

# TRIBUNALE DI FERMO – ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Procedura n. 140/2023 R.G.E. RELATIONE PERITALE INTEGRATIVA

Il sottoscritto **Ing Sandro Ermini** in qualità di **Consulente Tecnico d'Ufficio**, nominato nell'ambito della procedura in epigrafe, espone quanto segue in ottemperanza all'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del **06/03/2026**, con la quale veniva richiesto di:

- fornire chiarimenti in merito alla **concessione in sanatoria n. 289/1991** e alla **cronologia dei provvedimenti abilitativi**;
- integrare la perizia con riferimento ai titoli edilizi non menzionati;
- verificare la corrispondenza tra le opere abusive indicate dal CTU e i titoli edilizi rinvenuti dal Delegato.

---

### 1. Secondo accesso agli atti – 16/04/2026

In data **16 aprile 2026** è stato effettuato un **secondo accesso agli atti** presso gli Uffici Tecnici del Comune di Porto Sant'Elpidio.

Gli uffici hanno comunicato che, a seguito di una riorganizzazione degli archivi storici, sono state recuperate ulteriori pratiche edilizie **non disponibili durante il primo accesso**.

La documentazione ora reperita consente di integrare e precisare il quadro dei titoli edilizi relativi all'immobile oggetto di esecuzione.

---

### 2. Titoli edilizi rinvenuti

#### 2.1. Concessione edilizia n. 4744 del 03/03/1998

Dalla documentazione ora disponibile risulta che tale titolo riguarda interventi di **ristrutturazione del Subalterno 4**.

La concessione **ha sanato le difformità edilizie** relative a detta unità immobiliare, come verificato dagli elaborati progettuali allegati.

#### 2.2. Permesso in sanatoria n. 104

È stato inoltre rinvenuto il **Permesso in sanatoria n. 104**, con il quale è stata **regolarizzata la difformità relativa alla tettoia** indicata nella precedente relazione estimativa.

Tale titolo non risultava agli atti in occasione del primo accesso.

#### 2.3. Abitabilità del 28/09/1964

Con il medesimo accesso è stato reperito il **certificato di abitabilità rilasciato il 28 settembre 1964**, che conferma l'esistenza e l'utilizzo del fabbricato in epoca antecedente al 2 settembre 1967, in coerenza con quanto dichiarato nei titoli di provenienza.

---

### 3. Cronologia completa dei provvedimenti abilitativi

Alla luce della documentazione ora acquisita, la cronologia dei titoli edilizi risulta la seguente:



1. **Abitabilità del 28/09/1964**
2. **Concessione edilizia n. 512 – Prot. 2601 del 26/06/1987**
3. **Concessione edilizia in sanatoria n. 289 del 18/03/1991**
4. **Concessione edilizia n. 4744 del 03/03/1998 – sanatoria difformità Sub 4**
5. **Permesso in sanatoria n. 104 – sanatoria difformità tettoia**
6. **DIA del 19/11/2002** (Lavori di manutenzione ordinaria)
7. **C.E. n.6079 del 21/01/2003**
8. **C.E. n.6198 del 27/06/2003** (variante)

Tale sequenza viene ora riportata in perizia come richiesto dal G.E.

#### 4. Aggiornamento della stima dei lotti

Sulla base della documentazione catastale aggiornata e degli elementi acquisiti con il secondo accesso agli atti, si procede alla revisione della stima dei due lotti.

##### 4.1. Valutazione del 1° Lotto

Unità	Superficie (m <sup>2</sup> )	Valore unitario (€ / m <sup>2</sup> )	Totale (€)
Foglio 24 – Part. 286 – Sub 1	50,62	752,00	38.066,24
Foglio 24 – Part. 286 – Sub 2	41,17	512,00	21.079,04
Foglio 24 – Part. 286 – Sub 7	15,39	376,00	5.786,64

**Totale parziale immobili:** € 64.931,92

##### Spese tecniche:

- Accatastamento: € 1.712,88
- Istruttoria: € 210,00

**Totale spese:** € 1.922,88

**Valore finale Lotto 1:** € 63.009,04

##### 4.2. Valutazione del 2° Lotto

Unità	Superficie (m <sup>2</sup> )	Valore unitario (€ / m <sup>2</sup> )	Totale (€)
Foglio 24 – Part. 286 – Sub 4	20,90	512,00	10.700,80

##### Spese tecniche:

- Accatastamento: € 570,96



- Istruttoria: € 70,00

**Totale spese: € 640,96**

**Valore finale Lotto 2: € 10.059,84**

---

## **5. Conclusioni**

Con la presente relazione integrativa:

- si forniscono i chiarimenti richiesti dal Delegato;
- si integra la perizia con i titoli edilizi non disponibili al momento del primo accesso;
- si aggiorna la stima dei lotti sulla base della documentazione ora completa;
- si riporta la cronologia dei provvedimenti abilitativi come richiesto dal G.E.

Il sottoscritto CTU resta a disposizione per ogni ulteriore approfondimento ritenuto necessario.

---

