

# TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Esecuzione Immobiliare n. 120/2025**

**Procedura promossa da:**

**DOVALUE SPA (MANDATARIA DI BCC NPLS 2018-2 SRL**

**Contro**

**“XXXXXXXXXXXXXXXX”**

**Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani**

**G.E. Dott.ssa Milena Palmisano**

## RELAZIONE DI STIMA VERSIONE PRIVACY

PROCEDIMENTO N. E.I. 120/2025

CREDITORE PROCEDENTE: "DOVALUE SPA (MANDATARIA DI BCC NPLS 2018-2 SRL)"

DEBITORE ESECUTATO: OMISSIS

Il sottoscritto **Arch. Daniele Rosettani**, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n. A119 e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 24/11/2025, e in data 26/11/2025 ha prestato giuramento. Il G.E. fissava l'udienza per il 12/05/2026 ore 12,00.

Dopo aver scaricato, dalla piattaforma "PST Giustizia", alla Sezione esecuzioni immobiliari del TRIBUNALE DI FERMO, il fascicolo inerente la procedura in parola, ho studiato l'Atto di pignoramento. Ho verificato che il creditore procedente abbia provveduto, nei termini di legge, al deposito della documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., optando per il deposito della relazione notarile, all'interno della quale non viene indicata la storia catastale degli immobili staggiti. Si elencano poi gli atti attraverso i quali la parte esecutata è venuta in possesso degli immobili staggiti per un periodo superiore al ventennio dal pignoramento. Vengono anche fornite le formalità pregiudizievoli per il ventennio precedente alla data del pignoramento. Ho verificato inoltre, che non ci sono creditori intervenuti.

Relativamente alla documentazione dello stato civile dell'esecutato se ne è fatta richiesta agli enti e se ne riporta di seguito l'esito.

**OMISSIS**

### SVOLGIMENTO INCARICO

Per quanto sopra riportato gli immobili interessati alla procedura 120/2025 sono quelli di seguito indicati e descritti e, per i medesimi immobili viene richiesto di formare apposito elaborato peritale suddiviso nelle parti che seguono, in cui dovranno risultare i dati e le attestazioni come sotto elencati, e dovrà essere trasmesso in cancelleria entro il termine assegnato.

#### QUESITO 1

Provveda l'esperto alla identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente dell'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- **Negozi**. Negozio sito a Fermo (FM) in via Tiro a Segno 22, piano PT, descritto al NCEU al foglio 59 particella 924 **sub 22**, categoria C/1, classe 07, consistenza 101mq, superficie catastale totale mq 123. Rendita catastale euro 1.523,13.

- **Deposito**. Deposito sito a Fermo (FM) in via Tiro a Segno 24, piano P2-3, descritto al NCEU al foglio 59 particella 924 **sub 27**, categoria C/2, classe 01, consistenza 75mq, superficie catastale totale mq 109. Rendita catastale euro 100,71.

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 120/2025

L'edificio dove sono ubicati gli immobili da stimare si trova in via Tiro a Segno 22 e 24, nella zona a nord-ovest del centro storico di Fermo, appena fuori dalle mura castellane. Confina a nord, ovest e est con area pertinenziale, a sud con strada comunale, salvo altri. E' composto, da un edificio da cielo a terra risalente agli anni '60, di tre piani e sottotetto, e una parte, derivante da un ampliamento in adiacenza a sud, ad un piano fuori terra risalente agli anni '80. L'immobile composto da tre piani ha un paramento in cortina di mattoni a faccia vista, e manto di copertura in coppi e abbaini in lamiera d'alluminio. La porzione in ampliamento ad un piano, ha la struttura portante in muratura portante e il tetto piano. Esternamente è intonacato e tinteggiato.

Il negozio distinto con sub 22 occupa metà del piano terra dell'immobile a mattoncini, l'altra metà si sviluppa a sud nell'ampliamento, e vi si accede dalla via Tiro a Segno. Il deposito sub 27 occupa il sottotetto del fabbricato a mattoncini e vi si accede dalla scala condominiale, con ingresso da via Tiro a Segno. Il fabbricato, nel suo complesso, si presenta in buono stato di conservazione, non si ravvisano lesioni, ammaloramenti o deterioramenti particolari dovuti all'azione degli agenti atmosferici o fenomeni diversi. Trattandosi di due diversi immobili, funzionalmente e catastalmente distinti, si ritiene che la soluzione più conveniente sia quella di alienarli come lotti indipendenti. (cfr. all. 2 estratto di mappa, certificato catastale, planimetria catastale all. 3 doc. fotografica)

### QUESITO 2

Provveda l'esperto ad una sommaria descrizione del bene avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

- **Negozio.** *Negozio sito a Fermo (FM) in via Tiro a Segno 22, piano PT, descritto al NCEU al foglio 59 particella 924 sub 22, categoria C/1, classe 07, consistenza 101mq, superficie catastale totale mq 123. Rendita catastale euro 1.523,13.*

Al negozio sub 22 si accede da via Tiro a Segno tramite area pertinenziale non recintata. Confina a sud, est con parti comuni, e a nord con scala condominiale e sub 30 proprietà XXXXXXXXXXXX, a ovest con area pertinenziale. E' composto da un locale ad uso ufficio 1 di mq 17,20 che da sull'ingresso, con vetrina su via Tiro a Segno, separato da una parete in cartongesso un altro locale ad uso ufficio 2 di mq 13,35 senza finestre. Da qui si accede ad un altro ufficio 4 di mq 46,10 con finestre a sud e un altro ufficio 3 di mq 14,70 con vetrina si via Tiro a Segno. E' presente un bagno, con scaldabagno, di mq 6,65. Tutti i locali sono alti ml 2,85 mentre una porzione a ovest, dove c'è il bagno è alta ml 4,05. L'immobile non ha subito ristrutturazioni, l'impianto elettrico e l'impianto idrico sono autonomi, non è presente l'impianto di riscaldamento. I pavimenti sono in gres porcellanato e in alcuni locali sono stati sovrapposti dei pavimenti in laminato, il bagno ha un rivestimento in maiolica. Gli infissi sono in alluminio con vetro termico. Nel tempo sono stati realizzati dei muri divisorii in cartongesso che possono essere rimossi facilmente. Nel complesso l'immobile internamente si trova medio stato di conservazione e vi sono piccoli segni di infiltrazioni di umidità di risalita. L'immobile è libero e non è munito di APE. Non ha subito interventi di cui al TU 380/2001, pertanto non sussiste la possibilità dell'opzione IVA così come previsto dall'art. 10 D.P.R. 633/1972. (cfr. all. 2 estratto di mappa, certificato catastale, planimetria catastale all. 3 doc. fotografica all. 4 rilievo degli immobili, all. 5 verbale di sopralluogo)

- **Deposito.** *Deposito sito a Fermo (FM) in via Tiro a Segno 24, piano P2-3, descritto al NCEU al foglio 59 particella 924 sub 27, categoria C/2, classe 01, consistenza 75mq, superficie catastale totale mq 109. Rendita catastale euro 100,71.*

Al deposito sub 22, si accede da via Tiro a Segno, tramite area pertinenziale non recintata, quindi per la scala condominiale al pianerottolo del secondo piano, una porta blindata chiude la scala e

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 120/2025

indica la pertinenza del sub 22. Confina a sud, nord, est e ovest con parti comuni. L'immobile, anche se con destinazione deposito è strutturato come un appartamento. Oltre che dalle due rampe di scale esclusive, è composto da un locale a nord della scala con funzione di soffitta/deposito di mq 33,20, con due finestre ad abbaino e una normale, un bagno di fronte alla scala di mq 7,45 con finestra a ovest, anche questa ad abbaino, e due soffitte a sud con finestra ad abbaino una a di mq 16,30 e una di mq 14,85. I locali hanno un'altezza massima al colmo del tetto di ml 2,40 e minima all'imposta di ml 0,80. E' presente un impianto elettrico e di riscaldamento con caldaia e radiatori, così come l'impianto idrico autonomi. I pavimenti sono in gres porcellanato, gli infissi sono in legno. Nel complesso l'immobile internamente è in buone condizioni e le finiture sono di qualità adeguate per un appartamento vivibile anche se non ha le condizioni igienico sanitarie per questa destinazione. L'immobile è libero. Non ha subito interventi di cui al TU 380/2001, pertanto non sussiste la possibilità dell'opzione IVA così come previsto dall'art. 10 D.P.R. 633/1972. (cfr. all. 2 estratto di mappa, certificato catastale, planimetria catastale all. 3 doc. fotografica all. 4 rilievo degli immobili, all. 5 verbale di sopralluogo)

### QUESITO 3

Provveda l'esperto, per le costruzioni iniziate anteriormente al 2 settembre 1967, ad indicare la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/85;

- **Negozio.** *Negozio sito a Fermo (FM) in via Tiro a Segno 22, piano PT, descritto al NCEU al foglio 59 particella 924 sub 22, categoria C/1, classe 07, consistenza 101mq, superficie catastale totale mq 123. Rendita catastale euro 1.523,13.*

- **Deposito.** *Deposito sito a Fermo (FM) in via Tiro a Segno 24, piano P2-3, descritto al NCEU al foglio 59 particella 924 sub 27, categoria C/2, classe 01, consistenza 75mq, superficie catastale totale mq 109. Rendita catastale euro 100,71.*

Dall'accesso agli atti presso il comune di Fermo sono stati reperiti i titoli autorizzativi inerenti gli immobili staggiti, per il quale è stata presentata una "SCIA" in data 23/05/2005 ma dalla morfologia dell'edificio e metodo costruttivo si evince che la porzione con paramento in mattoncini risalga agli anni '60, mentre l'ampliamento al piano terra è del periodo fine anni '80. (cfr. all. 2 planimetria catastale, all.6 Documentazione ufficio tecnico comunale)

### QUESITO 4

Provveda l'esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al quesito 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero all'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- **Negozio.** *Negozio sito a Fermo (FM) in via Tiro a Segno 22, piano PT, descritto al NCEU al foglio 59 particella 924 sub 22, categoria C/1, classe 07, consistenza 101mq, superficie catastale totale mq 123. Rendita catastale euro 1.523,13.*

- **Deposito.** *Deposito sito a Fermo (FM) in via Tiro a Segno 24, piano P2-3, descritto al NCEU al foglio 59 particella 924 sub 27, categoria C/2, classe 01, consistenza 75mq, superficie catastale totale mq 109. Rendita catastale euro 100,71.*

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 120/2025

Dall'accesso agli atti presso il comune di Fermo sono stati reperiti i titoli autorizzativi inerenti gli immobili staggiti, per i quali è stata rilasciata:

- "DIA" in data 20/11/2007 prot. 44183 depositata da "XXXXXXXXXXXX", per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria immobili in via Tiro a Segno 22/24.
- Procedimento di Autorizzazione di Agibilità del 03/02/2009 prot. 4128 per opere relative alla DIA 20/11/2007 prot. 44183 relativa agli immobili staggiti.

Dalla disamina della documentazione estratta dall'ufficio comunale, si evidenzia:

- una difformità prospettica e di divisione interna al piano del negozio sub 22. Tali opere realizzate in assenza di autorizzazione potranno essere sanate con un costo stimato di euro 2.500,00 comprensiva di spese tecniche e iva.
- una difformità di divisione interna al piano sottotetto sub 27. Tali opere realizzate in assenza di autorizzazione potranno essere sanate con un costo stimato di euro 1.800,00 comprensiva di spese tecniche e iva.

(cfr. all. 2 planimetria catastale, all.6 Documentazione ufficio tecnico comunale)

### QUESITO 5

Provveda l'esperto ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985;

- **Negozio.** Negozio sito a Fermo (FM) in via Tiro a Segno 22, piano PT, descritto al NCEU al foglio 59 particella 924 **sub 22**, categoria C/1, classe 07, consistenza 101mq, superficie catastale totale mq 123. Rendita catastale euro 1.523,13.

- **Deposito.** Deposito sito a Fermo (FM) in via Tiro a Segno 24, piano P2-3, descritto al NCEU al foglio 59 particella 924 **sub 27**, categoria C/2, classe 01, consistenza 75mq, superficie catastale totale mq 109. Rendita catastale euro 100,71.

Trattandosi fabbricato esistente non si è provveduto a richiedere il certificato di destinazione urbanistica, comunque dalla disamina della documentazione relativa Piano Regolatore Generale vigente approvato con delibera Consiglio Comunale n. 69 del 30/10/2023, distingue la zona dove insiste l'edificio da stimare, dalla seguente destinazione urbanistica:

- Zona B1 " Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità" art. 62 NTA.
- Rischio archeologico art. 34 NTA
- Vincolo idrogeologico RD 30/12/1923 n. 3267

Gli interventi consentiti sono le nuove costruzioni, le ristrutturazioni e manutenzione straordinaria con indice 2mc/mq-Hmax 10,00ml. (cfr. all.7 Documentazione urbanistica)

### QUESITO 6

Provveda l'esperto ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1492/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

- **Negozio.** Negozio sito a Fermo (FM) in via Tiro a Segno 22, piano PT, descritto al NCEU al foglio 59 particella 924 **sub 22**, categoria C/1, classe 07, consistenza 101mq, superficie catastale totale mq 123. Rendita catastale euro 1.523,13.

- **Deposito.** Deposito sito a Fermo (FM) in via Tiro a Segno 24, piano P2-3, descritto al NCEU al foglio 59 particella 924 **sub 27**, categoria C/2, classe 01, consistenza 75mq, superficie catastale totale mq 109. Rendita catastale euro 100,71.

Ho provveduto ad effettuata l'accesso sul portale dell'Agenzia delle Entrate, sezione catastale, ed ho

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 120/2025

estratto le certificazioni storiche catastali e le planimetrie degli immobili staggiti e, in seguito al sopralluogo, ho verificato che vi sono difformità rispetto allo stato dei luoghi circa il sub 22, che in questa sede vengono rettificate, pertanto allo stato attuale la planimetria è conforme allo stato dei luoghi. E la situazione è la seguente:

Situazione dal 09/04/2026 aggiornamento effettuato in sede di CTU

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Fermo	59	924	22	C/1 07	101mq	Totale mq 123	Euro 1.523,13

Dati derivanti da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 09/04/2026 Pratica n. P0024845 in atti dal 09/04/2026 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 24845.1/2026)

Situazione dal 06/05/2019

2	Fermo	59	924	27	C/2 01	75mq	Totale mq 109	Euro 100,71
---	-------	----	-----	----	--------	------	---------------	-------------

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/05/2019 Pratica n. AP0035199 in atti dal 06/05/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 12612.1/2019)

Intestazione:

### **OMISSIS**

Dati derivanti da: Atto del 26/05/2004 Pubblico ufficiale PIERACCINI GIACOMO Sede PORTO SANT'ELPIDIO (FM) Repertorio n. 703 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2872.1/2004 Reparto PI di FERMO in atti dal 07/06/2004

### **STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE STAGGITO NUMERO 1-2**

#### **CATASTO FABBRICATI**

**a.** Unità immobiliare dal 06/05/2019

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Fermo	59	924	22	C/1 07	96mq	Totale mq 115	Euro 1.447,73

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/05/2019 Pratica n. AP0035199 in atti dal 06/05/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 12612.1/2019)

**a1.** Unità immobiliare dal 09/11/2015:

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
--	--------	----	-------	-----	--------------------	-------------	----------------------	---------

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 120/2025

1	Fermo	59	924	22	C/1	07	96mq	Totale mq 115	Euro 1.447,73
2	Fermo	59	924	27	C/2	01	75mq	Totale mq 109	Euro 100,71

*Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.*

**b.** Unità immobiliare dal 14/09/2009:

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Fermo	59	924	22	C/1	07	96mq	Euro 1.447,73
2	Fermo	59	924	27	C/2	01	75mq	Euro 100,71

*Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/09/2009 Pratica n. AP0208438 in atti dal 14/09/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13319.1/2009)*

**c.** Unità immobiliare dal 04/12/2008:

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Fermo	59	924	22	C/1	07	96mq	Euro 1.447,73
2	Fermo	59	924	27	C/2	01	75mq	Euro 100,71

*Dati derivanti da: VARIAZIONE del 04/12/2008 Pratica n. AP0304137 in atti dal 04/12/2008 DIVISIONE-FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.12821.1/2008)*

**a.** Situazione degli intestati dal 04/12/2008

**OMISSIS**

*Dati derivanti da: Atto del 26/05/2004 Pubblico ufficiale PIERACCINI GIACOMO Sede PORTO SANT'ELPIDIO (FM) Repertorio n. 703 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2872.1/2004 Reparto PI di FERMO in atti dal 07/06/2004*

**STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE SUB 12-13-18-19 DA CUI DERIVANO I SUB 22-27**

**a.** Unità immobiliare soppressa dal 04/12/2008:

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Fermo	59	924	12				

GE: Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 120/2025

2	Fermo	59	924	13				
3	Fermo	59	924	18				
4	Fermo	59	924	19				

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 04/12/2008 Pratica n. AP0304137 in atti dal 04/12/2008 DIVISIONE-FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 12821.1/2008)

**b. Bene comune non censibile dal 15/10/2003:**

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe		Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Fermo	59	924	12	A/10	01	3vani		Euro 689,47
2	Fermo	59	924	13	C/1	07	26mq		Euro 392,09
3	Fermo	59	924	18	A/3	03	4vani		Euro 169,40
4	Fermo	59	924	19	A/3	03	5,5vani		Euro 232,90

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 15/10/2003 Pratica n. AP0152836 in atti dal 15/10/2003 RIDUZIONE BCNC - COLLEGAMENTO CT (n. 3705.1/2003). (cfr. all. 2 certificati e doc. catastali)

**a. Situazione degli intestati dal 26/05/2004**

**OMISSIS**

**b. Situazione degli intestati dal 15/10/2003**

**OMISSIS**

(cfr. all. documentazione catastale)

**QUESITO 7**

Provveda l'esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun proprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

- **Negozi**. Negozio sito a Fermo (FM) in via Tiro a Segno 22, piano PT, descritto al NCEU al foglio 59 particella 924 **sub 22**, categoria C/1, classe 07, consistenza 101mq, superficie catastale totale mq 123. Rendita catastale euro 1.523,13.

- **Deposito**. Deposito sito a Fermo (FM) in via Tiro a Segno 24, piano P2-3, descritto al NCEU al foglio 59 particella 924 **sub 27**, categoria C/2, classe 01, consistenza 75mq, superficie catastale totale mq 109. Rendita catastale euro 100,71.

Ho provveduto ad effettuare l'accesso sul portale dell'Agenzia delle Entrate sezione ipotecaria e ho

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 120/2025

effettuato la verifica degli atti per i quali **alla data della notifica del pignoramento** la parte eseguita era proprietaria degli immobili staggiti:

**a)** Compravendita per Atto Notaio Pieraccini in data 26/05/2004 trascritto a Fermo il 03/06/2004 al n. 2872 Reg. Part., con il quale società XXXXXXXXXXXX con sede a XXXXXXXXXXXX (XX) cod. fisc. XXXXXXXXXXXX, acquista da XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX cod. fisc. XXXXXXXXXXXX, gli immobili siti a Fermo (FM) distinti al foglio 59 particella 924 sub 12-13-18-19.

La signora XXXXXXXXXXXX è proprietaria degli immobili foglio 59 particella 924 sub 12-13-18-19 per giusti e legittimi atti antecedenti al ventennio dalla data del pignoramento.  
(cfr. all. 8 aggiornamento iscrizioni e trascrizioni, formalità pregiudizievoli)

### QUESITO 8

Provveda l'esperto a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, peso, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

- **Negozi**. Negozio sito a Fermo (FM) in via Tiro a Segno 22, piano PT, descritto al NCEU al foglio 59 particella 924 **sub 22**, categoria C/1, classe 07, consistenza 101mq, superficie catastale totale mq 123. Rendita catastale euro 1.523,13.

- **Deposito**. Deposito sito a Fermo (FM) in via Tiro a Segno 24, piano P2-3, descritto al NCEU al foglio 59 particella 924 **sub 27**, categoria C/2, classe 01, consistenza 75mq, superficie catastale totale mq 109. Rendita catastale euro 100,71.

### Formalità gravanti sull'immobile eseguito

Dalla ricerca effettuata non si evidenzia la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, vincoli e oneri, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. In merito agli immobili che trattasi deve tenersi conto che sullo stesso gravano i seguenti vincoli giuridici che saranno cancellati e regolarizzati dalla procedura

### ISCRIZIONI

- tipo: **ipoteca volontaria;**

- a favore di: Banca Di Credito Cooperativo Picena-società Cooperativa con sede in Castignano (AP) C.F. 01465720447. Iscritta per euro 1.000.000,00 di cui euro 500.000,00.

- contro: **XXXXXXXXXXXXXXXX**

- immobile: immobili siti a Fermo (FM) distinti al Foglio 59 Particella 924 Subalterno 12, NCEU Foglio 59 Particella 924 Subalterno 13, NCEU Foglio 59 Particella 924 Subalterno 18, NCEU Foglio 59 Particella 924 Subalterno 19.

Annotazione 171/2009 frazione per euro 400.000,00 di cui euro 200.000,00, immobile foglio 59 particella 924 sub 22.

Annotazione 172/2009 frazione per euro 206.000,00 di cui euro 103.000,00, immobile foglio 59 particella 924 sub 27.

- iscritta in data: 19/06/2007

GE: Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 120/2025

- al numero di registro particolare: 2007

- tipo: **ipoteca della riscossione ruolo**;

- a favore di: Equitalia Servizi di Riscossione SpA con sede a Roma –con sede a Roma cod.fisc. 13756881002 iscritta per euro 148.366,87 di cui euro 296.733,74

- contro: **XXXXXXXXXXXX**

- immobile: immobili siti a Fermo (FM), tra i quali distinti al Foglio 59 Particella 924 Subalterno 22-27

- iscritta in data: 25/05/2017

- al numero di registro particolare: 608

### **TRASCRIZIONI**

- tipo: **pignoramento immobiliare**

- a favore di: **Bcc Npls 2018-2 S.r.l.** con sede in Conegliano (TV) C.F. 04970410264,

- contro: **XXXXXXXXXXXX**

- immobile: immobili siti a Fermo (FM), tra i quali distinti al Foglio 59 Particella 924 Subalterno 22-27;

- trascritta in data: 24/10/2025

- al numero di registro particolare: 7039 (*cf. all. 8 aggiornamento iscrizioni e trascrizioni, formalità pregiudizievoli*)

### **QUESITO 9**

#### **Determinazione del valore degli immobili pignorati**

Esaminate le condizioni degli immobili, la loro destinazione, i vari aspetti economici che i beni possono assumere, i vari valori di stima da prendere in considerazione. Verificata l'assenza di vincoli e di oneri della procedura e verificati gli oneri e tributari sul prezzo pieno e non catastale, e l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti. Tenuto conto che si tratta di proprietà esclusiva, e che gli immobili non sono soggetti a IVA. Considerato lo stato d'uso e di conservazione. Ho condotto una ricerca per determinare il valore venale applicando il criterio di stima sintetica. Infatti non essendo possibile una ricerca dei fitti correnti, e comunque non ritenendo possibile determinare un valore adeguato alle caratteristiche dei beni, e quindi una determinazione del reddito netto, futuro, costante e continuativo, si è applicato il criterio di stima sintetica, ritenuto il più idoneo. Facendo quindi riferimento alle quotazioni immobiliari ai dati rilevati, attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di immobili dello stesso tipo, e contattando telefonicamente privati e/o agenzie immobiliari, le cui inserzioni sono state riprese dai giornali o dai periodici specializzati.

#### *Stima sintetica*

La capitalizzazione del reddito al saggio di mercato competente non è attendibile, in questo caso, a fornire un valore di mercato, possono infatti sussistere elementi economici che influenzano il più probabile valore di mercato, ma non trovano riflesso né sulla misura del reddito da capitalizzare né sulla misura del tasso di capitalizzazione. Pertanto ho ritenuto opportuno adottare la stima diretta, stima comparativa quale confronto con altri beni simili, nella stessa zona a dati storici. Il parametro

GE: Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 120/2025

sarà quindi il metro quadrato di superficie lorda; sapendo che attualmente immobili con caratteristiche simili e stessa a destinazione commerciale, vengono venduti a prezzi che variano tra euro 1.100,00/mq e euro 1.500,00/mq della superficie commerciale, mentre per destinazione deposito al sottotetto variano tra euro 550,00/mq e euro 750,00/mq della superficie commerciale. Si dovrà poi applicare un moltiplicatore correttivo in difetto quale coefficiente di riduzione dovuto alla vetustà, si ritiene possa essere congruo un valore da 0,80. E detratte le spese di sanatoria.

### LOTTO UNO

- **Negozio.** *Negozio sito a Fermo (FM) in via Tiro a Segno 22, piano PT, descritto al NCEU al foglio 59 particella 924 sub 22, categoria C/1, classe 07, consistenza 101mq, superficie catastale totale mq 123. Rendita catastale euro 1.523,13.*

*Negozio sub. 22(sup. commerciale) mq 121,00x euro/mq 1.100,00 =* euro 133.100,00

e quindi visitati i luoghi, si può affermare che un moltiplicatore di deprezzamento pari allo 0,80 possa essere congruo. Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile è:

Valore di mercato Immobile euro 133.100,00 x 0,8 = euro 106.480,00

Spese per sanatoria - euro 2.500,00

**Totale valore commerciale dell'immobile** euro 103.980,00

**VALORE LOTTO 1 si arrotonda** euro 104.000,00

### LOTTO DUE

- **Deposito.** *Deposito sito a Fermo (FM) in via Tiro a Segno 24, piano P2-3, descritto al NCEU al foglio 59 particella 924 sub 27, categoria C/2, classe 01, consistenza 75mq, superficie catastale totale mq 109. Rendita catastale euro 100,71.*

*Deposito sub. 27 (sup. commerciale) mq 102,00x euro/mq 550,00 =* euro 56.100,00

e quindi visitati i luoghi, si può affermare che un moltiplicatore di deprezzamento pari allo 0,80 possa essere congruo. Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile è:

Valore di mercato Immobile euro 60.500 x 0,8 = euro 44.880,00

Spese per sanatoria - euro 1.800,00

**Totale valore commerciale dell'immobile** euro 43.080,00

**VALORE LOTTO 2 si arrotonda** euro 43.000,00

**TOTALE VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE** euro 147.000,00

#### QUESITO 10

##### Formazione di lotti per gruppi omogenei

Tenuto conto delle sue caratteristiche organiche, della consistenza, nonché della dotazione e della distribuzione dei servizi. Vista la destinazione urbanistica. Visitati i luoghi e verificate le provenienze e la storia ipotecaria, valutato che attualmente gli immobili sono liberi. Si ritiene di poter sottoporre la seguente procedura alla vendita in **due lotti**. Lo scrivente perito ritiene che sia opportuna e giustificata la vendita in **più lotti**, come di seguito descritti, in quanto trattasi di negozio e deposito residenziale con accesso indipendente, e di fatto ne consente meglio la vendita e la fruibilità da parte dell'assegnatario.

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 120/2025

### LOTTO UNO.

- **Negozi**. *Negozi* sito a Fermo (FM) in via Tiro a Segno 22, piano PT, descritto al NCEU al foglio 59 particella 924 **sub 22**, categoria C/1, classe 07, consistenza 101mq, superficie catastale totale mq 123. Rendita catastale euro 1.523,13.

L'immobile si trova in via Tiro a Segno 22, nella zona a nord-ovest del centro storico di Fermo, appena fuori dalle mura castellane. Confina a sud e est con parti comuni, e a nord con scala condominiale e sub 30, a ovest con area pertinenziale.

Occupava metà del piano terra di un immobile risalente agli anni '60, di tre piani fuori e sottotetto che esternamente ha un paramento in mattoncini a faccia vista, e l'altra parte, si sviluppa in un ampliamento in adiacenza a sud ad un piano fuori terra, risalente agli anni '80 con finitura esterna in intonaco e tinteggiato bianco. I due fabbricati, nel loro complesso, si presentano in buono stato di conservazione, non si ravvisano lesioni, ammaloramenti o deterioramenti particolari dovuti all'azione degli agenti atmosferici o fenomeni diversi. Al negozio si accede da via Tiro a Segno tramite area pertinenziale non recintata. E' composto da un locale ad uso ufficio 1 di mq 17,20 che da sull'ingresso, con vetrina su via Tiro a Segno, separato da una parete in cartongesso un altro locale ad uso ufficio 2 di mq 13,35 senza finestre. Da qui si accede ad un altro ufficio 4 di mq 46,10 con finestre a sud e un altro ufficio 3 di mq 14,70 con vetrina su via Tiro a Segno. E' presente un bagno, con scaldabagno, di mq 6,65. Tutti i locali sono alti ml 2,85 mentre una porzione a ovest, dove c'è il bagno è alta ml 4,05. L'impianto elettrico e l'impianto idrico sono autonomi, non è presente l'impianto di riscaldamento. I pavimenti sono in gres porcellanato e in alcuni locali sono stati sovrapposti dei pavimenti in laminato, il bagno ha un rivestimento in maiolica. Gli infissi sono in alluminio con vetro termico. Nel tempo sono stati realizzati dei muri divisorii in cartongesso che possono essere rimossi facilmente. Nel complesso l'immobile internamente si trova medio stato di conservazione e vi sono piccoli segni di infiltrazioni di umidità di risalita. L'immobile è libero.

### LOTTO DUE.

- **Deposito**. *Deposito* sito a Fermo (FM) in via Tiro a Segno 24, piano P2-3, descritto al NCEU al foglio 59 particella 924 **sub 27**, categoria C/2, classe 01, consistenza 75mq, superficie catastale totale mq 109. Rendita catastale euro 100,71.

L'immobile si trova in via Tiro a Segno 24, nella zona a nord-ovest del centro storico di Fermo, appena fuori dalle mura castellane. Confina ai quattro lati con area pertinenziale. E' posto al piano quarto/sottotetto di un edificio risalente agli anni '60, di tre piani fuori e sottotetto che esternamente ha un paramento in mattoncini a faccia vista e manto di copertura in lamiera di alluminio.

Al deposito vi si accede da via Tiro a Segno, tramite area pertinenziale non recintata, quindi per la scala condominiale al pianerottolo del secondo piano, una porta blindata chiude la scala e indica la pertinenza del sub 22. Anche se con destinazione deposito è strutturato come un appartamento. Oltre che dalle due rampe di scale esclusive, è composto da un locale a nord della scala con funzione di soffitta/deposito di mq 33,20, con due finestre ad abbaino e una normale, un bagno di fronte alla scala di mq 7,45 con finestra a ovest, anche questa ad abbaino, e due soffitte a sud una a di mq 16,30 e una di mq 14,85 con finestra ad abbaino. I locali hanno un'altezza massima al colmo del tetto di ml 2,40 e minima all'imposta di ml 0,80. E' presente un impianto elettrico e di riscaldamento con caldaia e radiatori, così come l'impianto idrico autonomi. I pavimenti sono in gres porcellanato, gli infissi sono in legno. Nel complesso l'immobile internamente è in buone condizioni e le finiture sono di qualità adeguate per un appartamento vivibile anche se non ha le condizioni igienico sanitarie per questa destinazione. L'immobile è libero.

### QUESITO 11

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 120/2025

**Stato di possesso dei beni. Nonchè l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente. Specifiche l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione.**

- **Negozi**. Negozio sito a Fermo (FM) in via Tiro a Segno 22, piano PT, descritto al NCEU al foglio 59 particella 924 **sub 22**, categoria C/1, classe 07, consistenza 101mq, superficie catastale totale mq 123. Rendita catastale euro 1.523,13.

- **Deposito**. Deposito sito a Fermo (FM) in via Tiro a Segno 24, piano P2-3, descritto al NCEU al foglio 59 particella 924 **sub 27**, categoria C/2, classe 01, consistenza 75mq, superficie catastale totale mq 109. Rendita catastale euro 100,71.

Dalle ricerche e dal sopralluogo effettuato e reso possibile tramite l'accesso avvenuto previa convocazione da parte dell'Istituto Vendite Giudiziarie, e da quanto verificato una volta negli immobili, e inoltre, da quanto dichiarato dalla rappresentante legale della società proprietaria gli immobili sono liberi e non vi è regolamento condominiale. (cfr. all.5 verbale di sopralluogo)

### QUESITO 12

**Accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa**

- **Negozi**. Negozio sito a Fermo (FM) in via Tiro a Segno 22, piano PT, descritto al NCEU al foglio 59 particella 924 **sub 22**, categoria C/1, classe 07, consistenza 101mq, superficie catastale totale mq 123. Rendita catastale euro 1.523,13.

- **Deposito**. Deposito sito a Fermo (FM) in via Tiro a Segno 24, piano P2-3, descritto al NCEU al foglio 59 particella 924 **sub 27**, categoria C/2, classe 01, consistenza 75mq, superficie catastale totale mq 109. Rendita catastale euro 100,71.

Dalle ricerche e dal sopralluogo effettuato e reso possibile tramite l'accesso avvenuto previa convocazione da parte dell'Istituto Vendite Giudiziarie, e da quanto verificato una volta nell'immobile, non si è riscontrata nessuna procedura espropriativa. (cfr. all. 5 verbale di sopralluogo)

### LOTTO UNO

**Immobile: NEGOZIO sito a Fermo (FM) Foglio n. 59, Particella 924 SUB 22**

Individuazione Superfici: commerciale mq 121 mq

Valore di riferimento unitario al mq euro 1.100,00 con correttivo per vetustà e altri criteri pari allo 0,80, al netto delle spese di sanatoria, per un corrispettivo unitario di euro 859,50mq.

**Valore Lotto 1 euro 104.000,00** (arrotondamento)

**Prezzo a base d'asta euro 104.000,00 (centoquattromila/00)**

Manifesto d'asta: LOTTO UNO

- **Negozi**. Negozio sito a Fermo (FM) in via Tiro a Segno 22, piano PT, descritto al NCEU al foglio 59 particella 924 **sub 22**, categoria C/1, classe 07, consistenza 101mq, superficie catastale totale mq 123. Rendita catastale euro 1.523,13.

**Negozi al piano terra e area comune in via Tiro a Segno 22 Fermo (FM).**

L'immobile si trova in via Tiro a Segno 22, nella zona a nord-ovest del centro storico di Fermo, appena fuori dalle mura castellane. Confina a sud e est con parti comuni, e a nord con scala condominiale e sub 30, a ovest con area pertinenziale.

Occupava metà del piano terra di un immobile risalente agli anni '60, di tre piani fuori e sottotetto che esternamente ha un paramento in mattoncini a faccia vista, e l'altra parte, si sviluppa in un ampliamento in adiacenza a sud ad un piano fuori terra, risalente agli anni '80 con finitura esterna in intonaco e tinteggiato bianco. I due fabbricati, nel loro complesso, si presentano in buono stato di conservazione, non si ravvisano lesioni, ammaloramenti o deterioramenti particolari dovuti all'azione degli agenti atmosferici o fenomeni diversi. Al negozio si accede da via Tiro a Segno tramite area pertinenziale non recintata. E' composto da un locale ad uso ufficio 1 di mq 17,20 che da

GE: Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 120/2025

sull'ingresso, con vetrina su via Tiro a Segno, separato da una parete in cartongesso un altro locale ad uso ufficio 2 di mq 13,35 senza finestre. Da qui si accede ad un altro ufficio 4 di mq 46,10 con finestre a sud e un altro ufficio 3 di mq 14,70 con vetrina su via Tiro a Segno. E' presente un bagno, con scaldabagno, di mq 6,65. Tutti i locali sono alti ml 2,85 mentre una porzione a ovest, dove c'è il bagno è alta ml 4,05. L'impianto elettrico e l'impianto idrico sono autonomi, non è presente l'impianto di riscaldamento. I pavimenti sono in gres porcellanato e in alcuni locali sono stati sovrapposti dei pavimenti in laminato, il bagno ha un rivestimento in maiolica. Gli infissi sono in alluminio con vetro termico. Nel tempo sono stati realizzati dei muri divisorii in cartongesso che possono essere rimossi facilmente. Nel complesso l'immobile internamente si trova medio stato di conservazione e vi sono piccoli segni di infiltrazioni di umidità di risalita. L'immobile è libero.

**Prezzo a base d'asta euro 104.000,00 (centoquattromila/00)**

### LOTTO DUE

**Immobile: DEPOSITO sito a Fermo (FM) Foglio n. 59, Particella 924 SUB 27**

Individuazione Superfici: commerciale mq 102 mq

Valore di riferimento unitario al mq euro 550,00 con correttivo per vetustà e altri criteri pari allo 0,80, al netto delle spese di sanatoria, per un corrispettivo unitario di euro 421,57mq.

**Valore Lotto 1 euro 43.000,00 (arrotondamento)**

**Prezzo a base d'asta euro 43.000,00 (quarantatremila/00)**

*Manifesto d'asta: LOTTO DUE*

- **Deposito.** Deposito sito a Fermo (FM) in via Tiro a Segno 24, piano P2-3, descritto al NCEU al foglio 59 particella 924 sub 27, categoria C/2, classe 01, consistenza 75mq, superficie catastale totale mq 109. Rendita catastale euro 100,71.

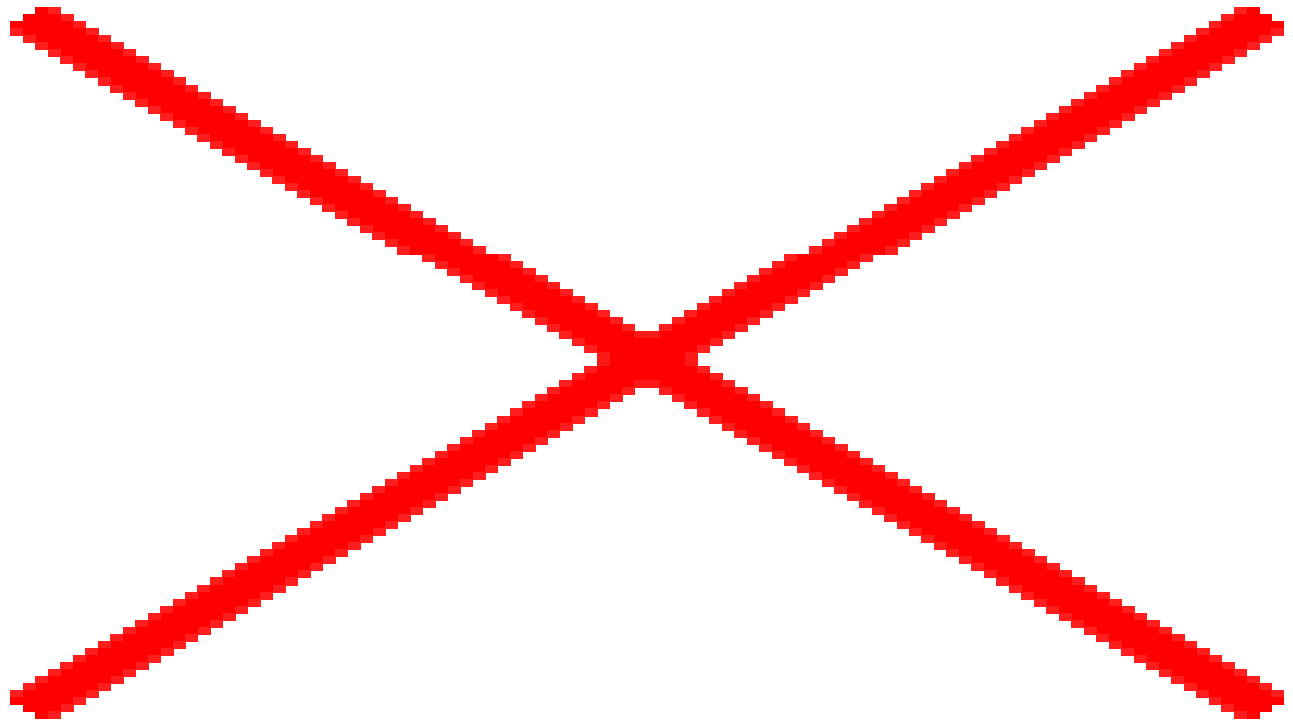
**Deposito al piano quarto sottotetto e parti comuni in via Tiro a Segno 24 Fermo (FM).**

L'immobile si trova in via Tiro a Segno 24, nella zona a nord-ovest del centro storico di Fermo, appena fuori dalle mura castellane. Confina ai quattro lati con area pertinenziale. E' posto al piano quarto/sottotetto di un edificio risalente agli anni '60, di tre piani fuori e sottotetto che esternamente ha un paramento in mattoncini a faccia vista e manto di copertura in lamiera di alluminio.

Al deposito vi si accede da via Tiro a Segno, tramite area pertinenziale non recintata, quindi per la scala condominiale al pianerottolo del secondo piano, una porta blindata chiude la scala e indica la pertinenza del sub 22. Anche se con destinazione deposito è strutturato come un appartamento. Oltre che dalle due rampe di scale esclusive, è composto da un locale a nord della scala con funzione di soffitta/deposito di mq 33,20, con due finestre ad abbaino e una normale, un bagno di fronte alla scala di mq 7,45 con finestra a ovest, anche questa ad abbaino, e due soffitte a sud una a di mq 16,30 e una di mq 14,85 con finestra ad abbaino. I locali hanno un'altezza massima al colmo del tetto di ml 2,40 e minima all'imposta di ml 0,80. E' presente un impianto elettrico e di riscaldamento con caldaia e radiatori, così come l'impianto idrico autonomi. I pavimenti sono in gres porcellanato, gli infissi sono in legno. Nel complesso l'immobile internamente è in buone condizioni e le finiture sono di qualità adeguate per un appartamento vivibile anche se non ha le condizioni igienico sanitarie per questa destinazione. L'immobile è libero.

**Prezzo a base d'asta euro 43.000,00 (quarantatremila/00)**

Ritenendo di aver risposto compiutamente all'incarico ricevuto si rassegna il mandato restando a disposizione per eventuali chiarimenti.



---

**Allegati**

- 0000** Elenco Allegati
- 000** Perizia di stima in versione privacy
- 00** Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati
- 0** Check list principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II co. Cpc
- 1** Certificati anagrafici
- 2** Certificati catastali – mappale – planimetrie catastali
- 3** Documentazione fotografica
- 4** Rilievo degli immobili lotto 1-lotto 2
- 5** Verbale di sopralluogo
- 6** Documentazione UTC
- 7** Stralcio PRG e NTA
- 8** Aggiornamento iscrizioni e trascrizioni
- 9** Comunicazione enti e pervenuti
- 10** Attestazione avvenuti invio alle parti

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 120/2025

---

Porto Sant'Elpidio, lì 10/04/2026

Il Perito estimatore

Arch. Daniele Rosettani