobili oggetto di
pignoramento presso l'Agenzia per il territorio (All. n.2 Documentazione
catastale) e la documentazione edilizia-urbanistica con accesso agli Atti
presso il Comune di Fermo (All. n.3 Documentazione edilizia).



In data 22/04/2025 è stato effettuato un primo sopralluogo insieme al Delegato dell'Istituto Vendite Giudiziarie delle Marche [REDACTED] [REDACTED] (custode giudiziario) (**Allegato n. 4 verbale di sopralluogo**).

Si è quindi constatato che l'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento di civile abitazione, ubicato al Piano Primo, scala E int.7, di una palazzina sita nel Comune di Fermo in via U. Marilungo n.14 e contraddistinto al N.C.E.U. al Foglio n.4 p.la 365 sub.147.

La palazzina nella quale è ubicato l'appartamento si sviluppa in otto fuori terra e in un piano tecnico al di sopra dell'ottavo piano.

L'edificio, costruito con concessione edilizia nel 1974, si presenta in non buone condizioni di conservazione con evidenti segni di carbonatazione del cls. delle strutture in cemento armato e quindi necessita di opere di manutenzione esterne.

L'accesso all'appartamento avviene tramite una scala interna, denominata scala E, ed è dotata di ascensore.

Al momento del sopralluogo il custode giudiziario non è riuscito ad aprire il portone di ingresso in quanto la serratura è risultata essere stata forzata per un accesso abusivo.

Si è comunque riusciti ad entrare nell'appartamento forzando il portone di ingresso e il C.T.U. è riuscito a produrre documentazione fotografica anche all'interno dell'appartamento.



Si è quindi constatato che l'appartamento sostanzialmente coincide con quanto indicato nella planimetria catastale infatti l'appartamento è suddiviso in un piccolo ingresso che introduce su un locale cucina-soggiorno, un bagno e una camera da letto.

L'appartamento internamente si presenta in non buone condizioni di manutenzione. **(Allegato n. 5 documentazione fotografica).**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dall'analisi della documentazione catastale reperita si evidenzia che l'immobile è identificato al N.C.E.U. al Foglio n.4 p.lla 365 sub.147ed è di proprietà di [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato in [REDACTED].

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni.

La proprietà deriva dall'Atto del 02/12/2004 Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Sede PORTO SANT'ELPIDIO (FM) Repertorio n. 192321 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6278.1/2004 Reparto PI di FERMO in atti dal 06/12/2004.

La superficie catastale è pari a 38 mq.

(All. n.2 Documentazione catastale)



STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo si è reso evidente che l'appartamento è abitato abusivamente in quanto nel locale cucina sono presenti generi alimentari e vettovaglie inoltre si riscontrano indumenti e un materasso appoggiato a terra. Al momento del sopralluogo non era presente l'occupante abusivo.

REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED

URBANISTICO

Il 09 Aprile 1974, vista la domanda n.230/1973, il Sindaco del Comune di Fermo rilascia alla Società " [REDACTED] " il Nulla Osta per la costruzione di Edificio di Civile abitazione.

In data 19/12/1983 la Concessione edilizia è stata volturata a nome della società " [REDACTED] "

In data 23/06/1984 alla Società [REDACTED] il Sindaco del Comune di Fermo rilascia la Concessione edilizia per la modifica palazzina di civile abitazione (R4) riferita alla domanda originaria n.230/1973.

In data 09/12/2002 prot.013396 il Dirigente del Comune di Fermo, [REDACTED] [REDACTED], rilascia al [REDACTED] (Nuovo Proprietario) la



concessione in sanatoria per la suddivisione di una unità abitativa in due unità abitative.

Analoga richiesta di sanatoria dovrà essere richiesta dal proprietario della particella esecutata che deriva dalla suddivisione dell'appartamento oggetto di frazionamento. **(Allegato n. 3 documentazione edilizia)**

Valutazione complessiva dei beni

Criterio di stima:

Per quanto riguarda il metodo di stima adottato per la valutazione del valore venale dell'immobile in oggetto, si è esclusa l'applicazione del metodo analitico e si è optato per il metodo sintetico per confronto, poiché la situazione di mercato è tale da non fornire attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente. Il metodo di stima adottato, trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale attraverso, un esame del mercato della zona, al fine di rilevare importi storici recenti, tali da costituire una scala di valori noti che permetta di inserire per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'importo di valore relativo all'immobile in oggetto. Il valore, ottenuto dalle verifiche di cui sopra, è stato successivamente fatto oggetto di modifiche in base ad aggiunte e detrazioni in funzione delle condizioni dell'immobile, della sua collocazione ed orientamento sul terreno, delle potenzialità di acquisizione di valore ulteriore.



Si ritiene che per i beni pignorati consistenti negli immobili siti nel Comune di Fermo in via U. Marilungo n. 14, e precisamente posto al Primo Piano della Scala E e individuato con int. 7 e distinto al N.C.E.U. al foglio n.4 p.lla n.365 sub.147.

L'immobile in considerazione della sua ubicazione, della sua destinazione e del suo stato di conservazione in comparazione con i valori di mercato e verificando i valori OMI per la zona interessata si è ritenuto che il suo valore unitario al metro quadro, stimato quale valore venale di mercato dell'immobile, riferito alle superfici catastali, comprensivo della corte esclusiva, indicate nei certificati catastali:

appartamento	1.050,00€/mq
Garage	580,00€/mq

Comune: FERMO
 Fascia/Zona: Periferica/PORZIONE DI TERRITORIO AD EST DEL CENTRO STORICO
 Codice zona: D1
 Microzona: 2
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

nel 2° semestre 2022 resta sospesa la revisione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquato dei Turchi, Montemonte, Montegiove e MontorioAl Vomano, in cui il mercato immobiliare risulta sostanzialmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 20 ottobre 2016.

Tipologie	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq e mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1450	1750	L	4,2	5,1	L
Abitazioni civili	Normale	1050	1450	L	3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1200	L	2,5	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1250	1500	L	3,3	4,4	L
Abitazioni signori	Ottimo	1700	2100	L	4,9	6,2	L
Abitazioni signori	Normale	1100	1550	L	3,1	4,5	L
Abitazione Box	Normale	720	970	L	2	2,9	L
Posti auto	Normale	420	560	L	1,2	1,7	L

Appartamento

Foglio n.4 p.lla n.365 sub.147. 38,00 mq x euro 1.050,00= euro 39.900,00



Totale valore venale : Euro 39.900,00

per la regolarizzazione delle
pratiche edilizie e catastali € 4.000

Totale valore di vendita : Euro 35.900,00

CONCLUSIONI:

In risposta al quesito formulato dal G.I.:

**si ritiene che il valore venale di mercato dell'immobile oggetto di
esecuzione immobiliare decurtato delle regolarizzazioni sia
corrispondente ad Euro 35.900,00 ;**

TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

Schema di avviso di vendita immobiliare senza incanto

Il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa

relativamente alla Esecuzione immobiliare R.G. N. 166/2013

ha delegato la fase di vendita al Notaio..... degli

immobili sottoscritti :

a) UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto del pignoramento è situato nel Comune di Fermo ed è
costituito da un lotto unico:



1) L'immobile oggetto del Pignoramento, ubicato nel Comune di Fermo via U. Marilungo n. 14, e precisamente posto al Primo Piano della Scala E e individuato con int. 7 e distinto al N.C.E.U. al foglio n.4 p.la n.365 sub.147, è costituito da un appartamento di civile abitazione .

La palazzina ove è ubicato l'appartamento si sviluppa in otto Piani fuori terra più un Piano al nono livello destinato a volumi tecnico.

L'appartamento sostanzialmente coincide con quanto indicato nella planimetria catastale infatti l'appartamento è suddiviso in un piccolo ingresso che introduce su un locale cucina-soggiorno, un bagno e una camera da letto.

L'appartamento internamente si presenta in non buone condizioni di manutenzione. **(Allegato n. 5 documentazione fotografica)**

Sono state reperite le planimetrie catastali attuali degli immobili oggetto di pignoramento presso l'Agenzia per il territorio **(All. n.2 Documentazione catastale):**

c) CONFORMITA' URBANISTICA

Il 09 Aprile 1974, vista la domanda n.230/1973, il Sindaco del Comune di Fermo rilascia alla Società il Nulla Osta per la costruzione di Edificio di Civile abitazione.

In data 19/12/1983 la Concessione edilizia è stata volturata a nome della società



In data 23/06/1984 allail Sindaco del Comune di Fermo
rilascia la Concessione edilizia per la modifica palazzina di civile abitazione
(R4) riferita alla domanda originaria n.230/1973.

In data 09/12/2002 prot.013396 il Dirigente del Comune di
Fermo..... rilascia al..... la
concessione in sanatoria per la suddivisione di una unità abitativa in due unità
abitative.

Analoga richiesta di sanatoria dovrà essere richiesta dal proprietario della
particella esecutata che deriva dalla suddivisione dell'appartamento oggetto
di frazionamento. **(Allegato n. 3 documentazione edilizia)**

d) REGIME FISCALE

la vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro o ad i.v.a.

A seconda del regime fiscale vigente all'atto del trasferimento del bene.

e) STIMA DELL'IMMOBILE

si ritiene che il valore venale di mercato dell'immobile, oggetto di esecuzione
immobiliare sia

corrispondente a :

Lotto unico) Euro 35.900,00

Il ■■■■■ delegato fissa l'udienza del alle ore..... per il primo
esperimento della vendita, con le modalità della vendita senza incanto,



stabilendo le seguenti condizioni :

1) la vendita avrà luogo

[REDACTED]

2) il prezzo di vendita, a corpo, dell'immobile è di :

Lotto unico) Euro 35.900,00

3) la vendita dell'immobile sarà soggetta ad I.V.A. o ad imposta di registro a seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario;

4) Le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro [REDACTED];

5) ogni offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

credito..... di una somma

pari al [REDACTED] del prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione.



6) [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

7) Nel caso di una pluralità di domande il Notaio Delegato procederà ad una gara tra i partecipanti.

8) Relativamente alla vendita senza incanto l'aggiudicatario, nel termine di 120gg. L'aggiudicatario, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

9) al momento del versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere ad integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento del bene stesso ed in particolare alla sua registrazione, trascrizione e volturazione .

10) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, come previsto

11) dall'art. 490 del c.p.c. , [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

b) nel sito sia inserito, il presente avviso , nonché la



relazione di stima dell'esperto ;

[REDACTED]

Per informazione tecniche relative all'immobile oggetto della vendita e
anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al [REDACTED]

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

Ing. Paolo Intorbida

Ing. Paolo Intorbida
Viale Don Minzoni n°7
63017 Porto San Giorgio (FM)
Tel. 0734 672406 cell. 366/6330131 e-mail paolo.intorbida@ingpec.eu

ALLEGATI:

- **Allegato 1: Certificazione notarile;**
- **Allegato 2: Documentazione catastale;**
- **Allegato 3: Documentazione edilizia;**
- **Allegato 4: Verbale di sopralluogo;**
- **Allegato 5: Documentazione fotografica;**



