



TRIBUNALE DI FERMO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

n. 45/2020 R.G.E.

Il G.E.,

sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 2.7.2024, svoltasi in modalità cartolare;

viste le note di trattazione scritta depositate dalle parti;

rilevato che i debitori esegutati hanno chiesto la riduzione del pignoramento, con contestuale liberazione dal vincolo di tutti gli immobili meglio descritti in perizia e corrispondenti ai lotti nn. 1-2-6-7-8-9, ad eccezione dei lotti 3), 4) e 5), la cui vendita sarebbe più che sufficiente alla soddisfazione del credito vantato dal precedente e dagli intervenuti;

rilevato che, come risulta dalla perizia di stima in atti, i beni immobili pignorati sono stati ricompresi in n. 9 lotti:

- **LOTTO 1:**

VILLA SINGOLA a Sant'Elpidio a Mare Strada Lungotenna 252, della superficie commerciale di 340 mq per la quota di 1/3 di piena proprietà di _____, 1/3 di piena proprietà di _____, 1/3 di piena proprietà di _____ costituente casa colonica. Detto fabbricato, costituito dalla particella 19, si trova all'interno di un terreno agricolo costituito dalla particella 18, di proprietà degli stessi esegutati. All'interno della corte è presente un fabbricato utilizzato come rimessa attrezzi agricoli. Identificazione catastale: foglio 74 particella 19 sub 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5,5, rendita 252,81 Euro, indirizzo catastale Strada Lungotenna, piano T, intestato a _____ i _____, TERRENO AGRICOLO a Sant'Elpidio a Mare Strada Lungotenna 252, della superficie commerciale di 21.460,00 per la quota di 1/3 di _____, 1/3 _____, 1/3 _____.

Valore vendita giudiziaria € 345.000,00

- **LOTTO n. 2:**

laboratorio artigianale a Sant'Elpidio a Mare Via Quattro Giornate di Napoli, della superficie commerciale di 260,00 mq per la quota di 1/3 di piena proprietà di _____, 1/3 di piena proprietà di _____, 1/3 di piena proprietà di _____.

Valore vendita giudiziaria: € 47.000,00



- **LOTTO 3:** Laboratorio industriale sito a Porto Sant'Elpidio in Via del Progresso n. 15, della superficie commerciale di 787 mq per la quota di 1/3 di piena proprietà di _____, 1/3 di piena proprietà di _____, 1/3 di piena proprietà di _____.
Valore vendita giudiziaria: € 510.000,00
- **LOTTO 4:** laboratorio industriale a Porto Sant'Elpidio in Via del Progresso n. 15/b, della superficie commerciale di 600,00 mq, per la quota di 1/3 di piena proprietà ciascuno dei sigg.ri _____.
Valore vendita giudiziaria: € 338.530,00
- **LOTTO 5:** ufficio a Porto Sant'Elpidio in Via del Progresso n. 15/c, della superficie commerciale di 383,50 mq per la quota di 1/3 di piena proprietà _____, 1/3 di piena proprietà di _____, 1/3 di piena proprietà di _____.
Valore vendita giudiziaria. € 371.420,00
- **LOTTO 6:** appartamento a Porto Sant'Elpidio in Via Cristoforo Colombo n. 16, della superficie commerciale di 132,10 mq per la quota di 1/3 di piena proprietà _____, 1/3 di piena proprietà _____, 1/3 di piena proprietà _____.
Valore vendita giudiziaria. € 180.620,00
- **LOTTO 7:** appartamento a Porto Sant'Elpidio in Via Cristoforo Colombo n. 16, della superficie commerciale di 132,10 mq per la quota di 1/3 di piena proprietà _____, 1/3 di piena proprietà _____, 1/3 di piena proprietà _____.
Valore vendita giudiziaria: € 159.930,00
- **LOTTO 8:** appartamento a Porto Sant'Elpidio Via Cristoforo Colombo n. 16, della superficie commerciale di 125 mq per la quota di 1/3 di piena proprietà _____, 1/3 di piena proprietà _____, 1/3 di piena proprietà _____.
Valore vendita giudiziaria: € 103.450,00
- **LOTTO 9:** magazzino a PORTO SANTELPIDIO Via Cristoforo Colombo 16, della superficie commerciale di 22,50 mq per la quota di: 1/3 di piena proprietà _____, 1/3 di piena proprietà _____, 1/3 di piena proprietà _____.
Valore vendita giudiziaria: € 7.800,00

rilevato che:

- la creditrice Carifermo Spa vanta un credito di € 130.000,00 circa e che la medesima ha iscritto ipoteche sull'opificio sito in Via del Progresso a Porto Sant'Elpidio, sull'abitazione residenziale dell'istante sita a Porto Sant'Elpidio in Via Colombo n. 16, sullo stabile di Via Quattro Giornate di Napoli sito a Sant'Elpidio a Mare, nonché sull'abitazione e terreno siti in Via Lungotenna a Porto Sant'Elpidio;
- la creditrice intervenuta Sirio NPL srl, vanta un residuo credito di circa € 310.000 euro circa;
- l'Agenzia delle Entrate, Riscossione è intervenuta per crediti vantati nei confronti dei fideiussori _____; titolare di ipoteca sull'opificio di Via del Progresso di Porto Sant'Elpidio, sull'abitazione residenziale di Via Colombo – Porto Sant'Elpidio dell'istante e sull'abitazione e terreno di Via Lungotenna di Porto Sant'Elpidio, per un complessivo credito di circa € 340.000 euro;
- la debitoria complessiva ammonta a circa € 780.000, oltre interessi e spese di procedura;

osservato che i lotti 3, 4 e 5 sono stati pignorati limitatamente alla proprietà dell'area, in quanto dette unità immobiliari sono gravate dal diritto di proprietà superficciaria a favore del _____ sino al settembre 2025 e che l'Esperto, nel valutare i lotti 3 - 4 - 5, ha descritto e stimato anche i _____



fabbricati realizzati sull'area, effettuando una decurtazione del valore di circa il 10% in virtù dell'esistenza del diritto di superficie;

considerato, pertanto, che, allo stato, l'appetibilità dei lotti 3, 4 e 5 in sede di vendita giudiziaria è certamente diminuita stante il diritto di superficie gravante sui beni immobili sino al 21.09.25;

ritenuto, in conclusione, che non si apprezzi una sproporzione tale da legittimare la riduzione *ex art.* 496 c.p.c. chiesta dagli esecutati, in quanto la concentrazione sui lotti 3, 4 e 5 del maggior valore del compendio pignorato è solo astrattamente idonea a consentire la potenziale soddisfazione dei crediti azionati e delle spese dell'esecuzione, tuttavia da verificare all'esito dei possibili ribassi del prezzo;

ritenuto che, ciò nondimeno, possa procedersi, al fine di salvaguardare le ragioni sia del creditore, sia dei debitori, alla vendita graduale, in via di applicazione anticipata dell'art. 504 c.p.c., disponendo dapprima la vendita dei lotti nn. 3, 4 e 5;

p.q.m.

RIGETTA l'istanza di riduzione del pignoramento.

DISPONE la vendita graduale del compendio pignorato, limitatamente ai lotti 3, 4 e 5.

MANDA al Delegato per la vendita, allo stato, dei soli lotti 3, 4 e 5.

Si comunichi.

Fermo, 03/07/2024

Il G.E. – *Milena Palmisano*

