

R.G.E. 12/2025 Es. Imm.



**TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ALL.5 PERIZIA PROTEZIONE DATI**  
**PERIZIA DI STIMA GIUDIZIARIA**

Giudice Esecutivo            DOTT.SSA MILENA PALMISANO

Procedura promossa da    XXXXXXXXXXXXXXXX

Contro                            XXXXXXXXXXXXXXXX

CTU                                ING. FRANCESCO MARIA SEBASTIANI

CUSTODE                        ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE

Porto San Giorgio, 07 MARZO 2026





## **PREMESSA**

In data 19 settembre 2025 il sottoscritto ing. Francesco Maria Sebastiani iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Fermo al numero A267, con studio a Porto San Giorgio in Via Galliano n.192, veniva nominato dall'Ill.mo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari, dott.ssa Milena Palmisano, Esperto Stimatore per la procedura esecutiva n. 12/2025. In data 05 ottobre 2025, ai sensi dell'art. 569, comma 1, c.p.c, lo scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento; nello specifico questa C.T.U. veniva incaricato ed autorizzato dall'Ill.mo Giudice per l'Esecuzione di redigere Perizia di Stima secondo i quesiti formulati.

## **CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE**

### **1. Completezza della Documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.**

Il fascicolo dell'Esecutato risulta completo degli atti indicati dall'art. 567, comma 2, c.p.c.

### **2. Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei Certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sul bene pignorato;**

Il creditore procedente non ha optato per il deposito dei Certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

### **3. Se il creditore procedente abbia optato per il deposito di Certificazione Notarile sostitutiva;**

Il creditore procedente ha optato per il deposito di Certificazione Notarile sostitutiva.





**a. Se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;**

La Certificazione Notarile Sostitutiva delle Trascrizioni e Iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla Trascrizione del Pignoramento;

**b. Se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) 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 e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;**

La Certificazione Notarile Sostitutiva delle Trascrizioni e Iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla Trascrizione del Pignoramento, l'atto di pignoramento è stato trasmesso a ciascun soggetto che risulti proprietario;

**4. Se la certificazione (con certificazione notarile sostitutiva) per ciascuno degli immobili pignorati, 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 Sostitutiva delle Trascrizioni e Iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla Trascrizione del Pignoramento;

**5. Se il creditore precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla Certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);**

La CTU allega l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico (allegato 1);





**a. Se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta Certificazione;**

In detta documentazione sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati (vedasi allegato 1);

**6. Se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato in difetto, procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato;**

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile e pertanto la CTU verificava l'esistenza o meno dello stato di coniugo dell'esecutato, per ciò che è stato possibile reperire:

XXXXXXXXXXXXX

Vedasi l'allegato 2.

**7. In caso di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine;**

XXXXXXXXXX ha contratto matrimonio con XXXXXXXXXXXXXXXX. L'atto fu trascritto nei registri di matrimonio del comune di Civitanova Marche anno 1993 parte II serie A n. 55. Con sentenza del Tribunale di Macerata n. 415/08 in data 28/05/2008 annotata nell'atto di matrimonio in data 22/01/2009 è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto da XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX ha contratto matrimonio con XXXXXXXXXXXXXXXX nel comune di XXXXXXXXXXXX. L'atto fu trascritto nei registri di matrimonio del Comune di Civitanova Marche anno 2009 parte II serie C n.2, con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto





gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di MACERATA in data 10/10/2018 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

**8. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;**

La CTU ha verificato che il pignoramento è stato notificato ai suddetti interessati.

#### **COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE**

**1. 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;**

La CTU visto l'oggetto di stima costituito valutabile in due lotti.

Oggetto della presente relazione risultano essere censiti:

Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare, foglio 25, particelle:

#### **LOTTO 1**

- 464 sub 21, categoria A/2, classe 6, consistenza vani 12,0, superficie catastale mq. 299 (totale) - mq. 299 (totale escluse aree scoperte), rendita euro 762,99, via Fratelli Bandiera n. 34, piano T-1-2;





LOTTO 2

- 464 sub 19, categoria D/7, rendita euro 1.148,00, via Fratelli Bandiera n. 34, piano T.

Il tutto intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX l'intera proprietà.

Detti subb 21 e 19 derivano dagli ex subb 3, 4, 9, 13.

Detti subb 21 e 19 derivano dagli ex subb 3, 4, 9, 13.

La particella 464 è un ente urbano di mq 1.521 derivato dalla fusione di:

-p.451 mq 320

-p.464 mq 540

-p.91 mq 400

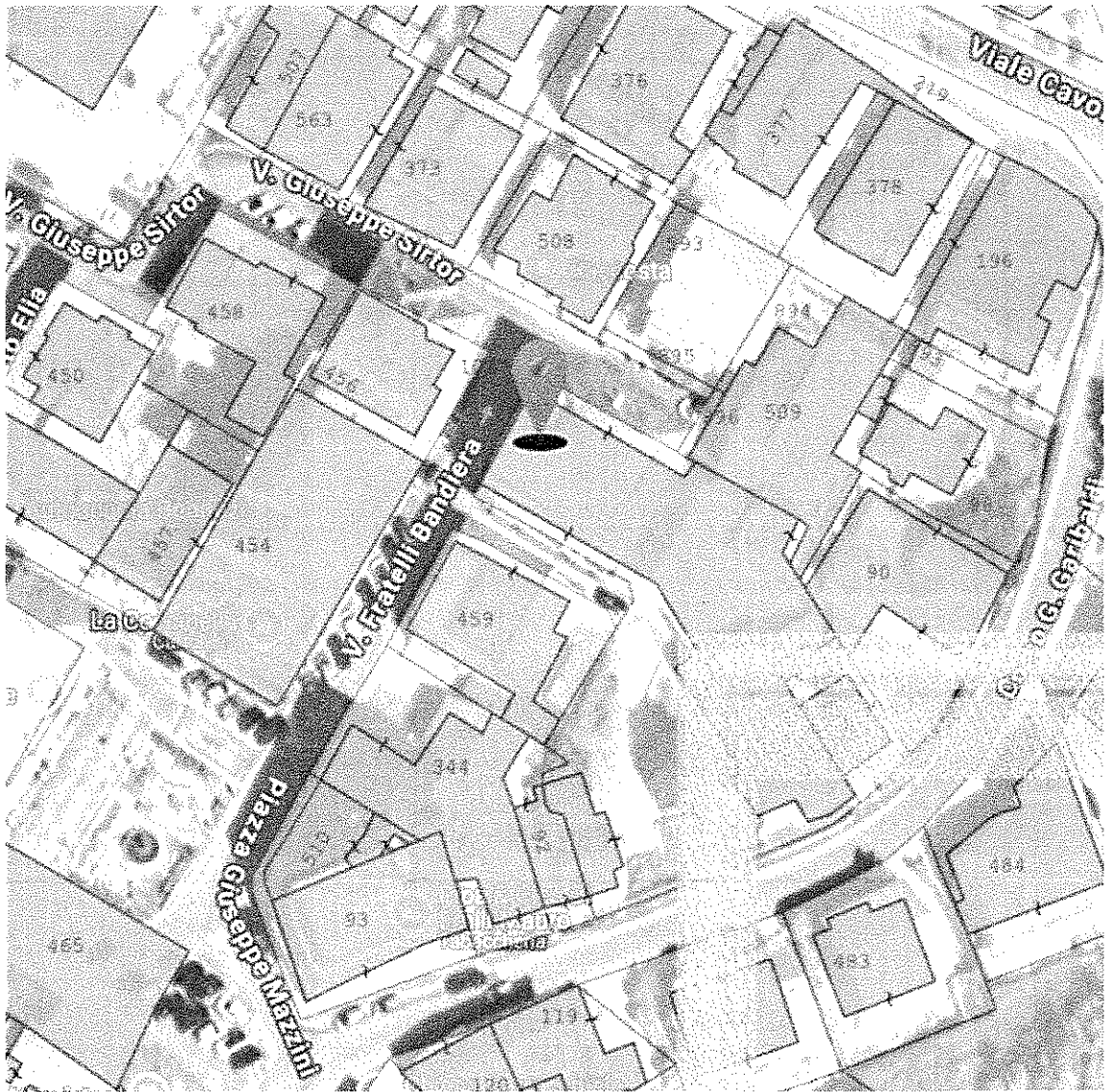
-p.533 mq 90

-p.342 mq 171.

Osservazioni: rispetto alle provenienze sotto individuate l'ente urbano attuale risulta di superficie maggiore pari a mq 71.









Data del 2025 n. 14552 di Riferimento: 6645c303a3ae1f33328e92208c215719

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ascoli</b>		Pianimetria da n. 14552 del Comune di Sant'Elpidio A Mare	
Via Fratelli Bandiera		n. 641	
Identificativi Catastrali:		Completata da: Gatto Gelpino	
Seriene:		Iscritta all'albo: Geometri	
Foglio: 25		Prov. Macerata	
Particella: 464		N. 641	
Subalterno: 19			

Scala n. 1      Scala 1: 200

PT

N

Comune di Ascoli Piceno - Catastro n. 14552 - Comune di Sant'Elpidio A Mare (PE) - Foglio 25 - Particella 464 - Subalterno 19

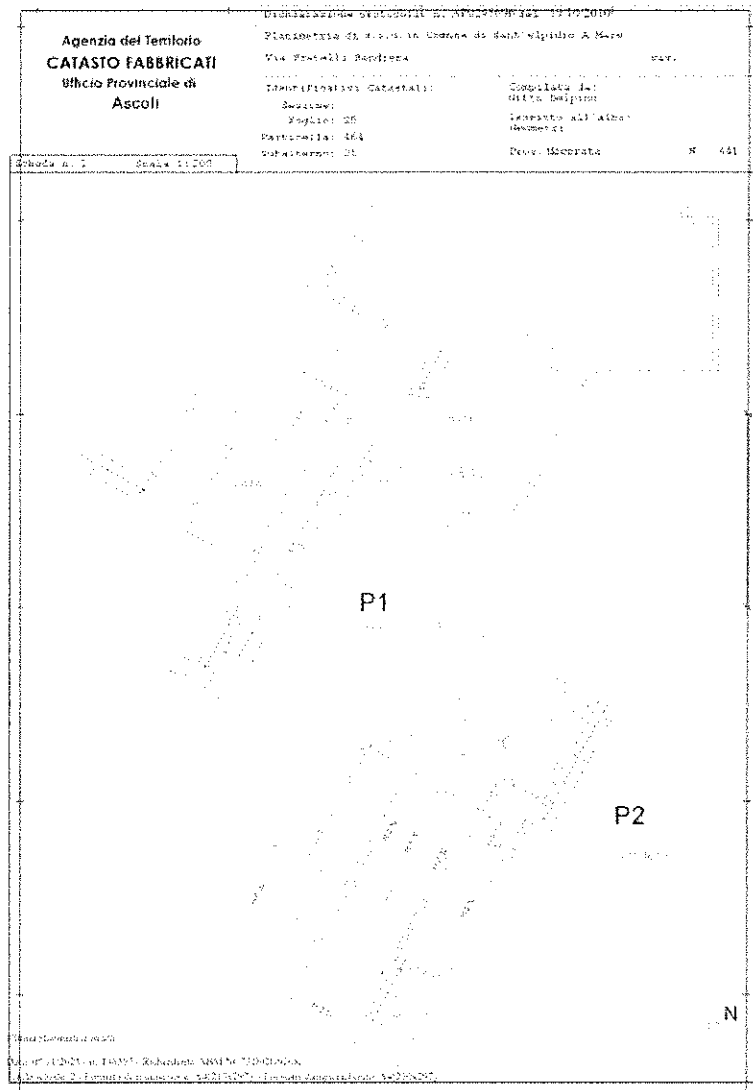
Comune di Ascoli Piceno - Catastro n. 14552 - Comune di Sant'Elpidio A Mare (PE) - Foglio 25 - Particella 464 - Subalterno 19

Comune di Ascoli Piceno - Catastro n. 14552 - Comune di Sant'Elpidio A Mare (PE) - Foglio 25 - Particella 464 - Subalterno 19

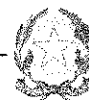




Doc. n° 12/2025 n. 16577 - Esecuzione IMM N° 220/2025





**DESCRIZIONE:**

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da un fabbricato aderente a proprietà contigua, con cui condivide l'accesso carrabile, ed è sito a Sant'Elpidio a Mare, Via F.lli Bandiera / Via Garibaldi (all.to).

Il fabbricato si sviluppa su più livelli. Al piano terra si trova una porzione di magazzino, non separata dalla proprietà confinante, che si estende dal muro perimetrale alla prima colonna. Sempre al piano terra è presente un laboratorio, attualmente collegato mediante porta tagliafuoco all'abitazione soprastante tramite una scala interna attualmente in disuso. Il piano terra dispone di accesso esterno esclusivo. L'unità abitativa, posta sopra il laboratorio e accessibile tramite scala esterna e corte con giardino, è composta da ingresso con zona cucina, salone, due bagni e tre camere da letto. Completa la proprietà una soffitta / mansardata, costituita da un corridoio centrale sul quale si affacciano tre locali allo stato grezzo e un soggiorno dotato di terrazzino. Il piano primo dispone inoltre di un'ampia terrazza, collegata visivamente alla terrazza adiacente.

**3. Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 02 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;**

In seguito all'accesso agli atti, sono stati ricevuti i seguenti documenti:

Prot. 1907/53 costruzione casa

Prot. 10193/54 costruzione casa

Prot. 8756/56 recinzione fabbricato

Licenza di costruire ad ampliare un laboratorio con sovrastante abitazione 22 febbraio 1964

Licenza di costruire del 26 giugno 1968

Denuncia opere edili fabbricato industriale ed appartamento, in data 10/06/1968





Concessione in sanatoria realizzazione locale ad uso lavanderia e modifica prospetti  
in data 29/07/1997

Sanatoria opere abusive conc. 109/97 e conc. 111/97

DIA 129/2018 -384/2018: Ristrutturazione terrazzo e successive integrazioni

Ecco una sintesi delle principali attività edilizie emerse:

1. Interventi negli anni '60 e '70

- Via Fratelli Bandiera: Nel 1968 viene presentata una denuncia di opere per la costruzione di un fabbricato industriale (laboratorio per calzature) e un appartamento in cemento armato. Nel 1971 seguono pratiche per la modifica dei prospetti e della copertura di tale laboratorio.

2. Abitabilità e usi (1980)

- Nel 1980 viene rilasciato un permesso di abitabilità per un immobile in Via Fratelli Bandiera, specificando l'uso come laboratorio al piano terra e abitazione al terzo piano.

3. Concessioni in Sanatoria (1997)

Documenti del 1997 (relativi a domande presentate originariamente nel 1986 ai sensi della legge 47/85) riguardano la regolarizzazione di opere abusive su tre distinte proprietà:

- Sanatoria per aumento di volumetria (realizzazione piano sottotetto), divisori interni ai piani 1° e 2° e modifiche ai prospetti.

**4. 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 effettuare 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, verificare 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, verificati, ai fini**





**della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, per gli immobili pignorati che si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, L. 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;**

In seguito all'accesso agli atti, sono stati ricevuti i seguenti documenti:

Prot. 1907/53 costruzione casa

Prot. 10193/54 costruzione casa

Prot. 8756/56 recinzione fabbricato

Licenza di costruire ad ampliare un laboratorio con sovrastante abitazione 22 febbraio 1964

Licenza di costruire del 26 giugno 1968

Denuncia opere edili fabbricato industriale ed appartamento, in data 10/06/1968

Concessione in sanatoria realizzazione locale ad uso lavanderia e modifica prospetti in data 29/07/1997

Sanatoria opere abusive conc. 109/97 e conc. 111/97

DIA 129/2018 -384/2018: Ristrutturazione terrazzo e successive integrazioni

Ecco una sintesi delle principali attività edilizie emerse:

1. Interventi negli anni '60 e '70

- Via Fratelli Bandiera: Nel 1968 viene presentata una denuncia di opere per la costruzione di un fabbricato industriale (laboratorio per calzature) e un appartamento in cemento armato. Nel 1971 seguono pratiche per la modifica dei prospetti e della copertura di tale laboratorio.

2. Abitabilità e usi (1980)

- Nel 1980 viene rilasciato un permesso di abitabilità per un immobile in Via Fratelli Bandiera, specificando l'uso come laboratorio al piano terra e abitazione al terzo piano.

3. Concessioni in Sanatoria (1997)





Documenti del 1997 (relativi a domande presentate originariamente nel 1986 ai sensi della legge 47/85) riguardano la regolarizzazione di opere abusive su tre distinte proprietà:

- Sanatoria per aumento di volumetria (realizzazione piano sottotetto), divisori interni ai piani 1° e 2° e modifiche ai prospetti.

**5. Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;**

Considerando la tipologia del lotto non è stato necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

**6. 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, indicando le ragioni ostative.**

La CTU non riscontra congruità tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali (allegato 1) per il 464 sub 19 de foglio 25, si prevede nella parte della stima la decurtazione della quota per la pratica edilizia, catastale e degli interventi necessari per ripristinare la congruità. Riscontra congruità per la particella 464 sub 21.

**7. Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con**





specificità per ciascun immobile pignorato 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale;

Gli immobili esegutati risultano catastalmente essere intestati a:

LOTTO 1

- 464 sub 21, categoria A/2, classe 6, consistenza vani 12,0, superficie catastale mq. 299 (totale) - mq. 299 (totale escluse aree scoperte), rendita euro 762,99, via Fratelli Bandiera n. 34, piano T-1-2;

LOTTO 2

- 464 sub 19, categoria D/7, rendita euro 1.148,00, via Fratelli Bandiera n. 34, piano T.

Il tutto intestato a XXXXXXXXXXXXXXX per l'intera proprietà.

Detti subb 21 e 19 derivano dagli ex subb 3, 4, 9, 13.

Detti subb 21 e 19 derivano dagli ex subb 3, 4, 9, 13.

La particella 464 è un ente urbano di mq 1.521 derivato dalla fusione di:

-p.451 mq 320

-p.464 mq 540

-p.91 mq 400

-p.533 mq 90

-p.342 mq 171.

Osservazioni: rispetto alle provenienze sotto individuate l'ente urbano attuale risulta di superficie maggiore pari a mq 71.

Si ribadisce come già precedentemente palesato, che si prevede la divisione in due (2) lotti.





**8.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; Ricostruzione analitica della provenienza del bene immobile (trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie) e gravami:**

#### STORIA

Il verbale di pignoramento immobili dell'UNEP del Tribunale di Fermo, rep. n. 41 del 20.01.2025, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Ascoli Piceno, Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di FERMO, in data 29.01.2025 al n. 735 di Reg. gen. e al n. 512 di Reg. Part.;

a favore:

- XXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Sant'Elpidio a Mare, codice fiscale 01876200443;

contro:

- XXXXXXXXXXX.

In detto atto di pignoramento (titolo della trascrizione) gli immobili oggetto dello stesso sono così descritti:

"quota di 1/1 di piena proprietà sulle seguenti unità immobiliari site in Sant'Elpidio a Mare (FM), Via Fratelli Bandiera e più specificamente:

1. abitazione di tipo civile al piano T-1-2 della consistenza catastale di mq. 299, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 25, particella 464, sub. 21, Categoria A/2, classe 6, mq. 299, rendita euro 762,29;
2. fabbricato costruito o adattato per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicale trasformazione al piano T, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 25, particella 464, sub. 19, categoria D/7, rendita euro 1.148,00, Catasto Fabbricati (di seguito indicato "CF") del Comune di Sant'Elpidio a Mare, foglio 25; particelle (di seguito indicate "p."):





- 464 sub 21, categoria A/2, classe 6, consistenza vani 12,0, superficie catastale mq. 299 (totale) - mq. 299

(totale escluse aree scoperte), rendita euro 762,99, via Fratelli Bandiera n. 34, piano T-1-2;

- 464 sub 19, categoria D/7, rendita euro 1.148,00, via Fratelli Bandiera n. 34, piano T;

il tutto intestato XXXXX, nato a Sant'Elpidio a Mare il 09/04/1967, codice fiscale

██████████, per l'intera proprietà. Detti subb 21 e 19 derivano dagli ex subb 3, 4, 9, 13. La particella 464 è un ente urbano di mq 1.521 derivato dalla fusione di:

-p.451 mq 320

-p.464 mq 540

-p.91 mq 400

-p.533 mq 90

-p.342 mq 171.

Osservazioni: rispetto alle provenienze sotto individuate l'ente urbano attuale risulta di superficie maggiore

pari a mq 71.

-RG.462/RP.397 del 09.02.1961 (Atto not. Giuseppe Carrioli già di Sant'Elpidio a Mare del 03.01.1961 rep.62535/3630) COMPRAVENDITA: XXXXXXXX vende a XXXXXXXXXXXXX in SANT'ELPIDIO A MARE, Fraz. Casette d'Ete, area di mq 320 (effettivi 323), da distinguere al F.25 p.89/n. Il venditore costituisce servitù di passaggio a favore della particella 89/n, a carico di strada da aprirsi della larghezza di metri sette sul lato nord;

- RG.1764/RP.1418 del 08.04.1964 (Atto not. Giuseppe Carrioli già di Sant'Elpidio a Mare del 02.03.1964 rep.97427/4739) COMPRAVENDITAXXXXXXXXXX vende a XXXXXXXXXXXXX in SANT'ELPIDIO A MARE, fraz. Casette d'Ete, area mq 540 Partita 2730 F.25 p.89/d-91/d.Le parti fanno presente che dal certificato catastale risulta che una parte dell'area è fabbricato da accertare all'urbano, e dichiarano che trattasi di due piccole capanne in muratura, da tempo demolite;

- RRG.827-828/RRPP.553-554 del 07.02.1967 (Atto not. Giuseppe Carrioli già di Porto Sant'Elpidio del 27.01.1967 rep.126304/5741) COMPRAVENDITE ██████████ (nato





a Sant'Elpidio a Mare 04.11.1897)XXXXXXXXXXXXXXXXX vende a  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

10.02.1927):

1)casa cadente in Sant'Elpidio a Mare, fraz. Casette d'Ete, Corso Garibaldi n.71, distinta in Catasto rustico alla

Partita 3785 Foglio 25 p.91 mq 100, ove figura come casa colonica;

2)area di mq 490 (reali mq 600) sita ove sopra, distinta in Catasto rustico al Foglio 25 p.89/A-89/H-91. In detta superficie è compreso anche lo spazio di terra sul quale insiste la casa colonica suddetta;

RG.700/RP.613 del 06.02.1978 (Atto not. Giuseppe Carrioli già di Porto Sant'Elpidio del 13.01.1978 rep.194229/10360, reg.to a Fermo il 30.01.1978 al N.567) I coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX assoggettano al regime di comunione legale immobili in SANTE'ELPIDIO A MARE, Corso Garibaldi e Via F.lli Bandiera, già di proprietà di XXXXXXXXXXXX, costituiti nel complesso da due fabbricati urbani come segue:

-Partita 1032 NCEU F.25 p.342/sub 1 - 464/sub 2 PT cat.A/2 cl.5^ vani 8;

-Partita 1032 NCEU F.25 p.464/sub 1 - 342/sub 2 S1 cat.D/7;

-Partita 1032 NCEU F.25 p.451 S1-T cat.D/7.

NB: detti immobili sono stati edificati su aree acquistate da XXXXXXXXXXXX con form.397/61 - 1418/64 -553/67 - 554/67;

- RG.2937/RP.1731 del 13.04.2011 DENUNCIA DI SUCCESSIONE N.996 Vol.9990/10 Agenzia delle Entrate di Fermo 28.10.2010, apertasi in data 01 novembre 2009, in morte di XXXXXXXXXXXX. Eredità devoluta per testamento not. Ciuccarelli reg.to a Fermo il 09.09.2010 al N.3437 S.IT. In particolare:

-l'unità immobiliare in Sant'Elpidio a Mare, distinta al Foglio 25 p.464/sub 19 cat. D/7 e appartenente alla de cuius per 1/2 (un mezzo) di piena proprietà, viene devoluta interamente a XXXXXXXXXXXX

-l'unità immobiliare in Sant'Elpidio a Mare, distinta al Foglio 25 p.464/sub 21 cat. A/2 vani 12, appartenente alla de cuius per 1/2 (un mezzo) di piena proprietà, viene devoluta a





XXXXXXXXXXXXXXXXX suddetto per la nuda proprietà e a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'usufrutto.

PER TALE SUCCESSIONE NON RISULTA TRASCRIZIONE DI ACQUISTO A CAUSA DI MORTE, EX ART. 2648 C.C.,

A FAVORE DI DETTO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

- RG.9588/RP.5604 del 03.12.2010 (Atto not. Francesco Ciuccarelli di Fermo del 24.11.2010 rep.32060/10886) DONAZIONE ACCETTATAXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dona in parti uguali a XXXXX (nata a Sant'Elpidio a Mare 15.11.1951), XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX;

1)diritti di 4/8 di piena proprietà su unità immobiliari in Sant'Elpidio a Mare, Via F.lli Bandiera, CF Foglio 25 p.464/sub 6 A/2; p.464/sub 17 D/7; p.p.464/sub 10; p.464/sub 11 C/6; p.464/sub 12 A/2; p.464/sub 20 A/2; p.464 sub 19 D/7; p.464/sub 7 A/2; p.464/sub 8 C/2; p.464/sub 18 D/7;2)diritti di 4/8 di nuda proprietà su u.i. in Sant'Elpidio a Mare, Via F.lli Bandiera, CF Foglio 25 p.464/sub 21A/2 PT vani 12;

- RG.9627/RP.5628 del 06.12.2010 (Atto not. Francesco Ciuccarelli di Fermo del 24.11.2010 rep.32061/10887) DIVISIONE, senza conguagli, degli immobili descritti nella precedente donazione e per le quote oggetto della donazione (1/2 - un mezzo - di piena proprietà cespite 1 e 1/2 - un mezzo - di nuda proprietà cespite 2). In particolare, in separazione

beni) si assegna:

-diritti di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà su p.464/sub 19 PT D/7 (laboratorio con annesso deposito al PT);

-diritti di 1/2 (un mezzo) di nuda proprietà (gravati da usufrutto a favore di xxxxx) su p.464/sub 21

PT-1-2 cat. A/2 cl.6 vani 12 (appartamento al P1 con corte esclusiva al PT e annessi ripostiglio al PT e soffitta al sottotetto).

Ricongiungimento di usufrutto del 19 gennaio 2014 a seguito decesso di XXXXX (informazione desunta dallo storico catastale);

Trascrizione RG.648/RP.461 del 27.01.2023 (Tribunale di Ancona 11.01.2023 rep.59) Ordinanza di SEQUESTRO CONSERVATIVO sino alla concorrenza di Euro 642.990,00





a favore del XXXXXXXXXXXXXXXX sede SANT'ELPIDIO A MARE (Codice fiscale  
XXXXXXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXXXXXXXX

(XXXXXXXXXXXXXX). Grava intera piena proprietà in Sant'Elpidio a  
Mare, Catasto Fabbricati F.25 p.464/sub 21 A/2 vani 12; p.464/sub 19 D/7.

Annotazione N.956 di RP. del 12.07.2024 SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA  
(Tribunale di Ancona del 14/05/2024 rep.1243);

-- Trascrizione RG.735/RP.512 del 29.01.2025, PIGNORAMENTO, già sopra citata in  
oggetto.

**9. 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;**

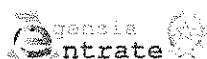
#### **LOTTO 1**

Al fine di determinare il valore dell'immobile con le relative pertinenze più prossimo a quella di mercato, si è adottato il criterio di stima "sintetico-comparativa", procedimento basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima, con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato; gli aspetti qualitativi estrinsechi presi in considerazione hanno riguardano i servizi collettivi che gravitano nell'area in cui si trova il fabbricato, la distanza dai centri d'interesse, la connessione con le infrastrutture ecc. e se lo stesso è in fase "statica" o "dinamica" rispetto al mercato immobiliare; gli aspetti intrinsechi invece considerati hanno riguardato il grado di finiture, gli eventuali lavori di ristrutturazione eseguiti, la vetustà, la vulnerabilità strutturale ecc.





Per ciò che concerne l'immobile, le indagini di mercato sono state svolte presso agenzie immobiliari locali e monitorando annunci privati, comparando i beni oggetto di stima con beni similari; da tale indagine è emerso che un fabbricato di tipo civile abitazione, risulta essere stimato da un minimo di 900 €/mq a un massimo di 1200 €/mq, considerando che l'immobile è ubicato a confine tra due differenti aree omogenee. Oltre a tale indagine, si è consultata la banca dati dell'Agenzia delle Entrate che, se pur di minor peso, aiuta a capire il mercato immobiliare del luogo periziato e quindi formulare una stima adeguata sul valore venale della proprietà; da osservare come tale consultazione, come si può osservare qui di seguito, conferma l'indagine su menzionata.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione:** Anno 2025 - Semestre 1

**Provincia:** ASCOLI PICENO

**Comune:** SANTELEPIDIO A MARE

**Fascia/zona:** Suburbana/CASSETTE%26D'ETEN%20-%26CASCINARE%26D'INTORNI

**Codice zona:** E1

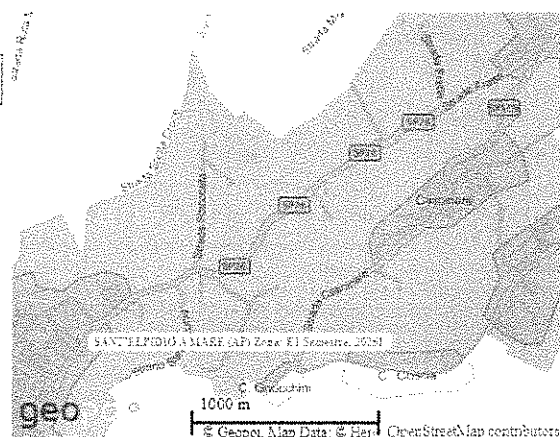
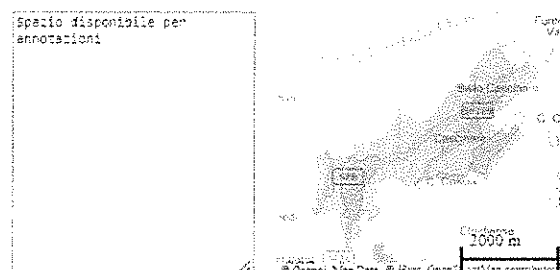
**Microzona:** 2

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Nel 1° semestre 2025 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Arquata del Tronto, Montegallo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e dal 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1600	L	4,7	6,5	L
Abitazioni civili	Normale	900	1250	L	3,6	5,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	770	1050	L	3	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1000	1350	L	4	5,6	L
Autonmesse	Normale	530	720	L	2,1	2,9	L
Box	Normale	640	860	L	2,5	3,5	L
Posti auto coperti	Normale	480	650	L	1,9	2,6	L
Posti auto scoperti	Normale	370	500	L	1,5	2	L
Ville e Villini	Normale	900	1250	L	3,6	5,1	L
Ville e Villini	Ottimo	1200	1600	L	4,7	6,5	L





Per tutto ciò, considerando una media dei dati reperiti e tenendo conto delle qualità intrinseche ed estrinseche, emergono i valori in euro al metro quadro della proprietà periziata in funzione della destinazione d'uso, i quali, moltiplicati per il "coefficiente di differenziazione" (per garage, balconi, cantina, soffitta, scale, appartamento, terreno agricolo, corte di pertinenza), per il "coefficiente di adeguamento" determinano il valore venale. Pertanto il valore dell'immobile risulta essere **349.640,50 €** come di seguito calcolato.

				1	2	3	4	1x2x3x4
foglio	part	sub.	Destinazione d'uso	Superficie comm (mq)	Valore di mercato (€/mq)	Coefficiente per uso	Coefficiente e per adeguamento (adm)	Valore complessivo (€)
25	464	21	Appartamento	203	1100	0,8	1,00	178640,00
			terrazzo e balconi	254	1100	0,8	0,40	89408,00
			corte	330	1100	0,6	0,25	54450,00
			soffitta	58	1100	0,7	0,50	22330,00
			terrazzo scala sottotet	25	1100	0,5	0,35	4812,50
								<b>349.640,50 €</b>

Lo stabile risulta essere in uno stato conservativo e manutentivo sufficiente, pertanto viene attribuito un coefficiente di adeguamento medio pari a **0,80**.

## LOTTO 2

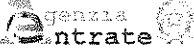
Al fine di determinare il valore dell'immobile con le relative pertinenze più prossimo a quella di mercato, si è adottato il criterio di stima "sintetico-comparativa", procedimento basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima, con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato; gli aspetti qualitativi estrinsechi presi in considerazione hanno riguardano i servizi collettivi che gravitano nell'area in cui si trova il fabbricato, la distanza dai centri d'interesse, la connessione con le infrastrutture ecc. e se lo stesso è in fase "statica" o "dinamica" rispetto al mercato immobiliare; gli aspetti intrinsechi





invece considerati hanno riguardato il grado di finiture, gli eventuali lavori di ristrutturazione eseguiti, la vetustà, la vulnerabilità strutturale ecc.

Per ciò che concerne l'immobile, le indagini di mercato sono state svolte presso agenzie immobiliari locali e monitorando annunci privati, comparando i beni oggetto di stima con beni similari; da tale indagine è emerso che un fabbricato di tipo civile abitazione, risulta essere stimato da un minimo di 600 €/mq a un massimo di 780 €/mq, considerando che l'immobile è ubicato a confine tra due differenti aree omogenee. Oltre a tale indagine, si è consultata la banca dati dell'Agenzia delle Entrate che, se pur di minor peso, aiuta a capire il mercato immobiliare del luogo periziato e quindi formulare una stima adeguata sul valore venale della proprietà; da osservare come tale consultazione, come si può osservare qui di seguito, conferma l'indagine su menzionata.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

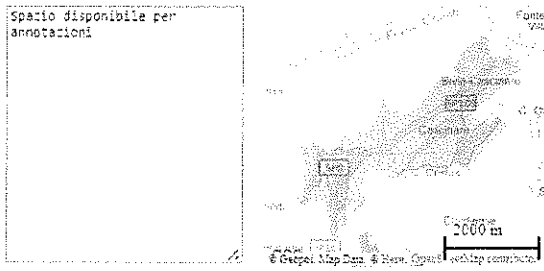
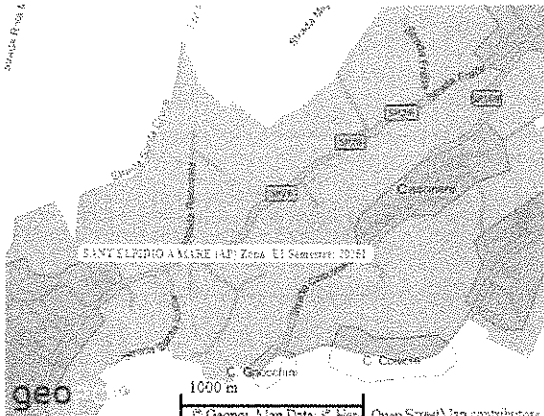
**Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1**  
**Provincia:** ASCOLI PICENO  
**Comune:** SANTELPIDIO A MARE  
**Fascia/zona:** Suburbana/CA SETTE/20D/ETE/20-1/20CASCINARE/1/20E/1/20D/INFORMI  
**Codice zona:** E1  
**Microzona:** 2  
**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili  
**Destinazione:** Residenziale

Nel 1° semestre 2025 (esclusa l'indagine nei comuni di Arquate del Tronto, Montepalao e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 26 ottobre 2015).

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	245	325	L	1,3	1,8	L
Capannoni tipici	Ottimo	325	430	L	1,7	2,4	L
Laboratori	Normale	600	780	L	3	3,9	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

Per tutto ciò, considerando una media dei dati reperiti e tenendo conto delle qualità intrinseche ed estrinseche, emergono i valori in euro al metro quadro della proprietà





periziata in funzione della destinazione d'uso, i quali, moltiplicati per il "coefficiente di differenziazione" (per garage, balconi, cantina, soffitta, scale, appartamento, terreno agricolo, corte di pertinenza), per il "coefficiente di adeguamento" determinano il valore venale. Pertanto il valore dell'immobile risulta essere **85.900,00 €** come di seguito calcolato.

					1	2	3	4	1x2x3x4
foglio	foglio	sub.	Destinazione d'uso	Categoria catastale	Superficie comm (mq)	Valore di mercato (€/mq)	Coefficiente per uso	Coefficiente per adeguamento (adm)	Valore complessivo (€)
25	464	19	Fabbricato Industriale	D2	274	500	0,7	1,00	95900,00
								tot.	95.900,00 €

Lo stabile risulta essere in uno stato conservativo e manutentivo sufficiente, pertanto viene attribuito un coefficiente di adeguamento medio pari a **0,70**.

Il valore complessivo dell'unità immobiliare periziata comprensiva delle pertinenze necessita di essere adeguato per la regolarizzazione catastale.

La difformità è dovuta alla mancanza della parete divisoria con la proprietà confinante e dalla presenza di un tamponamento non risultante dalla documentazione catastale.

Si considera il costo di 1900,00 € per la relativa sanatoria urbanistica, circa 600€ per la parte catastale, mentre la quota di lavorazioni edili ammonta a circa 6500€ (demolizione tamponamento, ripristino tamponamento, opere di finiture e smaltimento). Si aggiunge a questa spesa l'onere di 1000,00€ per la tamponatura della porta di accesso al locale scala, scala esclusiva del lotto 1 ivi specificato.

Pertanto la stima definitiva delle proprietà oggetto della presente perizia, risulta essere:

95.900,00 €	+
1.900,00 €	+
600	+
6500	-
1000	-





85.900,00 € =
---------------

**10. 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;**

La CTU valuta la formazione di due (2) lotti.

**11. 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 allegghi 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;**

### **CONDOMINIO**

Il fabbricato ove è compreso l'immobile pignorato non ha formalmente costituito

### **STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI**

L'immobile risulta occupato dall'esecutato con regolare residenza anagrafica.

**12. Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;**

I beni pignorato non sono soggetti a procedura espropriativa per pubblica utilità.

**13. Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;**

Vedere allegato 6 (doc fotografica) .

**14. 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;**

Vedasi Allegato 4.

**15. 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;**

Vedasi Allegato 5.

**16. Allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II comma 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'articolo 567 II c.p.c con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.**

Eseguiti i controlli sulla documentazione di sui art.567 C.2 c.p.c.

ALLEGATI

ALL 1 - DOCUMENTI CATASTALI

ALL 2 - CERTIFICATO STATO CIVILE E CERTIFICATO DI MATRIMONIO E CERTIFICATO RESIDENZA ESECUTATO

ALL 3 - PRATICHE EDILIZIE

ALL 4 - DESCRIZIONE LOTTO

ALL 5 - PERIZIA PROTEZIONE DATI (incluso l'allegato 6 bis - documentazione fotografica con protezione dei dati)

ALL 6 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA e 6 bis doc. foto protezione dati

Porto San Giorgio 7 marzo 2026

Il CTU

Ing. Francesco Maria Sebastiani

