

TRIBUNALE DI FERMO

SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. n. 12/2025
GIUDICE Dott.ssa Milena Palmisano
CREDITORE PROC. ~~_____~~
DEBITORE ESEC. ~~_____~~
CTU ing. Francesco Maria Sebastiani

RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA PERIZIA ESTIMATIVA

Il sottoscritto Ing. Francesco Maria Sebastiani, nominato Esperto Stimatore nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, a seguito della richiesta di chiarimenti formulata nell'ambito della presente procedura, espone quanto segue. Preliminarmente si evidenzia che la presente relazione ha carattere esclusivamente chiarificatore ed integrativo rispetto alla perizia estimativa già depositata agli atti della procedura e viene redatta al fine di meglio esplicitare alcune risultanze tecniche già oggetto di accertamento e valutazione da parte del sottoscritto. Le precisazioni che seguono non comportano modifiche ai criteri estimativi adottati, ai valori attribuiti ai beni oggetto di esecuzione né alle conclusioni tecniche già formulate nella relazione depositata.

1. Verifica della conformità urbanistico-edilizia degli immobili oggetto di esecuzione

Al fine di accertare la conformità urbanistico-edilizia degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ha provveduto ad effettuare specifica attività istruttoria mediante accesso agli atti presso il competente Ufficio Tecnico Comunale, acquisendo la documentazione edilizia disponibile relativa ai beni pignorati.

L'attività svolta ha consentito di ricostruire l'evoluzione urbanistico-edilizia degli immobili attraverso l'esame dei titoli abilitativi reperiti agli atti dell'Amministrazione Comunale, nonché mediante il confronto tra la documentazione progettuale acquisita, la documentazione catastale e lo stato dei luoghi rilevato nel corso delle operazioni peritali.

A seguito delle verifiche effettuate è stato possibile accertare quanto segue.

Lotto n. 1 : Per quanto concerne il Lotto n. 1, il confronto tra l'ultimo stato assentito reperito presso gli archivi comunali e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo non ha evidenziato difformità urbanistico-edilizie sostanziali.



Le verifiche effettuate non hanno fatto emergere elementi tali da richiedere attività di regolarizzazione urbanistico-edilizia o da incidere sulla determinazione del valore di stima del bene.

Lotto n. 2: per quanto concerne il Lotto n. 2, dalle verifiche effettuate mediante confronto tra lo stato dei luoghi, la documentazione edilizia reperita presso il Comune e la documentazione catastale acquisita, è emersa una modesta difformità interna consistente nella presenza di una tramezzatura non rappresentata nell'ultima planimetria assentita reperita agli atti.

Tale difformità interessa esclusivamente la distribuzione interna degli spazi e non determina incrementi di superficie utile, volume, sagoma o modifiche della destinazione d'uso dell'immobile.

Dalle verifiche svolte non sono emersi elementi tali da configurare la necessità di procedimenti sanzionatori, risultando la difformità limitata alla diversa distribuzione interna dei locali.

Al fine di conseguire la completa autonomia fisica, funzionale e catastale dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva rispetto alla porzione immobiliare adiacente, si rende necessaria la realizzazione di una nuova muratura divisoria tra le due unità immobiliari.

A tal fine dovrà essere presentata idonea pratica edilizia (CILA) per la realizzazione della nuova parete divisoria e delle eventuali opere accessorie necessarie.

Ad ultimazione dei lavori dovrà essere predisposto l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare mediante presentazione di apposita pratica DOCFA.

Nel medesimo aggiornamento catastale potrà essere contestualmente recepita anche la diversa distribuzione interna rilevata in sede di sopralluogo e non rappresentata nella documentazione catastale disponibile.

Per tale ragione, nella relazione estimativa sono stati considerati i costi necessari per le attività tecniche, amministrative, catastali ed edilizie connesse alla separazione delle unità immobiliari e al conseguente aggiornamento della documentazione catastale.

In particolare, ai fini della determinazione del valore finale del Lotto n. 2, sono stati quantificati:

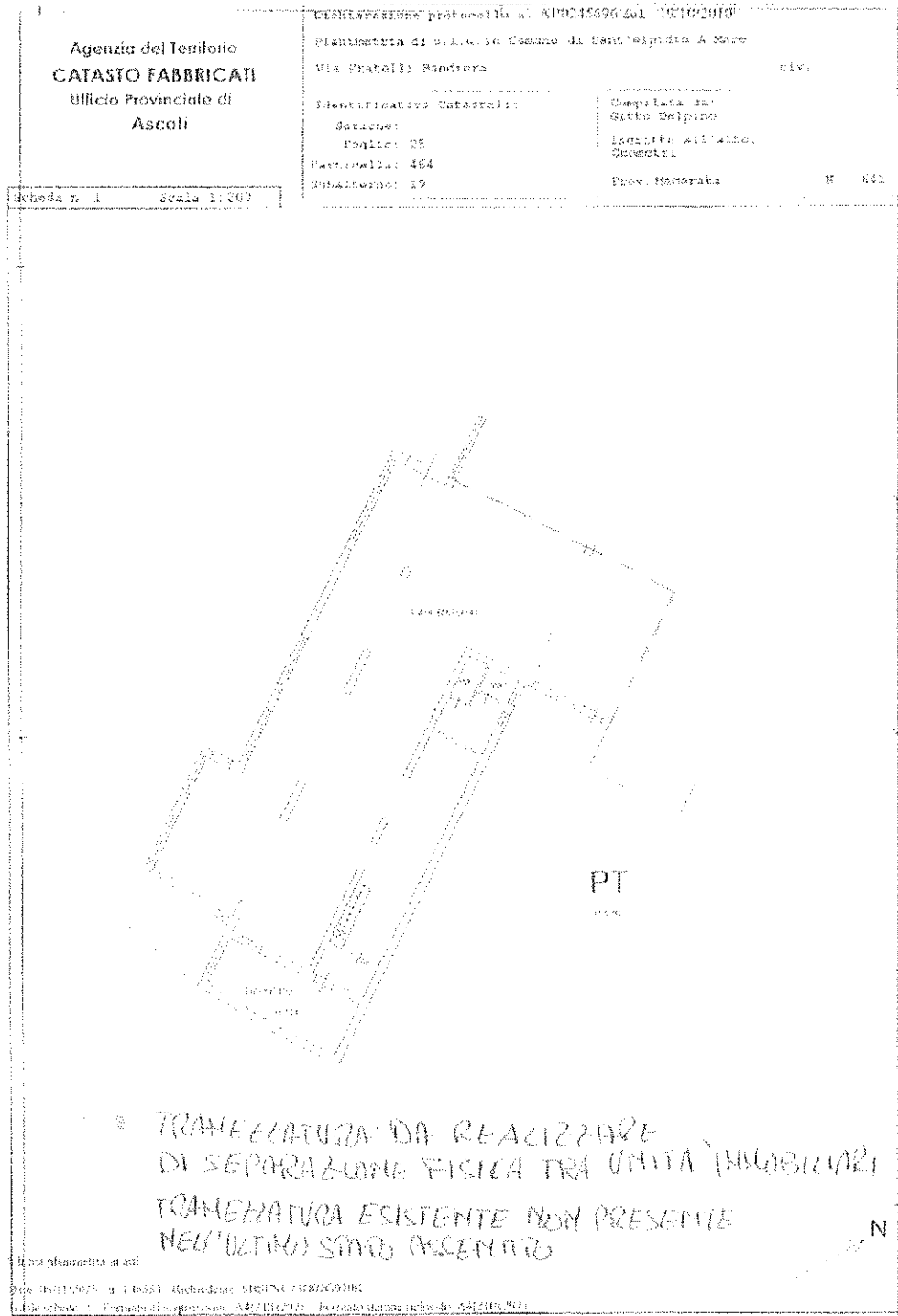
- euro 1.900,00 per competenze tecniche e pratiche urbanistico-edilizie;
- euro 600,00 per aggiornamento catastale;
- euro 6.500,00 per opere edilizie necessarie alla separazione delle unità immobiliari;
- euro 1.000,00 per ulteriori opere di completamento;

per complessivi euro 10.000,00.

Tali importi sono stati prudenzialmente detratti dal valore lordo dell'immobile ai fini della determinazione del valore finale di stima riportato nella relazione estimativa depositata.



Alla luce delle verifiche eseguite, il Lotto n. 1 non presenta difformità urbanistico-edilizie sostanziali rispetto all'ultimo stato assentito reperito. Per il Lotto n. 2 è stata rilevata una modesta difformità interna non comportante sanzioni urbanistico-edilizie; restano da eseguire la parete divisoria tra le unità immobiliari, la relativa pratica edilizia e il conseguente aggiornamento catastale. I relativi costi, quantificati in complessivi euro 10.000,00, risultano già detratti nella determinazione del valore finale di stima, che pertanto rimane invariato.



2. Chiarimenti in merito alla situazione rilevata nel Lotto n. 2

Con riferimento alla situazione riscontrata nel Lotto n. 2, il sottoscritto precisa che la stessa è stata individuata nel corso delle verifiche eseguite ai fini della redazione della relazione estimativa ed è stata espressamente considerata nella valutazione del bene.

Come illustrato nella perizia e meglio precisato nella risposta al precedente quesito, le verifiche effettuate mediante confronto tra la documentazione edilizia acquisita, la documentazione catastale e lo stato dei luoghi hanno evidenziato una modesta differenza nella distribuzione interna degli spazi rispetto alla rappresentazione grafica disponibile.

Tale circostanza non comporta modifiche della consistenza dell'immobile, della superficie utile, del volume, della sagoma o della destinazione d'uso dell'unità immobiliare.

La situazione rilevata è stata pertanto oggetto di specifica valutazione da parte del sottoscritto sia sotto il profilo tecnico sia sotto il profilo economico.

Ai fini della determinazione del valore finale del lotto, sono stati infatti considerati gli interventi edilizi, tecnici e catastali necessari al completamento della separazione funzionale dell'unità immobiliare ed al conseguente aggiornamento della documentazione catastale, mediante quantificazione dei relativi oneri e successiva detrazione dal valore lordo dell'immobile.

La circostanza accertata risulta pertanto già recepita all'interno del procedimento estimativo sviluppato nella relazione depositata e non determina ulteriori decurtazioni rispetto a quelle già considerate.

La diversa distribuzione interna rilevata nel Lotto n. 2 risulta già considerata nella relazione estimativa, unitamente ai relativi oneri tecnici ed edilizi, e non comporta modifiche al valore finale di stima attribuito al bene.

3. Precisazioni in merito alla trascrizione dell'acquisto mortis causa

Nella perizia depositata in data 07.03.2026, al punto 8), era stato riportato che per la successione in morte della sig.ra ██████████ non risultava trascrizione dell'acquisto a causa di morte in favore dell'esecutato.

A seguito delle verifiche eseguite sulla documentazione successivamente depositata nel fascicolo telematico, si rileva che tale circostanza deve essere rettificata.

Risulta infatti depositata dalla parte procedente la documentazione richiesta dal Giudice dell'Esecuzione ai fini del ripristino della continuità delle trascrizioni, comprendente la formalità di trascrizione registrata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo al Registro Generale



n. 7535 e Registro Particolare n. 5281 del 31.07.2025, avente ad oggetto "Acquisto di legato" derivante dalla successione testamentaria della sig.ra ~~XXXXXXXXXXXX~~, deceduta il 01.11.2009.

La predetta formalità è stata depositata dalla creditrice procedente in data 01.08.2025, in adempimento del provvedimento del Giudice dell'Esecuzione che aveva rilevato la necessità di integrare la documentazione ai fini del ripristino della continuità delle trascrizioni.

Dalla documentazione acquisita risulta pertanto trascritto l'acquisto mortis causa derivante dal testamento olografo della sig.ra ~~XXXXXXXXXXXX~~, con conseguente regolarizzazione della continuità delle trascrizioni relativamente ai beni oggetto della presente procedura esecutiva.

Alla luce della documentazione successivamente depositata dalla parte procedente, l'osservazione contenuta nella relazione di stima in merito alla mancanza della trascrizione dell'acquisto mortis causa deve intendersi superata. La continuità delle trascrizioni risulta infatti regolarmente ripristinata e tale circostanza non comporta modifiche alle valutazioni estimative, ai valori attribuiti ai lotti o alle conclusioni contenute nella relazione di stima già depositata.

4. A pag. 24 in risposta al punto 9) con riferimento alla determinazione del valore del LOTTO 1 il CTU indica un valore di Euro 349.640,50 per poi aggiungere che 'lo stabile risulta essere in uno stato conservativo e manutentivo sufficiente; pertanto, viene attribuito un coefficiente di adeguamento medio pari a 0,80' senza però indicare il valore definitivo del LOTTO 1 da porre a base d'asta.

Con riferimento al Lotto n. 1, si precisa che il valore di euro 349.640,50 riportato nella relazione estimativa costituisce già il valore finale attribuito al lotto.

Nella perizia, infatti, è espressamente indicato che: *"i valori in euro al metro quadro della proprietà periziata, moltiplicati per il coefficiente di differenziazione (...) e per il coefficiente di adeguamento, determinano il valore venale. Pertanto il valore dell'immobile risulta essere 349.640,50 €"*

Il coefficiente di adeguamento pari a 0,80 richiamato nel periodo immediatamente successivo rappresenta pertanto uno degli elementi già utilizzati nel procedimento estimativo che ha condotto alla determinazione del valore sopra indicato e non un ulteriore abbattimento da applicare successivamente.

La formulazione adottata nella relazione era finalizzata a descrivere i parametri estimativi utilizzati per la determinazione del valore venale dell'immobile, già espresso nell'importo di euro 349.640,50.



Il valore definitivo del Lotto n. 1 da porre a base della procedura di vendita è pari ad euro 349.640,50, importo già determinato tenendo conto del coefficiente di adeguamento medio pari a 0,80 richiamato nella relazione estimativa.

5. "A pag. 25-26 in risposta al punto 9) con riferimento alla determinazione del valore del LOTTO 2 il CTU indica un valore di Euro 95.900,00 apportando poi in una tabella delle rettifiche incrementative e diminutive la cui somma algebrica (Euro 90.900) differisce da quanto indicato dal CTU (Euro 85.900)."

Con riferimento al Lotto n. 2, si precisa che nella relazione estimativa il valore iniziale dell'immobile è stato indicato in euro 95.900,00. Nella medesima relazione sono stati altresì indicati gli oneri necessari per l'adeguamento del valore del bene, con riferimento alla regolarizzazione catastale, alle attività tecnico-amministrative ed alle opere edilizie necessarie.

In particolare, sono stati considerati i seguenti importi:

- euro 1.900,00 per pratica edilizia;
- euro 600,00 per aggiornamento catastale;
- euro 6.500,00 per lavorazioni edili;
- euro 1.000,00 per tamponatura della porta di accesso al locale scala, scala esclusiva del Lotto n. 1.

La somma complessiva degli oneri considerati è pertanto pari a:

euro 1.900,00 + euro 600,00 + euro 6.500,00 + euro 1.000,00 = euro 10.000,00.

Il valore finale del Lotto n. 2 si ottiene quindi detraendo dal valore iniziale di euro 95.900,00 l'importo complessivo di euro 10.000,00, come segue:

euro 95.900,00 - euro 10.000,00 = euro 85.900,00.

Si precisa pertanto che il valore finale di euro 85.900,00 indicato nella relazione estimativa è corretto e corrisponde all'effettiva stima definitiva del Lotto n. 2, già determinata tenendo conto di tutte le voci di costo sopra richiamate.

L'apparente difformità rilevata deriva esclusivamente dalla rappresentazione grafica della tabella contenuta nella perizia, nella quale le singole voci risultavano comunque già riportate, ma non erano state esplicitate con sufficiente chiarezza nella relativa operazione aritmetica conclusiva.

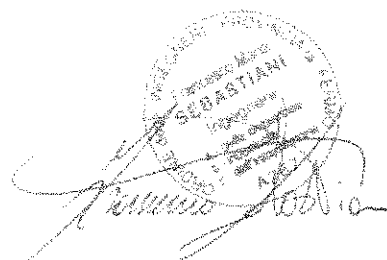
Il valore definitivo del Lotto n. 2 da porre a base della procedura di vendita è pari ad euro 85.900,00, ottenuto detraendo dal valore iniziale di euro 95.900,00 gli oneri complessivi pari ad euro 10.000,00 già indicati nella relazione estimativa.



Per quanto sopra, il sottoscritto conferma le valutazioni espresse nella relazione di stima già depositata, come integrate e precisate nel presente elaborato, ritenendo che le risultanze delle verifiche effettuate non comportino modifiche ai valori finali attribuiti ai lotti oggetto della procedura esecutiva. Ritenendo così di aver assolto all'incarico affidatogli, il sottoscritto deposita la presente relazione integrativa e rimane a disposizione dell'III.mo Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale ulteriore chiarimento che si rendesse necessario.

Porto San Giorgio, 06.06.2026

Il CTU
Ing. Francesco Maria Sebastiani

A circular official stamp of the CTU (Comitato Tecnico Unico) is visible, with the name 'SEBASTIANI' and the title 'Ingegnere' printed on it. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.