

**ALLEGATO n.10**

**PERIZIA DI STIMA IN FORMATO PRIVACY**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Esecuzione Immobiliare n.45/2018**

**Procedura promossa da:  
FALLIMENTO "C.P.R. S.R.L."**

Contro

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Perito Stimatore: geom. DEVIS GALLUCCI

## RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO R.G.E. 45/2018  
CREDITORE PROCEDENTE:  
**FALLIMENTO C.P.R. S.R.L.**  
DEBITORE ESECUTATO:  
XXXXXXXXXXXXXX

*Il sottoscritto geom. Devis Gallucci, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Fermo al n. 715 e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 15.06.2022 con giuramento versato in atti in data 27.06.2025 ed è stato invitato ad effettuare i sottostanti controlli preliminari.*

*1. in primo luogo procedere al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile.*

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva

*nel caso di deposito di certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

*Se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

La certificazione notarile risale fino ad un atto derivativo anteriore a venti anni.

*2. nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione*

Nella certificazione notarile sono indicati soltanto i dati catastali attuali

*3. in terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Il CTU ha provveduto ad acquisire, presso l'ufficio anagrafe del Comune di Sant'Elpidio a Mare il certificato di stato civile dell'esecutato dal quale risulta che il sig. xxxxxxxxxxxxxx ha contratto matrimonio con la sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in data 02.08.1981 in regime di separazione dei beni.  
(allegato n.06)

*4. compiuti i controlli preliminari sopra descritti 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.*

## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

### **Accesso al bene**

L'accesso ai beni è avvenuto in data 31.10.2022 e in data 27.04.2023 nell'immobile sito a Sant'Elpidio a Mare in via Tirso n.20 alla presenza dell'esecutato sig. xxxxxxxxxxxx, ed unitamente al quale si è proceduto ai rilievi del bene.

### **QUESITO 1**

all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'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

Oggetto del pignoramento è un unità immobiliare residenziale sita nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in Strada Fonte Lebrige n.22b censita al NCEU fog.n.60 part.n.247 cat.A/3 cl.1 consistenza 7,5 vani rendita catastale €162,68.

A seguito dell'aggiornamento catastale autorizzato dal GE e presentato dal CTU con prot.n.AP0102722 del 08.10.2025 i beni oggetto della presente esecuzione sono:

### **LOTTO UNICO**

Unità immobiliare, a destinazione residenziale, sita a Sant'Elpidio a Mare in via Tirso, 22b posta al Piano Primo Sottostrada e Piano Terra censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
60	247	2	S1-T	A/3	1	7 vani	Totale 155mq escluse aree scoperte 143mq	€ 151,84

Unità immobiliare, a destinazione residenziale, sita a Sant'Elpidio a Mare in via Tirso, 22b posta al Piano Primo censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
60	247	3	1	A/3	1	4,5 vani	Totale 76mq escluse aree scoperte 72mq	€ 97,61

### **Localizzazione**

I beni oggetto di esecuzione sono ubicati nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in via Tirso n.22b in un edificio residenziale. Nelle immediate vicinanze sono presenti tutti i servizi essenziali.



### Individuazione dei Confini

I beni oggetto di stima fanno parte di un edificio residenziale non costituito in Condominio, che si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano sottostrada seminterrato.

Il sub 2 si sviluppa al piano primo sottostrada seminterrato, confinante sul lato ovest con la part.250 oltre la corte esclusiva, sui restanti lati con terrapieno. Il piano terra è confinante sul lato ovest con la part.n.250 oltre la corte esclusiva, sul lato sud con la part.n.248 oltre la corte esclusiva, sul lato nord con la part.n.250 oltre la corte bcnc sub.1, sul lato sud con via Tirso oltre la corte esclusiva.

Il sub.3, posto al piano primo è confinante sul lato ovest con la part.n.250 oltre la corte, sul lato sud con la part.n.248 oltre la corte, sul lato nord con la part.n.250 oltre la corte, sul lato sud con via Tirso oltre la corte.

### QUESITO 2

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 I.V.A., 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;

### Sommara descrizione dei beni

#### Lotto Unico

Costituito da:

-Unità immobiliare, ad uso abitativo, sita nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in via Tirso n.22b posta al piano primo sottostrada e piano terra. Censita al NCEU di detto Comune al foglio n.60, part. n.247, sub.2.

## R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 45/2018

Il piano primo sottostrada (seminterrato) è composto da un locale taverna, una lavanderia con wc, un ripostiglio e una legnaia esterna con corte esclusiva sul fronte ovest. Il piano terra è composto da un locale cucina, un locale soggiorno, due camere e un wc con corte esclusiva perimetrale sui lati sud ed ovest. Il piano seminterrato è dotato esclusivamente dell'impianto elettrico, infissi esterni in alluminio con vetro singolo, porte interne in legno tamburato, pavimentazioni e rivestimenti in monocottura, le pareti presentano delle evidenti macchie di umidità di risalita. Il piano terra è dotato dell'impianto elettrico e dell'impianto di riscaldamento con caloriferi in ghisa, infissi esterni in legno con vetro singolo, portone di ingresso in legno non blindato, pavimentazioni e rivestimenti in monocottura.

-Unità immobiliare, ad uso abitativo, sita nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in via Tirso n.22b posta al piano primo, censita al NCEU di detto Comune al foglio n.60 part.n.247 sub.3. E' composta da ingresso/soggiorno, locale cucina con balcone, due camere e un wc, attraverso una scala retrattile interna si ha accesso al sottotetto non utilizzabile. L'unità ha accesso tramite una scala esterna esclusiva con balcone privato. Internamente presenta uno stato di conservazione modesto, con evidenti muffe nei soffitti, soprattutto nel bagno, le pavimentazioni ed i rivestimenti sono in monocottura, le porte interne sono in legno tamburato, il portone di ingresso è in legno non blindato. Le finestre sono in legno con vetro singolo ed avvolgibili in pvc. L'unità è dotata degli impianti elettrico e termo-idraulico con corpi scaldanti in ghisa e la caldaia è posta al piano seminterrato.

Le due unità immobiliari sono servite dagli stessi impianti con contabilizzatori unici, l'edificio nella sua interezza presenta uno stato manutentivo scarso.

### Art. 10 DPR 633/1972

Gli immobili oggetto di esecuzione non costituiscono bene strumentale o alloggio di tipo sociale (come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008).

Non sussiste altresì la possibilità di esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA in quanto sono trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino e l'esecutato è un soggetto privato

#### QUESITO 3

ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 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. 47/1985

Il CTU in data 02.02.2023 ha eseguito l'accesso agli atti presso gli uffici tecnici del Comune di Sant'Elpidio a Mare ed ha accertato che la costruzione dell'immobile oggetto di esecuzione è iniziata con Licenza n.6461 del 26.07.1957.

\*\*\*\*\*

#### QUESITO 4

ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 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 sua ultimazione. [In caso di opere abusive](#) effettui il controllo della [possibilità di sanatoria](#) ai sensi dell'articolo 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 del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

## R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 45/2018

Il CTU in data 02.02.2023 ha eseguito l'accesso agli atti presso gli uffici tecnici del comune di Sant'Elpidio a Mare ed ha accertato che nel fascicolo documentale sono presenti le seguenti pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto della presente esecuzione.

(allegato n.04)

Rif.	Titoli abilitativi:	descrizione
01	Licenza di Costruzione n.6461 del 26.07.1957 (Richiedente: xxxxxxxxxxx ed altri)	Costruire casa di civile abitazione in via Madonna degli Angeli
02	Licenza di Costruzione prot.n.5257 del 29.05.1965 (Richiedente: xxxxxxxxxxx)	Sopraelevare e ampliare casa di abitazione. Via Angeli
03	Autorizzazione di Abitabilità del 23.05.1966 (Richiedente: xxxxxxxxxxx)	Via Fonte Lebrige.
04	Licenza di Costruzione prot.n.8846 prat.n.451 del 06.11.1967 (Richiedente: xxxxxxxxxxx)	Costruire garage in via Angeli
05	Concessione edilizia prot.n.8327/80 prat.n.41/81 del 13.04.1981 (Richiedente: xxxxxxxxxxx)	Costruzione gabinetto casa di civile abitazione
06	Autorizzazione di Abitabilità pratica n.48-84 del 10.10.1984	Edificio in via Tirso n.22
07	Condono edilizio pratica n.2024/86 presentato in data 30.09.1986 prot.n.12545. N.progressivo 0733740712 (Richiedente: xxxxxxxxxxx). <b>Pratica da integrare</b>	Edificio in via Tirso n.22

### **VERIFICHE DI CONFORMITA' URBANISTICA DEI BENI OGGETTO DI STIMA**

#### **Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi.**

Al fine di verificare la conformità edilizia ed urbanistica degli immobili descritti al **lotto unico**, si è proceduto al confronto sinottico tra lo stato dei luoghi (così come rilevato durante l'accesso effettuato in data 31.10.2022) e gli elaborati grafici allegati agli ultimi titoli autorizzativi. Da tale verifica è emerso che le unità immobiliari (**lotto unico**) **non risultano conformi** agli elaborati grafici delle concessioni in atti, in quanto al piano primo sottostrada (seminterrato) sono stati realizzati degli ampliamenti con cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni

Al piano terra e piano primo è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni e delle modifiche prospettiche.

Le difformità riguardanti i piani terra e primo **possono essere sanate** ai sensi del dPR n.380/2001 e s.m.i con la presentazione di una SCIA in sanatoria, con il pagamento di una sanzione amministrativa ai sensi del dPR n.380/2001 art.37 comma 1 lettera a) di circa **€ 2.500,00** (cifra da determinare con precisione con l'ufficio tecnico comunale) a cui vanno aggiunti oneri per prestazioni professionali per circa **€ 2.000,00**

Le difformità riguardanti il piano primo sottostrada (seminterrato) possono essere sanate con la definizione del condono edilizio pratica n.2024/86 ai sensi della Legge n.47/85, con il pagamento di circa **€ 3.000,00** (cifra da determinare con precisione con l'ufficio tecnico comunale) a cui vanno aggiunti oneri per prestazioni professionali per circa **€ 2.500,00**

## R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 45/2018

Ai fini della: **“Verifica condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380”**

La riapertura dei termini previsti dall'art. 40 della legge n. 47/85 e smi per le difformità rilevate sugli immobili, non sono applicabili, in quanto le ragioni del credito sono posteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003 n.326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269 (in vigore dal 2 ottobre 2003).

\*\*\*\*\*

### QUESITO 5

ad allegare per i terreni il [certificato di destinazione urbanistica](#) rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

Non si allega certificato di destinazione urbanistica in quanto l'esecuzione immobiliare non riguarda dei terreni.

\*\*\*\*\*

### QUESITO 6

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 N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, 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 o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

Nel pignoramento notificato il 07.03.2018 repertorio n.376 emesso dal Tribunale di Fermo e trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 14.03.2018 al n.1523 del Registro Particolare e al n.2039 del Registro Generale, il bene oggetto di vendita era così descritto:

*“Immobile sito nel comune di Sant'Elpidio a Mare, Strada Fonte Lebrige n.22/B, censito al NCEU di detto Comune al Foglio 60, particella 247, diritti pari 1/1 della piena proprietà”*

Dalla data del pignoramento non sono state eseguite ulteriori variazioni catastali, ad esclusione della variazione catastale presentata dal CTU prot.n.AP0102722 del 08.10.2025 resasi necessaria in quanto la planimetria catastale in atti non era conforme allo stato dei luoghi.

A seguito dell'aggiornamento catastale eseguito dal CTU prot.n. AP0102722 del 08.10.2025 le planimetrie catastali presenti in atti possono essere considerate idonea. **allegato n.05**

**Nota:** Catastalmente i due immobili oggetto di esecuzione censiti nel Comune di Sant'Elpidio a Mare fog.n.60 part.n.247 sub.2 e sub.3, risultano intestati a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

### QUESITO 7

ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento [parte eseguita](#) era [intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto](#), indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli [eventuali comproprietari di quote indivise](#). 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

## R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 45/2018

pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisionale;

In data 11.05.2023 il CTU ha provveduto ad effettuare un ispezione ipotecaria per immobile sito a Sant'Elpidio a Mare catasto terreni fog.n.60 part.n.247, e in data 03.10.2025 ha effettuato un ispezione ipotecaria per soggetto xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx **allegato n.07** ed è emerso che:

All'atto del pignoramento:

-notificato il 07.03.2018 repertorio n.376 emesso dal Tribunale di Fermo e trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 14.03.2018 al n.1523 del Registro Particolare e al n.2039 del Registro Generale

*"Immobile sito nel comune di Sant'Elpidio a Mare, Strada Fonte Lebrige n.22/B, censito al NCEU di detto Comune al Foglio 60, particella 247, diritti pari 1/1 della piena proprietà"*

era intestato al sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà a seguito di atto di COMPRAVENDITA del 06.08.1957 rogito notaio Giuseppe Carrioli di Sant'Elpidio a Mare registrato a Fermo il 22.08.1957 al n.360 e trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 24.09.1957 al n.2809 del Registro Particolare e al n.3431 del Registro Generale.

### QUESITO 8

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, pesi, 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;

### Lotto Unico

Unità immobiliare, destinata ad abitazione, sita nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in via Tirso, 22b posta al Piano Primo Sottostrada e Piano Terra censita al NCEU di detto comune **foglio n.60 part.n.247 sub.2**

Unità immobiliare, destinata ad abitazione, sita nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in via Tirso, 22b posta al Piano Primo censita al NCEU di detto comune al **foglio n.60 part.n.247 sub.3**

Il bene immobile pignorato è pervenuto alla parte eseguita sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di **1/1 di piena proprietà** a seguito delle sentenza n.82 del 18.02.2025 Tribunale di Fermo nella quale il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx è stato dichiarato erede di Orsetto Pierino nato a Sant'Elpidio a Mare il 23.01.1924 e deceduto il 24.01.1992.

**Nota:** Catastalmente ancora intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Nel ventennio antecedente il pignoramento del bene notificato il **07.03.2018** rep.376 sono state registrate le seguenti formalità:

**1) 06.08.1957 – COMPRAVENDITA** notaio Giuseppe Carrioli di Sant'Elpidio a Mare registrato a Fermo il 22.08.1957 al n.360 ed ivi trascritto in data 24.09.1957 al n.3431 del Registro Generale e al n.2809 del Registro Particolare.

favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

-Terreni siti a Sant'Elpidio a Mare censiti al foglio n.60 part. 93/E e 94/E

Costituzione catastale prot.n.3398 del 16.09.1969 immobile sito a Sant'Elpidio a Mare fog.n.60 part.n.247 cat.A/3 cl.1 cons.7,5 rendita catastale €170,43

**2) 11.10.1988 – IPOTECA GIUDIZIALE** Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Fermo rep.n.820 trascritta presso la con Conservatoria dei RR.II di Fermo il 02.02.2010 al n.752 del Registro Generale e al n.149 del Registro Particolare, per € 180.000 (centottantamila) di cui € 80.048,23 (ottantamilaquarantotto/23) per sorte capitale

favore: "AMMINISTRAZIONE FALLIMENTARE C.R.P. S.R.L." piva 00479740441

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

-Immobile sito a Sant'Elpidio a Mare alla Strada Fonte Lebrige n.22/b distinta al NCEU fog.n.60 part.n.247;

**3) 27.06.2017 – PIGNORAMENTO IMMOBILI** Tribunale di Fermo rep.1392 trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Fermo il 13.07.2017 al n.5838 del reg. generale e al n.4281 del reg. particolare

favore: "FALLIMENTO C.P.R. S.R.L."

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
per la quota di 1/1 di piena proprietà.

-Immobile sito a Sant'Elpidio a Mare alla Strada Fonte Lebrige n.22/b distinta al NCEU fog.n.60 part.n.247;

**4) 07.03.2018 – PIGNORAMENTO IMMOBILI** Tribunale di Fermo rep.376 trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Fermo il 14.03.2018 al n.2039 del reg. generale e al n.1523 del reg. particolare

favore: "FALLIMENTO C.P.R. S.R.L."

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
per la quota di 1/1 di piena proprietà.

-Immobile sito a Sant'Elpidio a Mare alla Strada Fonte Lebrige n.22/b distinta al NCEU fog.n.60 part.n.247;

**5) 18.02.2025 - SENTENZA dichiarativa della qualità di erede**, del Tribunale di Fermo n.82 trascritta presso la conservatoria dei RR.II di Fermo il 24.04.2025 al n.2667 del Reg. Particolare e al n.3849 del Reg. Generale

**a favore:** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**contro:** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Non risultano vincoli di natura condominiale che interessino il **Lotto Unico**.

**QUESITO 9**

[ad indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali.](#)

Non sono state trascritte domande giudiziali

## R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 45/2018

### QUESITO 10

a determinare il valore degli immobili pignorati; ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

### LOTTO UNICO

Unità immobiliare, a destinazione residenziale, sita a Sant'Elpidio a Mare in via Tirso, 22b posta al Piano Primo Sottostrada e Piano Terra censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
60	247	2	S1-T	A/3	1	7 vani	Totale 155mq escluse aree scoperte 143mq	€ 151,84

Unità immobiliare, a destinazione residenziale, sita a Sant'Elpidio a Mare in via Tirso, 22b posta al Piano Primo censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
60	247	3	1	A/3	1	4,5 vani	Totale 76mq escluse aree scoperte 72mq	€ 97,61

### Tabella delle Consistenze- immobili siti nel Comune di SANT'ELPIDIO a MARE fog.60 part.n.247 sub.2 e sub.3

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I.L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizz azione	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Appartamento piano terra (sub.2)	71,98		55,16	1	<b>71,98</b>	<b>Titolo di proprietà:</b> Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per 1000/1000 al sig. Orsetto Cipriano <b>Nota:</b> Catastalmente intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX
Appartamento piano S1 (sub.2)	44,16		34,74	1	<b>44,16</b>	
Fondaco Piano S1 (sub.2)	37,8		28,36	0,5	<b>18,90</b>	
Corte esclusiva piano S1-T (sub.2)	87,7			0,1	<b>8,77</b>	
Appartamento piano primo (sub.3)	71,98		56,63	1	<b>71,98</b>	
Balconi piano primo (sub.3)	12,79			0,3	<b>3,83</b>	

<b>Totale superficie commerciale</b>					<b>219,62 mq</b>	
--------------------------------------	--	--	--	--	------------------	--

**PROCESSO VALUTATIVO**

(allegato n.08)

**RICONCILIAZIONE DI STIMA**

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 15/10/2025:

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum S_i} = \hat{L}$$

**546,66 euro**

DETRAZIONE PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA = CIRCA **€ 10.000,00**

**VALORE DI MERCATO**= (€ 546,66 x mq. 219,62) - € 10.000,00= **€ 110.057,46**

**CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà pari a 1000/1000 su unità immobiliari adibite a:

- 1) abitazione al piano primo sottostrada e terra sita nel comune di Sant'Elpidio a Mare in via Tirso n.22b; censita al NCEU al foglio n.60 particella n.247 sub.2;
- 2) abitazione al piano primo nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in via Tirso n.22b; censita al NCEU al foglio n.60 particella n.247 sub.3;

comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinquepercento),

può essere quantificato in 110.057,46 - 5% = **€ 104.554,59**

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

**104.500,00 €**

*(diconsi euro centoquattromilacinquecento/00)*

***Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.***

## R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 45/2018

### QUESITO 11

a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi

Dalle analisi dello stato di fatto dei beni oggetto di stima sono stati definiti i seguenti lotti omogenei, così identificati:

### LOTTO UNICO

Unità immobiliare, a destinazione residenziale, sita a Sant'Elpidio a Mare in via Tirso, 22b posta al Piano Primo Sottostrada e Piano Terra censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
60	247	2	S1-T	A/3	1	7 vani	Totale 155mq escluse aree scoperte 143mq	€ 151,84

Unità immobiliare, a destinazione residenziale, sita a Sant'Elpidio a Mare in via Tirso, 22b posta al Piano Primo censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
60	247	3	1	A/3	1	4,5 vani	Totale 76mq escluse aree scoperte 72mq	€ 97,61

### Individuazione dei Confini

I beni oggetto di stima fanno parte di un edificio residenziale non costituito in Condominio, che si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano sottostrada seminterrato.

Il sub 2 si sviluppa al piano primo sottostrada seminterrato, confinante sul lato ovest con la part.250 oltre la corte esclusiva sui restanti lati con terrapieno. Il piano terra è confinante sul lato ovest con la part.n.250 oltre la corte esclusiva, sul lato sud con la part.n.248 oltre la corte esclusiva, sul lato nord con la part.n.250 oltre la corte bcnc sub.1, sul lato sud con via Tirso oltre la corte esclusiva.

Il sub.3, posto al piano primo è confinante sul lato ovest con la part.n.250 oltre la corte, sul lato sud con la part.n.248 oltre la corte, sul lato nord con la part.n.250 oltre la corte, sul lato sud con via Tirso oltre la corte.

**Tabella delle Consistenze- immobili siti nel Comune di SANT'ELPIDIO a MARE  
fog.60 part.n.247 sub.2 e sub.3**

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I.L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizz azione	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Appartamento piano terra (sub.2)	71,98		55,16	1	<b>71,98</b>	<b>Titolo di proprietà:</b> Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per 1000/1000 al sig. xxxxxxxxxxxx <b>Nota:</b> Catastalmente intestato a xxxxxxxxxxxx
Appartamento piano S1 (sub.2)	44,16		34,74	1	<b>44,16</b>	
Fondaco Piano S1 (sub.2)	37,8		28,36	0,5	<b>18,90</b>	
Corte esclusiva piano S1-T (sub.2)	87,7			0,1	<b>8,77</b>	
Appartamento piano primo (sub.3)	71,98		56,63	1	<b>71,98</b>	
Balconi piano primo (sub.3)	12,79			0,3	<b>3,83</b>	
<b>Totale superficie commerciale</b>					<b>219,62 mq</b>	

### PROCESSO VALUTATIVO

(allegato n.08)

### RICONCILIAZIONE DI STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 15/10/2025:

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = \hat{c}$$

**546,66 euro**

DETRAZIONE PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA = CIRCA **€ 10.000,00**

**VALORE DI MERCATO**= (€ 546,66 x mq. 219,62) - € 10.000,00= **€ 110.057,46**

### CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà a pari a 1000/1000 su unità immobiliari adibite a:

## R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 45/2018

- 3) abitazione al piano primo sottostrada e terra sita nel comune di Sant'Elpidio a Mare in via Tirso n.22b; censita al NCEU al foglio n.60 particella n.247 sub.2;  
4) abitazione al piano primo nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in via Tirso n.22b; censita al NCEU al foglio n.60 particella n.247 sub.3;

comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinqueper cento),

può essere quantificato in  $110.057,46 - 5\% = \text{€ } 104.554,59$

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

**104.500,00 €**

(diconsi euro centoquattromilacinquecento/00)

*Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.*

### QUESITO 12

ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

### Quadro riassuntivo dello stato di possesso e locativo

Unità immobiliare, a destinazione residenziale, sita a Sant'Elpidio a Mare in via Tirso, 22b posta al Piano Primo Sottostrada e Piano Terra censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
60	247	2	S1-T	A/3	1	7 vani	Totale 155mq escluse aree scoperte 143mq	€ 151,84

Unità immobiliare, a destinazione residenziale, sita a Sant'Elpidio a Mare in via Tirso, 22b posta al Piano Primo censita al NCEU di detto comune,

## R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 45/2018

Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
60	247	3	1	A/3	1	4,5 vani	Totale 76mq escluse aree scoperte 72mq	€ 97,61

descrizione	
Stato di possesso	Gli immobili sono posseduti ed occupati dall'esecutato sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il quale detiene la propria residenza negli immobili oggetto di esecuzione, insieme al proprio nucleo familiare costituito da: xxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Contratti di affitto	Gli immobili allo stato del sopralluogo non risultano locati. L'esecutato ha dichiarato che sugli immobili non risultano contratti di affitto registrati. Il CTU ne ha richiesto conferma al mezzo PEC all'AdE ma non ha avuto nessun riscontro.
Gestione delle parti comuni	L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare non fa parte di un fabbricato costituito in condominio, l'esecutato ha dichiarato che non ci sono spese condominiali a cui partecipa l'uiu in oggetto.

In risposta al quesito

“Verifici in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”

Sulla base dell'ispezione ipotecaria telematica effettuata presso gli uffici della Conservatoria di Fermo in data 13.02.2025 non risultano a carico del bene oggetto di stima la sussistenza di censo, livello o uso civico.

### **QUESITO 13**

ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di [procedura espropriativa per pubblica utilità](#);

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

### **QUESITO 14**

ad allegare [le planimetrie degli immobili](#) ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

**Allegato n.02 - Allegato n.03**

## R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 45/2018

### QUESITO 15

a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare

Allegato n.09

### QUESITO 16

ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

Allegato n.10

### QUESITO 17

ad allegare altresì la check list (in formato *.pdf*) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, (in formato *.pdf*) di cui all'art.567, Il co. c.p.c. In modalità telematica PCT.

Allegato n.01

### ELENCO RIASSUNTIVO DEGLI ALLEGATI:

1	Check List
2	Rilievo fotografico
3	Planimetria stato dei luoghi
4	Atti autorizzativi comunali
5	Documentazione catastale
6	Certificato di residenza – stato civile
7	Documentazione conservatoria dei RRll
8	Lotto unico – processo valutativo
9	Descrizione lotti schema di pubblicazione bandi di vendita immobiliare
10	Perizia di stima in formato privacy

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

Fermo, lì 16/10/2025

Il Perito estimatore  
geom. Devis Gallucci