

TRIBUNALE DI FERMO
ESECUZIONI IMMOBILIARI
Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio per stima
immobiliare Esecuzione immobiliare n° 11/2017 R.G.E

Da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

GE.: Dottoressa Milena Palmisano

CTU: Geometra Massimo Valori

Prossima Udienda: 28/09/2025

INCARICO: Io sottoscritto Geometra Massimo Valori , nato a BOLOGNA (BO) il 26 aprile 1967 e con studio in Montefiore dell 'Aso via Giacomo LEOPARDI n.2, telefono 0734.938891 – cellulare 333.7134227 – P.e.c. massimo.valori1@geopec.it , iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di ASCOLI PICENO con il n° 1183 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di FERMO al n°67 , essendo stata nominato con provvedimento reso il 14/05/2025 dal giudice delle esecuzioni immobiliari, Dott.ssa Milena Palmisano, nella causa di cui all'oggetto e prestato giuramento di rito in modalità telematica, ricevevo l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

PREMESSA

Il sottoscritto, al fine di assolvere l'incarico, ha eseguito sopralluogo nei siti oggetto di perizia, per prendere conoscenza dei dati necessari mediante misurazioni, rilievi e acquisizioni di informazioni relative allo stato dei beni pignorati.

Il giorno 18/06/2025 alle ore 12,40 è stato effettuato primo accesso con sopralluogo a FERMO in via NAZIONALE, 131 (vedi verbale allegato [A]).

QUESITO:

Il G.E.,

sciogliendo la riserva assunta all'odierna udienza;

ritenuta la necessità di procedere all'aggiornamento della perizia, in quanto l'elaborato peritale veniva depositato nel lontano 2017;

ritenuto, infatti, che l'elaborato peritale costituisca la fotografia dello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene immobile da porre in vendita e che, nel rispetto del principio della stabilità delle vendite giudiziarie, è necessario che l'offerente sia posto in condizione di formulare un'offerta alla luce delle condizioni effettive del bene secondo dati aggiornati all'attualità. – OMISSIS-

RISPOSTA Punto nm.1 del quesito

Si è provveduto a verifica la documentazione in atti, relativamente alla documentazione catastale e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento o certificato notarile, secondo quanto previsto dall'art. 567 c.p.c.

In particolare è stato verificato il deposito nell'Istanza di Vendita da parte del creditore procedente, della proroga al deposito della relazione notarile, della Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare e della Certificazione Notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale relativa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento a firma della **Dott.ssa Maria Pantalone Balice** in Pescara (PE) con studio in Via Chieti, 5.

All'interno della relazione sono riportati gli estremi catastali dei beni immobili d'interesse, nonché la specifica delle trascrizioni e delle iscrizioni relative al ventennio precedente alla data dell'istanza di pignoramento. (vedi documento allegato agli atti di causa – certificato notarile)

RISPOSTA Punto nm.2 del quesito

I dati catastali attuali e storici della certificazione sostitutiva sono esattamente riportati ed indicati nella medesima e cioè sono riportati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati. (vedi documento allegato agli atti di causa – certificato notarile)

RISPOSTA punto nm.3 del quesito

il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Lo ha depositato invece il CTU nella perizia del 20/11/2017. Lo stesso risulta essere coniugato con la signora [REDACTED] in regime di comunione dei beni ma l'immobile è proprietà 1/1 dell'esecutato.

RISPOSTA punto nm.4 del quesito

- a) È stata effettuata visura catastale aggiornata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di ASCOLI PICENO, dalla quale si evince che i beni pignorati e censiti all' N.C.E.U individuano:
1. un appartamento con destinazione ad uso residenziale sito nel Comune di [REDACTED] in via [REDACTED] 131 al piano secondo;
 2. un locale ad uso magazzino sito nel Comune di [REDACTED] in via [REDACTED] E, 131 al piano S1;

1. Immobili siti nel Comune di [REDACTED]) Catasto dei Fabbricati

Fog.	Part.	Sub.	categoria	Classe	Consistenza	superficie	Rendita	indirizzo
[REDACTED]	[REDACTED]	10	A/2	1	5,5 vani	93 mq.	269,85	[REDACTED] 131 P.2
[REDACTED]	[REDACTED]	16	C/2	3	23 mq.	28 mq.	42,76	[REDACTED] 131 P.S1

1) L' immobile individuato a [REDACTED], confina sui lati nord, sud, est e ovest con corte pertinenziale a tutti i subalterni.

b) L' edificato sopra individuato nel Comune di [REDACTED] è composto da tre piani fuori terra ed un seminterrato l'appartamento oggetto di esecuzione è posto al piano secondo (terzo fuori terra), così come è oggetto di esecuzione un magazzino al piano seminterrato. Le strutture portanti sono in muratura. Le tramezzature interne sono in laterizio con intonaco finito al civile, le porte interne sono tamburate, le persiane sono in p.v.c e gli infissi esterni sono in legno con vetri a T/t. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica nei servizi e nel soggiorno e negli altri locali. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano. L'impianto elettrico rispetta quanto previsto dalla norma vigente all'epoca della edificazione.

c) il fabbricato è stato edificato in età post cedente la data del 2 settembre 1967. Vi è una incoerenza tra gli elaborati dell'ultima pratica edilizia, quelli catastali e lo stato dei luoghi nel quale si evidenziano lievi differenze nei muri divisorii della parte giorno (cucina) al piano secondo e nel locale al piano seminterrato

vi è incoerenza nell'apertura di una porta di collegamento tra il magazzino ed un corridoio di collegamento (discrepanza solo catastale). Si rende quindi necessaria una SCIA in sanatoria per difformità delle opere interne.

d) titoli edilizi

Nulla Osta n. [REDACTED]/68 del 03.02.1[REDACTED] Prat. Ed. n. [REDACTED]/68
Nulla Osta n. [REDACTED] del 16.02.1[REDACTED]4 Prat. Ed. n. [REDACTED]/1974
Conc. Edilizia n. 3[REDACTED] del 16.02.19[REDACTED] Prat. Ed. n. [REDACTED]/1978
Conc. Edilizia n. [REDACTED] del 26.09.19[REDACTED] Prat. Ed. n. [REDACTED]/1978
Conc. Edilizia n. 4[REDACTED] del 10.10.19[REDACTED] Prat. Ed. n. 1[REDACTED]/19[REDACTED]
Conc. Ed. in Sanatoria n. [REDACTED]/89 del 30.03.19[REDACTED] Prat. Ed. n. [REDACTED]/89
Permesso di Costruire n. 6[REDACTED] del 09.07.20[REDACTED] Prat. Ed. n. [REDACTED]/2004
Variante in Corso D'opera del 15.03.20[REDACTED] Prat. Ed. n. [REDACTED]/2005
Permesso di Costr. In Sanatoria n. 76[REDACTED] del 25.07.20[REDACTED] Prat. Ed. n. [REDACTED]/20[REDACTED]
Permesso di Costruire n. 9[REDACTED] del 02.02.20[REDACTED] Prat. Ed. n. [REDACTED]/20[REDACTED]
D.I.A. n. 73[REDACTED] del 04.08.2006 Prat. Ed. n. [REDACTED]/2006
Titolo abitativo Ed. in sanatoria n. [REDACTED]/06 del 10.10.20[REDACTED] Prat. Ed. n. [REDACTED]/05
Permesso di Costruire n. 9[REDACTED] del 17.10.20[REDACTED] Prat. Ed. n. [REDACTED]/20[REDACTED].

Agibilità non richiesta.

e) nella perizia di stima, inerente codesto immobile, non sono coinvolti immobili per il quale sia necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di relazione su di unità collocate all'interno di una palazzina residenziale.

f) Il bene pignorato risulta *non correttamente accatastato* e rappresentato nelle planimetrie allegate alla presente relazione. I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono all'attuale situazione e consistenza del bene oggetto di esecuzione immobiliare.

g) sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria dell'immobile stesso.

h) L'immobile è pervenuto in base alla cronologia ventennale già verificata nella precedente perizia:

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle formalità pregiudizievoli già verificate nella precedente perizia. Alla data del 24/05/2025 non sono stati rilevati altri atti pregiudizievoli.

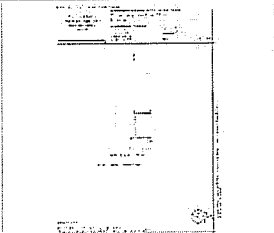
i) determinazione del valore degli immobili pignorati:

Per i fabbricati oggetto di perizia viene adottato il metodo di stima per comparazione diretta che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili utilizzando il metodo MCE. Per eseguire l'operazione di stima viene utilizzato il programma "ACTASTIME Pro 8.5.0 - Licenza d'uso: Geometra Massimo Valori. Gli specchi riassuntivi sotto riportati sono desunti dagli elaborati prodotti utilizzando il programma sopra citato. Gli elaborati di stima sono parte integrante della presente relazione e vengono allegati come documento integrante e sostanziale. (vedi

IL PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO DA ATTRIBUIRE ALLE PORZIONI DI FABBRICATO IDENTIFICATE NEL
COMUNE DI FERMO PARTICELLA XXXXXXXXXX

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile 16

IMMOBILE	Immobile
Proprietà	
Destinazione	C/2
Anno di costruzione/ristrutturazione: 1989	
	

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo: Sistema Italiano di Misurazione

Sup. al 100%		al 50%	28,00	al 25%		al 5%	
Sup. al 80%		al 35%		al 20%		al 2%	
Sup. al 70%		al 33,3%		al 15%			
Sup. al 60%		al 30%		al 10%			
Superficie commerciale mq							14,00

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Prezzi marginali

Piano con ascensore		PCA	x		
Piano senza ascensore		PSA	x		
Orientamento		ORI	x		
Esposizione		ESP	x		
Affaccio		AFF	x		
Taglio		TAG	x		
Balconi		BAL	x		
Distribuzione		DIS	x		
Luminosità		LUM	x		
Vetusta	36 anni dal 1989	VET	0,770	-4.421	
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	0	
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00	MAN	1,000	0	
Riscaldamento		RIS	x		
Efficienza energetica		EFF	x		
Localizzazione		LOC	x		
Stabile	Civile: 1,00	STA	1,000	0	
Parcheggio	Normale: 1,00	PAR	1,000	0	
Trasporti	Vicini: 1,05	TRAS	1,050	961	
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000	0	
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	0	
Produttività		PROD	x		
Altro		ALT	=		
Coefficiente correttivo				0,8085 EUR	-3.681

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

A LUGLIO 2025

Metodo di stima per comparazione con immobili comparati

Valore medio immobili comparati per mq	x	Coefficiente correttivo	=	Valore per mq	x	Superficie commerciale mq	=	Valore stimato EUR
1.372,85	x	0,8085	=	1.109,95	x	14,00	=	15.539
± 1.699								

l) Per quanto attiene al presente punto lo scrivente ritiene di dover procedere alla formazione di numero due lotti viste le caratteristiche dell'immobile.

m) Per quanto attiene al presente punto lo scrivente segnala che l'appartamento ed i locali siti in [REDACTED] sono occupati dal signor [REDACTED] e dalla sua famiglia.

n) Per quanto attiene al presente punto lo scrivente non ha nulla da segnalare. Non vi sono atti espropriativi di pubblica utilità in corso.

o) Estratto di mappa e planimetrie dell'immobile con documenti fotografici:



APPARTAMENTO piano secondo subalterno 10

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli**

Dichiarazione protocollo n. [REDACTED] del 15/03/2002

Planimetria in atti

olv. 131

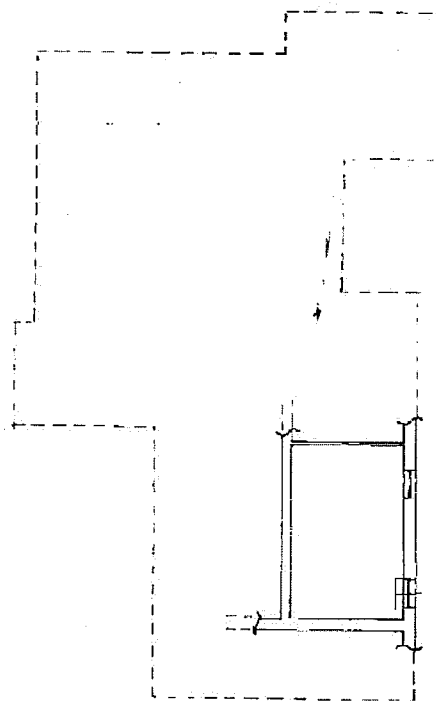
Identificativi Catastali:
Sezione:

Compilata da:
Gallucci Andrea
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov.

N. 646

Scheda n. 1 Scala 1:200



DEPOSITO h 2.70 m

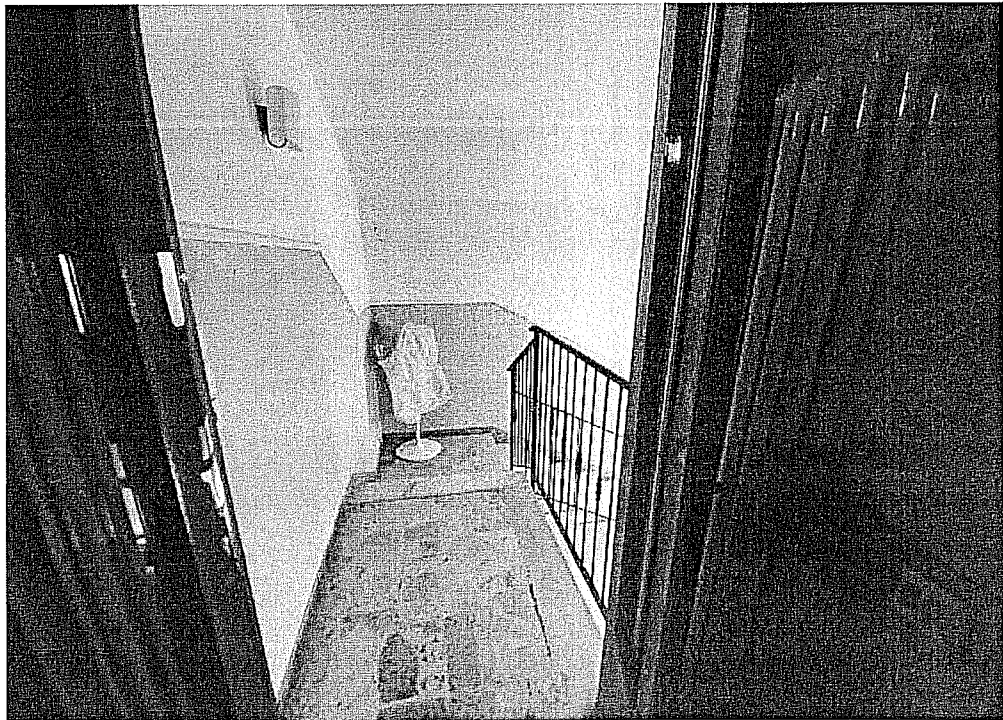
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



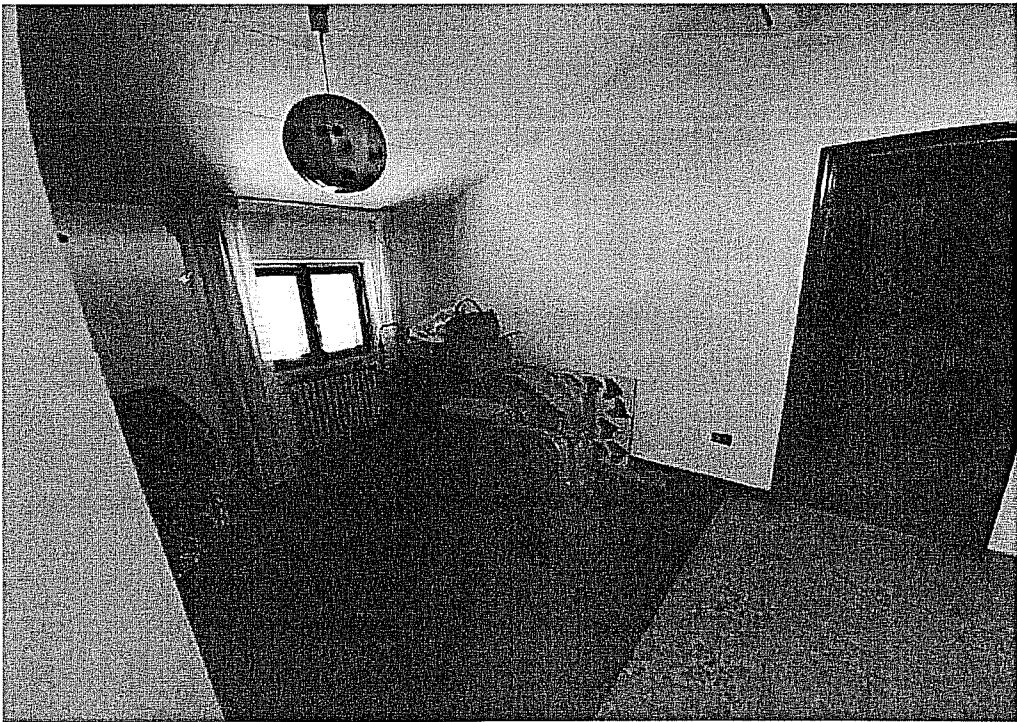
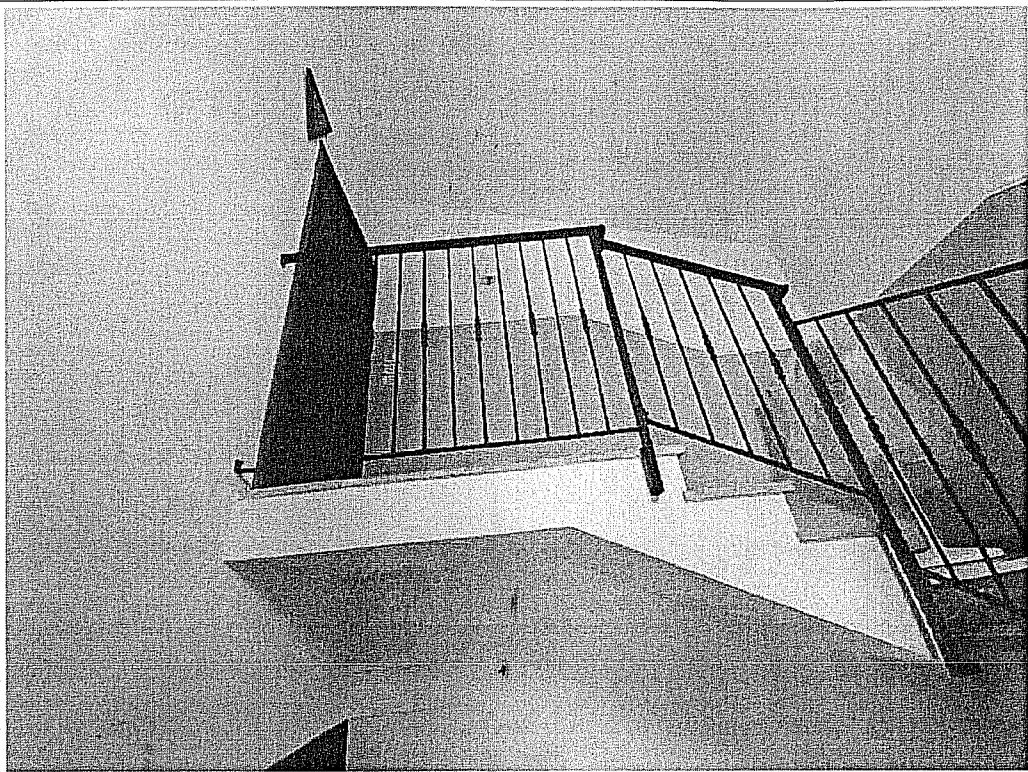
Planimetria in atti



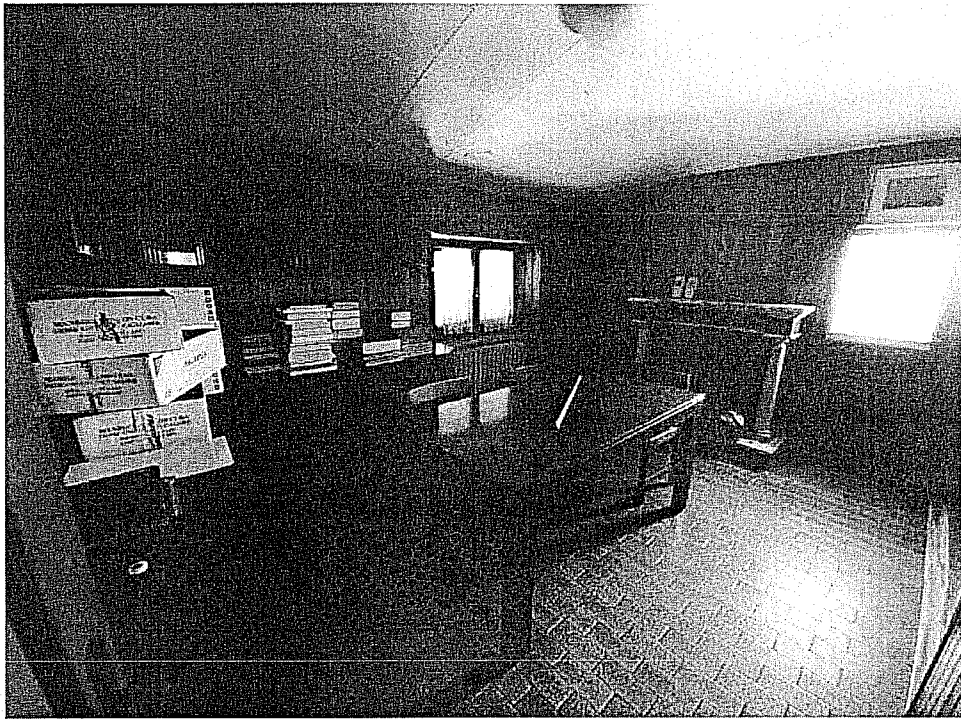
LATO STRADA/INGRESSO

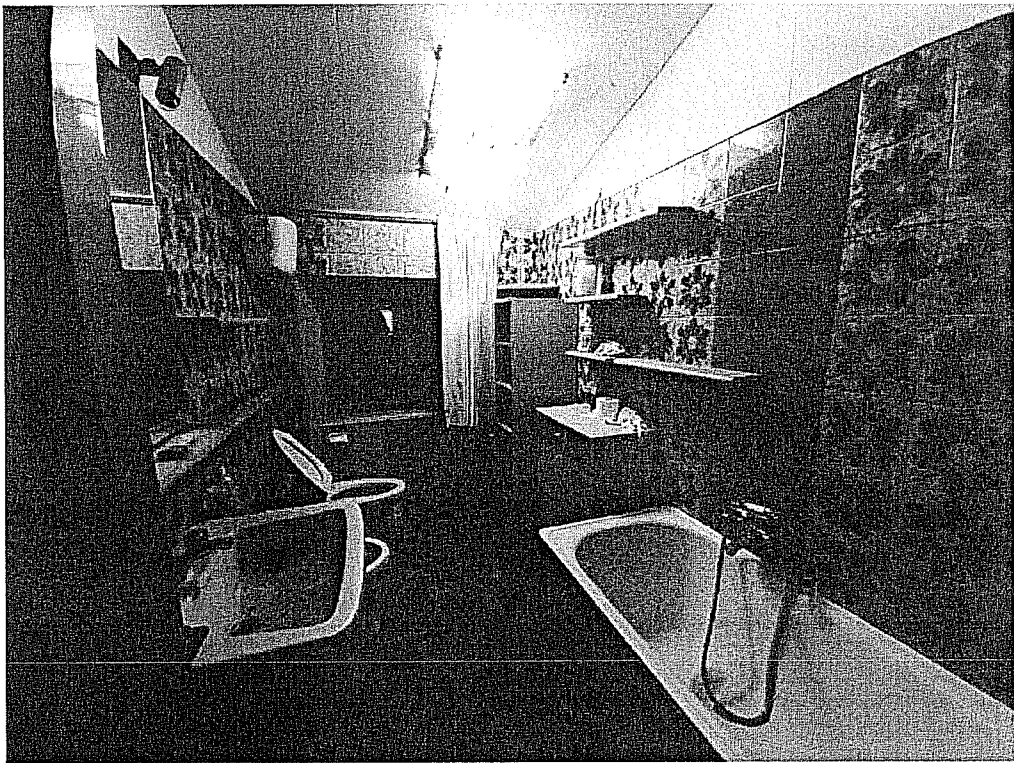


SCALA INGRESSO

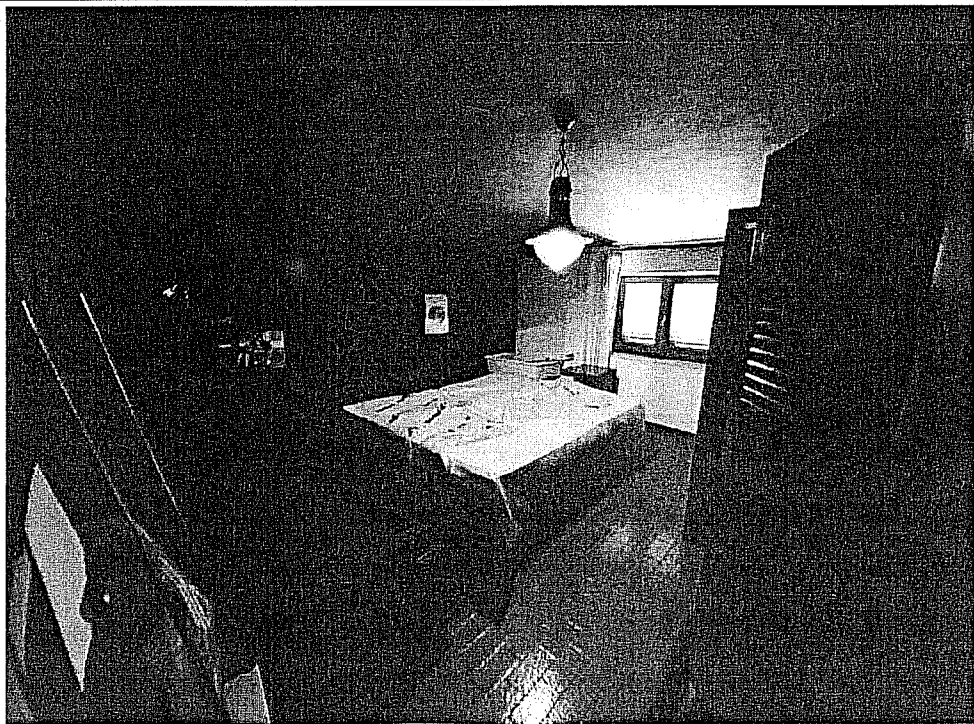


SOGGIORNO PARETE RIMOSSA



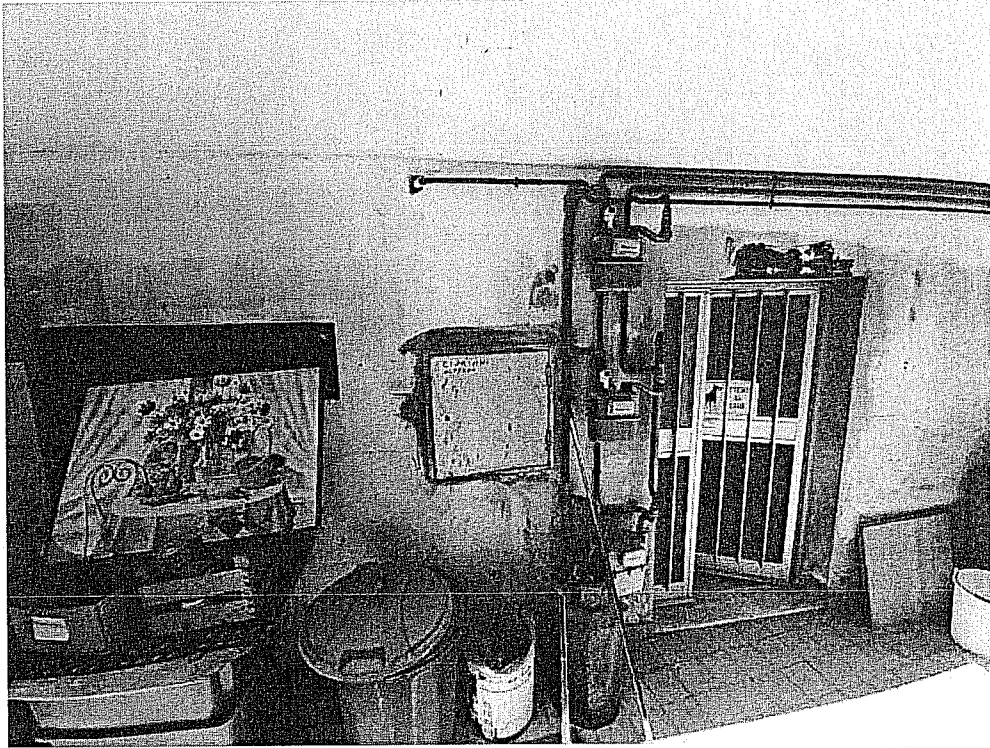


BAGNO





FOTOGRAMMI FERMO MAGAZZINO (LOTTO 2)



PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO (1) PORTO SAN GIORGIO

Descrizione	Entità
Valore dell' APPARTAMENTO	€. 102.425/00
<i>SANATORIA DIFFORMITA' OPERE INTERNE</i> °	- €.3000/00
<i>ACCATAMENTO SANATORIA OPERE INTERNE</i> °	- €.1500/00
Valore dell'Appartamento - <i>Sanatoria</i>	€. 97.925/00
Valore ARROTONDATO VENDITA	€. 98.000/00

° In applicazione dell'art.36 DPR 380/2001 ed s.m.i.

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO (2) PORTO SAN GIORGIO

Descrizione	Entità
Valore dell' MAGAZZINO	€. 15.539/00
<i>SANATORIA DIFFORMITA' OPERE INTERNE</i> °	- €.0.000/00
<i>ACCATAMENTO DIFFORMITA' OPERE INTERNE</i> °	- €.1000/00
Valore dell'Appartamento - <i>Sanatoria</i>	€. 14.539/00
Valore ARROTONDATO VENDITA	€. 14.500/00

° In applicazione dell'art.36 DPR 380/2001 ed s.m.i.

CONCLUSIONI

La relazione peritale viene trasmessa alle parti a mezzo PEC o RACC.R/R entro i termini previsti.

Il sottoscritto, con il presente elaborato ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto, rendendosi disponibile a eventuali chiarimenti e ringraziando la S.V. Ill/ma per la fiducia accordata.

Con Ossequio
Montefiore dell' Aso 23/09/2025

Il CTU:
Geometra Massimo Valori

SI ALLEGANO alla presente relazione oltre alle relazioni di stima dei tre lotti:

1. rilievo fotografico;
2. visure catastali
3. estratto di mappa;
4. titoli abilitativi – concessioni e permessi a costruire/ dia ecc.
5. verbali 1° sopralluogo;