

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI ALLA PERIZIA

ex art. 173-bis disp. att. c.p.c.

Procedura	R.G.E. 84/2025 – Tribunale Ordinario di Macerata
Creditore procedente	Purple SPV S.r.l., a mezzo Cerved Credit Management S.p.A.
Debitore esecutato	
G.E.	Dott. Andrea Enrico Polimeni
Perito Estimatore	Arch. Fabio Emiliani
Osservazioni ricevute da	Avv. Roberto Emilio Conti – PEC del 04/06/2026
Udienza di comparizione	8 luglio 2026, ore 12:15

Premessa

Con PEC del 04/06/2026, l'Avv. Roberto Emilio Conti, procuratore di Purple SPV S.r.l., ha trasmesso osservazioni alla Consulenza Estimativa Giudiziaria depositata in data 22/04/2026 e all'integrazione peritale del 25/05/2026. Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che il perito renda chiarimenti per iscritto e compaia all'udienza dell'8/07/2026. Il sottoscritto Arch. Fabio Emiliani fornisce di seguito risposta puntuale a ciascuna delle richieste formulate.

Risposta alla Richiesta n. 1 — Sisma 2016 e Ufficio Ricostruzione

«Il perito integri la propria relazione disponendo, se del caso, che il CTU interroghi l'Ufficio Ricostruzione per verificare se siano in corso pratiche presso lo stesso.»

1.1 — Classificazione dello stato dell'immobile

Si precisa preliminarmente che nella Consulenza Estimativa Giudiziaria depositata non viene mai utilizzato il termine "collabente", né viene effettuato alcun riferimento all'evento sismico del 2016. Lo stato di degrado dell'immobile è stato descritto e valutato esclusivamente in ragione della sua vetustà — trattasi di casale marchigiano risalente ai primi anni del Novecento — e del prolungato stato di abbandono, come ampiamente documentato nel sopralluogo del 03/02/2026 e nella documentazione fotografica allegata alla perizia.

Qualsiasi riferimento al sisma del 2016 contenuto in altri atti della procedura non è attribuibile alla presente relazione peritale e non ne condiziona le conclusioni estimative.

1.2 — Monte San Giusto fuori dal cratere sismico

Come verificabile dall'elenco ufficiale dei Comuni danneggiati, Monte San Giusto non rientra tra i Comuni del cratere sismico ai sensi del D.L. 17 ottobre 2016, n. 189, convertito con modificazioni dalla L. 15 dicembre 2016, n. 229. L'elenco ufficiale, disponibile nell'Allegato 2 al medesimo D.L.,



non include il Comune di Monte San Giusto tra i Comuni della Regione Marche beneficiari degli interventi di ricostruzione.

1.3 — Verifica presso l'Ufficio Speciale per la Ricostruzione (USR Marche)

In risposta alla richiesta formulata, il sottoscritto ha effettuato una ricerca nel portale ufficiale dell'Ufficio Speciale per la Ricostruzione della Regione Marche:

<https://www.regione.marche.it/Regione-Utile/Ricostruzione-Marche/Pratiche-presentate-USR>

La ricerca effettuata con il codice fiscale della non ha prodotto alcun risultato. Non risultano pertanto pratiche di riparazione sismica, di riclassificazione catastale in categoria F/2 ("collabente") o di qualsiasi altro tipo depositate presso l'Ufficio Ricostruzione per gli immobili oggetto della procedura.

Si conferma pertanto che lo stato dell'immobile è da ricondursi esclusivamente alla sua vetustà e al prolungato stato di abbandono, senza alcuna correlazione con l'evento sismico del 2016.

Risposta alla Richiesta n. 2 — Costi di demolizione e scelta tra le due ipotesi

«Il perito indichi i costi di demolizione del fabbricato collabente al fine di consentire, in modo pienamente documentato, la scelta tra le due ipotesi prospettate.»

2.1 — Metodologia estimativa: doppio criterio e scelta del maggior valore

Si chiarisce preliminarmente che la valutazione con doppio criterio adottata nella perizia — stima del valore intrinseco dell'immobile nello stato attuale E stima del valore come area fabbricabile — non costituisce contraddizione metodologica. Al contrario, rappresenta la prassi estimativa standard nelle esecuzioni immobiliari in presenza di immobili in pessime condizioni manutentive insistenti su aree con potenziale edificatorio, conforme al Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa, V edizione) e alle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia.

Il criterio corretto prevede di stimare entrambe le ipotesi e adottare quella che attribuisce il maggior valore economico al bene, nell'interesse della procedura esecutiva e dei creditori. La scelta dell'ipotesi area fabbricabile (€ 105.000) rispetto al valore intrinseco (€ 41.600) è pertanto motivata e documentata.

2.2 — Calcolo dei costi di demolizione e smaltimento

In risposta alla richiesta, si fornisce di seguito il computo estimativo dei costi di demolizione e smaltimento, elaborato sulla base del Prezzario Ufficiale della Regione Marche, edizione 2025 (approvato con D.G.R. n. 1023 del 30 giugno 2025).

Voce di Prezzario Marche 2025 – 02.03.001.001 — Demolizione totale di fabbricati, vuoto per pieno, per edifici isolati fuori dai centri urbani: € 18,70/mc

Calcolo del volume da demolire:

Elemento	Calcolo	Volume (mc)
Piano terra — magazzino C/2 (superficie lorda 92 mq, h 2,50 m)	92 x 2,50	230,00
Piano primo — abitazione A/4 (superficie sagoma 59 mq, h 2,60 m)	59 x 2,60	153,40
VOLUME TOTALE		383,40 mc



Nota: al piano terra si è utilizzata la superficie lorda di 92 mq (comprensiva degli accessori esterni pertinenziali al magazzino C/2) in quanto trattasi di corpi accessori fisicamente connessi al fabbricato principale e soggetti anch'essi a demolizione.

Voce di Prezzario Marche 2025 – 02.06.004.002 — Conferimento rifiuti da costruzione e demolizione, mattoni (cod. EER 17 01 02): € 20,26/t

Fattore di conversione adottato: 0,75 t/mc (edificio rurale "leggero" con muratura a due file di mattoni pieni da 12,5 cm, spessore totale 30 cm).

Massa totale macerie: 383,40 mc × 0,75 t/mc = 287,55 t

Descrizione	Consistenza	Costo unitario	Costo totale
Demolizione totale fabbricato (voce 02.03.001.001)	383,40 mc	€ 18,70/mc	€ 7.170,00
Smaltimento macerie inerti (voce 02.06.004.002)	287,55 t	€ 20,26/t	€ 5.826,00
TOTALE COSTI DEMOLIZIONE E SMALTIMENTO			€ 13.000,00

2.3 — Confronto tra le due ipotesi (con costi di demolizione)

Ipotesi A — Valore intrinseco stato attuale	Ipotesi B — Area fabbricabile (adottata)
€ 41.600,00	€ 105.000,00 – € 13.000,00 (demolizione) = € 92.000,00 netto

L'ipotesi B (area fabbricabile), anche al netto dei costi di demolizione documentati, risulta economicamente vantaggiosa rispetto all'ipotesi A (valore intrinseco stato attuale) con uno scarto di circa € 50.400,00. La scelta operata nella perizia è pertanto confermata e pienamente documentata.

Risposta alla Richiesta n. 3 — Non opponibilità della detenzione

«Il perito precisi che la detenzione del terreno da parte del sig. _____ non è opponibile alla procedura.»

Si conferma che la detenzione del terreno (Foglio 10, Particella 49) da parte del Sig. _____ non è opponibile alla procedura esecutiva, per le seguenti ragioni cronologiche e giuridiche:

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 10/09/2015 (nn. 9969/1467), a favore di Banca delle Marche S.p.A. (poi incorporata in Intesa Sanpaolo S.p.A.), per un importo totale di € 88.800,00, gravante su Foglio 10, Particella 49, Particella 50 sub. 2 e sub. 3. Si osserva che domicilio ipotecario fu eletto c/o lo stesso Avv. Roberto Emilio Conti.

- Pignoramento trascritto in data 17/06/2025 (nn. 9269/6920) a favore di Purple SPV S.r.l., contro
- Contratto relativo al terreno recante data (non certificata) 11/11/2025 — posteriore sia all'iscrizione dell'ipoteca giudiziale (2015) che alla trascrizione del pignoramento (17/06/2025).

In applicazione del principio generale della pubblicità immobiliare (art. 2644 c.c. e ss.; Cass. Civ., SS.UU., n. 21045/2009), prevale il diritto anteriormente trascritto/iscritto. Il contratto relativo al terreno, quand'anche fosse stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate, non è opponibile alla procedura esecutiva in quanto posteriore alla trascrizione del pignoramento.

Si segnala inoltre che la verifica presso l'Agenzia delle Entrate sull'eventuale registrazione del contratto è tuttora in corso (richiesta PEC del 25/05/2026, protocollo n. 59942 del 26/05/2026); l'esito sarà depositato nel fascicolo telematico non appena disponibile, stimato entro il 19/06/2026.

Civitanova Marche, 08 giugno 2026

Il Perito Estimatore
Arch. Fabio Emiliani
CF: MLNFBA69R17E783K
PEC: fabio.emiliani@archiworldpec.it

Firma e timbro

