

## TRIBUNALE DI FERMO

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Palmisano Milena

R.G. N. 78/2022 Es. Imm.

Creditore: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]  
[REDACTED]

### RELAZIONE PERITALE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

#### Premesso

- che, il sottoscritto, [REDACTED], nato a [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] ha prestato giuramento il giorno 12/03/2025, 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**

Gli immobili oggetto del pignoramento sono ubicati nel Comune di Porto Sant'Elpidio e precisamente :

- locale commerciale ubicato al Piano Terra della palazzina in via Ungheria n.18 nel Comune di Porto Sant'Elpidio distinto al N.C.E.U. al Foglio n.4 p.lla 659 sub.22 cat. C/1 classe 1 consistenza 76 mq sup. Totale 114 mq ( piena proprietà [REDAZIONE])

[REDAZIONE].);

- Appartamento ubicato, all'interno 5 del Terzo Piano di una palazzina in via Milano n. 109/B nel Comune di Porto Sant'Elpidio, identificato al N.C.E.U. al Foglio n.26 p.lla n.512 sub. 15 e sub.11 cat. A/2 classe 5 superficie catastale 92 mq.( Piena proprietà [REDAZIONE] ) (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 07/04/2025 è stato effettuato un primo sopralluogo alla presenza di [REDACTED] (rappresentante del custode giudiziario) e Avv. [REDACTED] [REDACTED] (difensore dell'esecutato) (**Allegato n. 4 verbale di sopralluogo**).

Il locale commerciale, ubicato al Piano Terra di una palazzina con corte comune recintata, nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione ma i terminali dell'impianto di climatizzazione non sono più presenti.

L'accesso al locale avviene da una porta vetrata comunicante con la corte condominiale recintata.

E' suddiviso in tre zone la prima direttamente comunicante con il portone di ingresso risulta essere ben illuminata da due ampie finestre, la seconda destinata ad ufficio anch'essa dotata di ampia finestra e poi un locale di servizio destinato a bagno.

L'appartamento sito al terzo Piano di un edificio di civile abitazione dotato di scala interna ed ascensore si presenta in buono stato di conservazione. (**Allegato n. 5 documentazione fotografica**).



## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dall'analisi della documentazione catastale reperita si evidenzia che gli immobili sono identificati al N.C.E.U. come di seguito specificato :

1) Locale commerciale distinto al N.C.E.U. al Foglio n.4, del Comune di Porto Sant'Elpidio, p.lla 659 sub.22 cat. C/1 classe 1 consistenza 76 mq sup.

Totale 114 mq ( piena proprietà [REDACTED] );

2) Appartamento identificato al N.C.E.U. al Foglio n.26, del Comune di Porto Sant'Elpidio, p.lla n.512 sub. 15 e sub.11 cat. A/2 classe 5 superficie catastale 92 mq.( Piena proprietà [REDACTED] )

**(All. n.2 Documentazione catastale)**

## STATO DI POSSESSO

Come indicato nella Relazione del primo accesso del Custode incaricato risulta che il locale commerciale alla data del 12/04/2023 era occupato dalla società esecutata [REDACTED]

Al momento del sopralluogo del sottoscritto in data 07/04/2025 nell'immobile risultava depositato del materiale della Ditta esecutata ma appariva come del materiale abbandonato.



Nel verbale del primo accesso del custode incaricato L'Avv. [REDACTED] riferisce che l'immobile è libero da persone e che risultano ancora residenti nell'appartamento esecutato il Sig. [REDACTED]

**REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED**  
**URBANISTICO**

La palazzina in via Ungheria n.18 nel Comune di Porto Sant'Elpidio ove al Piano Terra è ubicato il locale commerciale distinto al N.C.E.U. al Foglio n.4 p.lla 659 sub.22 è stata realizzata con Concessione edilizia n.4680 del 18/12 /1997 rilasciata alla Società [REDACTED]

Poi con Concessione edilizia n.6060 del 13/12/2002 la [REDACTED] ha realizzato il frazionamento di unità immobiliari al Piano Terra con destinazione commerciale.

Come evidenziato nel verbale di sopralluogo la distribuzione interna dei locali risulta leggermente diversa da quella autorizzata.

Necessità quindi una regolarizzazione sia edilizia che catastale.



Per quanto riguarda invece la palazzina in via Milano n. 109/B nel Comune di Porto Sant'Elpidio ove all'interno 5 del Terzo Piano è ubicato l'appartamento identificato al N.C.E.U. al Foglio n.26 p.la n.512 sub. 15 e sub.11 è stata realizzata con Concessione edilizia n.444 del 27 Luglio 1978 rilasciata ai Sig. [REDACTED].

In data 16/11/1981 il Sindaco del Comune di Porto Sant'Elpidio rilascia l'autorizzazione all'abitabilità della palazzina.

Dal sopralluogo effettuato la distribuzione interna dei locali risulta leggermente diversa da quella autorizzata.

Necessità quindi una regolarizzazione sia edilizia che catastale.

**(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 Porto Sant'Elpidio sia preferibile venderli in 2 lotti distinti.

I lotti sono così suddivisi:

**Lotto 1)**

locale commerciale ubicato al Piano Terra della palazzina in via Ungheria n.18 nel Comune di Porto Sant'Elpidio distinto al N.C.E.U. al Foglio n.4 p.lla 659 sub.22 cat. C/1 classe 1 sup. Totale 114 mq;

**Lotto n.2)**

Appartamento ubicato, all'interno 5 del Terzo Piano di una palazzina in via Milano n. 109/B nel Comune di Porto Sant'Elpidio, identificato al N.C.E.U. al Foglio n.26 p.lla n.512 sub. 15 e sub.11 cat. A/2 classe 5 superficie catastale 92 mq;

Gli immobili in considerazione della loro ubicazione, della loro destinazione e del suo stato di conservazione in comparazione con i valori di mercato e verificando i valori OMI relativi all'anno 2025 e 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:

Appartamento	1.100,00€/mq
Locale commerciale	1.400,00€/mq



**Lotto 1)**

- Locale commerciale ubicato al Piano Terra della palazzina in via Ungheria n.18 nel Comune di Porto Sant'Elpidio distinto al N.C.E.U. al Foglio n.4 p.lla 659 sub.22 cat. C/1 classe 1 sup. Totale 114 mq;

**valore venale : (114mqx1.400 euro) = Euro 159.600,00**

**Totale valore venale Lotto1 = Euro 159.600,00**

**Lotto 2)**

- Appartamento ubicato, all'interno 5 del Terzo Piano di una palazzina in via Milano n. 109/B nel Comune di Porto Sant'Elpidio, identificato al N.C.E.U. al Foglio n.26 p.lla n.512 sub. 15 e sub.11 cat. A/2 classe 5 superficie catastale 92 mq;

**valore venale : (92mqx1.100 euro) = Euro 101.200,00**

**Totale valore lotto 1+2 (159.600,00+101.200) = Euro 260.800,00**

CONCLUSIONI:

**In risposta al quesito formulato dal G.I.:**

**si ritiene che il valore venale di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare decurtato dei lavori di manutenzione straordinaria necessari sia corrispondente ad Euro 260.800,00 ;**

TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

Schema di avviso di vendita immobiliare senza incanto

Il Giudice dell'esecuzione [REDACTED].....



relativamente alla Esecuzione immobiliare R.G. ° 78/2022

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

immobili sottoscritti :

a) UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili oggetto del pignoramento sono i sottoelencati:

1) locale commerciale ubicato al Piano Terra della palazzina in via Ungheria n.18 nel Comune di Porto Sant'Elpidio distinto al N.C.E.U. al Foglio n.4 p.lla 659 sub.22 cat. C/1 classe 1 sup. Totale 114 mq ;

2) appartamento ubicato, all'interno 5 del Terzo Piano di una palazzina in via Milano n. 109/B nel Comune di Porto Sant'Elpidio, identificato al N.C.E.U. al Foglio n.26 p.lla n.512 sub. 15 e sub.11 cat. A/2 classe 5 superficie catastale 92 mq.

Il locale commerciale, ubicato al Piano Terra di una palazzina con corte comune recintata, nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione ma i terminali dell'impianto di climatizzazione non sono più presenti.

L'accesso al locale avviene da una porta vetrata comunicante con la corte condominiale recintata.

E' suddiviso in tre zone la prima direttamente comunicante con il portone di ingresso risulta essere ben illuminata da due ampie finestre, la seconda destinata ad ufficio anch'essa dotata di ampia finestra e poi un locale di servizio destinato a bagno.



L'appartamento sito al terzo Piano di un edificio di civile abitazione dotato di scala interna ed ascensore si presenta in buono stato di conservazione.

**(Allegato n. 5 documentazione fotografica).**

**c) CONFORMITA' URBANISTICA**

Dalla documentazione edilizia presente agli Atti del Comune risulta che la palazzina in via Ungheria n.18 nel Comune di Porto Sant'Elpidio ove al Piano Terra è ubicato il locale commerciale distinto al N.C.E.U. al Foglio n.4 p.lla 659 sub.22 è stata realizzata con Concessione edilizia n.4680 del 18/12 /1997 rilasciata alla Società " [REDACTED] poi volturata a Società [REDACTED]

Poi con Concessione edilizia n.6060 del 13/12/2002 la Ditta [REDACTED] ha realizzato il frazionamento di unità immobiliari al Piano Terra con destinazione commerciale.

Come evidenziato nel verbale di sopralluogo la distribuzione interna dei locali risulta leggermente diversa da quella autorizzata.

Necessità quindi una regolarizzazione sia edilizia che catastale.

Per quanto riguarda invece la palazzina in via Milano n. 109/B nel Comune di Porto Sant'Elpidio ove all'interno 5 del Terzo Piano è ubicato l'appartamento identificato al N.C.E.U. al Foglio n.26 p.la n.512 sub. 15 e



sub.11 è stata realizzata con Concessione edilizia n.444 del 27 Luglio 1978  
rilasciata ai Sig. [REDACTED].

In data 16/11/1981 il Sindaco del Comune di Porto Sant'Elpidio rilascia  
l'autorizzazione all'abitabilità della palazzina.

Dal sopralluogo effettuato la distribuzione interna dei locali risulta  
leggermente diversa da quella autorizzata.

Necessità quindi una regolarizzazione sia edilizia che catastale.

**(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 per i beni pignorati consistenti negli immobili siti nel Comune  
di Porto Sant'Elpidio sia preferibile venderli in 2 lotti distinti.

I lotti sono così suddivisi:

##### **Lotto 1)**

locale commerciale ubicato al Piano Terra della palazzina in via Ungheria  
n.18 nel Comune di Porto Sant'Elpidio distinto al N.C.E.U. al Foglio n.4 p.lla  
659 sub.22 cat. C/1 classe 1 sup. Totale 114 mq;



**Lotto n.2)**

Appartamento ubicato, all'interno 5 del Terzo Piano di una palazzina in via Milano n. 109/B nel Comune di Porto Sant'Elpidio, identificato al N.C.E.U. al Foglio n.26 p.lla n.512 sub. 15 e sub.11 cat. A/2 classe 5 superficie catastale 92 mq;

Gli immobili in considerazione della loro ubicazione, della loro destinazione e del suo stato di conservazione in comparazione con i valori di mercato e verificando i valori OMI relativi all'anno 2025 e 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:

Appartamento	1.100,00€/mq
Locale commerciale	1.400,00€/mq

**Lotto 1)**

- Locale commerciale ubicato al Piano Terra della palazzina in via Ungheria n.18 nel Comune di Porto Sant'Elpidio distinto al N.C.E.U. al Foglio n.4 p.lla 659 sub.22 cat. C/1 classe 1 sup. Totale 114 mq;

**valore venale : (114mqx1.400 euro) = Euro 159.600,00**

**Totale valore venale Lotto1 = Euro 159.600,00**

**Lotto 2)**

- Appartamento ubicato, all'interno 5 del Terzo Piano di una palazzina in via Milano n. 109/B nel Comune di Porto Sant'Elpidio, identificato al N.C.E.U. al Foglio n.26 p.lla n.512 sub. 15 e sub.11 cat. A/2 classe 5 superficie catastale 92 mq;

**valore venale : (92mqx1.100 euro) = Euro 101.200,00**



**Totale valore lotto 1+2 (159.600,00+101.200) = Euro 260.800,00**

Il notaio 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 in una sala delle udienze di questo tribunale in via ..... n°.....;

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

Lotto 1) **Euro 159.600,00**

Lotto 2) **Euro 101.200,00**

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 depositare all'Ufficio.....

..... presso il Tribunale di Fermo, in via ..... al n°..., entro e non oltre alle ore 12 dell'ultimo giorno non festivo precedente a quello di vendita, unitamente all'istanza in bollo di partecipazione all'incanto, la



ricevuta di effettuato pagamento sul libretto bancario

n°....., presso l'istituto di

credito..... di una somma

pari al ■■■ del prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione.

6) Per la vendita ad incanto l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa presso l'ufficio di coordinamento.....; unitamente a tale domanda di partecipazione dovrà essere inserita nella busta chiusa anche la ricevuta dell'avvenuto versamento di cui al precedente punto.

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 ■■■ L'aggiudicatario, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nel libretto bancario e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso l'ufficio.....

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. , si dispone che a cura dell'ufficio di .....



a) il presente avviso di vendita sia affisso per 3 giorni consecutivi nell'Albo dell'Ufficio Giudiziale del Tribunale di Fermo davanti al quale si svolge il procedimento esecutivo;

b) nel sito ..... sia inserito, il presente avviso , nonché la relazione di stima dell'esperto ;

sia dato corso alla pubblicità commerciale per estratto del presente avviso mediante pubblicazione su quotidiani di informazione ed altri giornali come da standard d'ufficio, pubblicità da effettuarsi una o più volte in data antecedente almeno 45 giorni quella fissata per la vendita.

Per informazione tecniche relative all'immobile oggetto della vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al Notaio delegato.....

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](mailto: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;**

