

TRIBUNALE DI FERMO

Esecuzione Immobiliare

136/2025 R.G.E.

Promossa da



Debitore



Giudice

Dott.ssa Milena Palmisano

Custode

Istituto Vendite Giudiziarie Marche

PERIZIA DI STIMA GIUDIZIARIA

del 16 Aprile 2026

Tecnico Incaricato

Geom. Pierluigi Malvatani

cf: MLVPLG65R22D542U

telefono: 333.6521601

e-mail: studiomalvatani@virgilio.it

Premessa

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Milena Palmisano nell'udienza del 25/01/2026, nomina il sottoscritto, Geom. Pierluigi Malvatani di Fermo, quale Esperto Stimatore per la relazione di stima dei beni pignorati nel procedimento in oggetto, il quale accetta l'incarico il 28/01/2026, di rispondere al quesito redigendo perizia di stima da depositare in via telematica in modalità pct.

Il sottoscritto CTU, ha effettuato un primo controllo agli atti di causa e si comunica che il creditore procedente:

- 1) Ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva** la quale risale al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento nella quale sono indicati i dati catastali attuali;
- 2) Non ha depositato l'estratto di mappa catastale attuale e non ha depositato il certificato catastale storico relativo al ventennio;
- 3) Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere all'Ufficio Anagrafe del Comune di Montegiorgio (FM), il certificato di contestuale di residenza e stato civile (Allegato n.

1) dal quale risulta che:

- ✓ La [REDACTED] a Montegiorgio (AP), è residente nel [REDACTED] e risulta [REDACTED].

Dopo aver effettuato il sopralluogo presso l'Immobile oggetto dell'esecuzione situato nel Comune di Montegiorgio (FM) in Via Del Sole n°1, svolto indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale del sopraindicato Comune, e presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo, l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno ufficio distaccato di Fermo, allo scopo di reperire la documentazione e i dati necessari allo svolgimento dell'incarico conferitomi, si riportano le risultanze di seguito descritte.

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;

L'immobile oggetto del pignoramento risulta:

- **Civile Abitazione, comprensivo di cantina**, sito nel comune di Montegiorgio (FM) in Via Del Sole n°1, piano T e S2, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 30 con la particella 647, sub 2**, cat. A/3, classe 5, consistenza 6 vani, rendita € 164,23.

L'unità immobiliare, confina a Nord con corte comune e strada comunale, ad Ovest con rampa condominiale e [REDACTED], ad Sud e Est con corte comune.

Si ritiene opportuno effettuare un unico lotto per la vendita dell'immobile oggetto di esecuzione.

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;

LOTTO UNICO: Appartamento di Civile Abitazione, situato al piano Terra con accesso principale da scala comune fino interno 2, di una superficie commerciale di circa mq 120, costituita da corridoio, cucina, soggiorno, e tre camere da letto, un bagno, e due balconi uno lato Sud ed Est per complessivi mq. 7.40 circa. E' presente l'impianto idrico- sanitario con riscaldamento autonomo provvisto di caldaia a metano situata sul balcone e terminali con radiatori in ghisa. Tutti gli impianti si trovano in pessime condizioni. Gli infissi interni sono in legno con vetro singolo e provvisti di avvolgibili in plastica. Completa la proprietà una **cantina** al piano secondo seminterrato, con accesso su scala comune dal portone principale, e da un accesso carrabile dalla corte comune, di una superficie commerciale di circa mq 39, costituita da un unico vano. L'immobile sito in un contesto condominio (anno 1965), lo stesso si compone da sei abitazioni civili e loro pertinenze ed un

locale destinato a deposito/magazzino, lo stesso ha una corte esterna condominiale (bene comune non censibile) ed è privo di amministratore condominiale. Lo stato di conservazione dell'intero condominio risulta essere pessimo in quanto non è stata fatta una manutenzione neanche parziale dello stesso. L'immobile si trova nel Comune di Montegiorgio, in una zona residenziale alle porte del centro storico, con una esposizione ottima e aventi servizi nelle vicinanze.

La vendita non è soggetta ad Iva poiché chi vende è un soggetto privato e quindi non titolare di partita Iva.

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 47/1985;

La costruzione dell'immobile oggetto di esecuzione **risale anteriormente all'anno 1967**, e successivamente sono state presentate Concessioni elencate al successivo punto 4.

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 specificare 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'art.36 del D.P.R. 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, verificare, 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.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monte Urano risulta che, per l'immobile oggetto di esecuzione, sono state presentate (Allegato n°2):

- **Concessione Edilizia, prot. n° 1384/1981** rilasciata il 13/05/1981 dal Comune di Montegiorgio alla Ditta Azzanesi Carlo Presidente I.A.C.P. di Ascoli Piceno, relativa alla Straordinaria Manutenzione dell'edificio di civile abitazione plurifamiliare;
- **Cilas n° 94/2022 protocollo 16759 del 24/11/2022** presentata al Comune di Montegiorgio dal Sig. Carvigiani Stefano, relativa a interventi per l'efficientemente energetico e strutturale, la quale non è mai stata integrata e rilasciata.

L'unità immobiliare è conforme alla Concessione sopracitata.

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 ci sono terreni tra i beni esegutati.

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;

LOTTO UNICO:

- **Civile Abitazione, comprensivo di cantina**, sito nel comune di Montegiorgio (FM) in Via Del Sole n°1, piano T e S2, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 30 con la particella 647, sub 2**, cat. A/3, classe 5, consistenza 6 vani, rendita € 164,23.

L'unità è conforme alla planimetria catastale.

Si allega visura catastale (Allegato n°3).

QUESITO 7

Ad 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 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 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;

Civile Abitazione, comprensivo di cantina, sito nel comune di Montegiorgio (FM) in Via Del Sole n°1, piano T e S2, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al Foglio 30 con la particella 647, sub 2 è intestato a:

[REDACTED]
(FM), e residente nel [REDACTED]

Proprietaria per l'intero.

In base ad atto di compravendita del Geom. Di Andrea Natale, Ufficiale rogante dell'ente, del 03/10/2001 rep. n. 116, regolarmente registrato e trascritto presso l'Ufficio del Registro di Fermo con n. 5280 del 24/10/2001 (Allegato n°4).

E' oggetto di pignoramento l'intera quota di proprietà.

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;

Provenienza ventennale (Allegato n.5):

L'unità immobiliare sita in Montegiorgio in Via Del Sole n. 1, distinta al Catasto fabbricati al **foglio 30 particella 647 sub 2**, è pervenuta:

Detto immobile è pervenuto [REDACTED], per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 03.10.2001 in notar Di Andrea Natale di Ascoli Piceno rep. n. 116, trascritto il 24.10.2001 ai n.n. 7690/5280, da potere dell'ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI ASCOLI PICENO con sede in Ascoli Piceno - codice fiscale 00102320447.

QUESITO 9

Ad indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

Sull'unità oggetto di esecuzione risultano le seguenti formalità (Allegato n°5):

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti GRAVAMI:

- **IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 27.02.2009 ai nn. 1668/327**, da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 23.02.2009 ai rogiti del Notaio Rossi Alfonso da Porto Sant' Epidio, rep. n° 217432/29903, a favore della BANCA DELLE MARCHE SPA con sede in Ancona – CF: 01377380421 e [REDACTED], per un montante ipotecario di € 120.000,00 ed un capitale di € 60.000,00 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di abitazione sita in Montegiorgio e contraddistinta al foglio 30 particella 647 sub.2
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 21.11.2025 ai nn. 11290/7844**, da verbale di pignoramento immobili del 04.11.2025 del Tribunale di Fermo, rep. n° 1288, a favore di RIENZA SPV S.R.L. con sede in Roma – CF: 14108631004, e [REDACTED] avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di abitazione in Montegiorgio contraddistinta al foglio 30 particella 647 sub.2

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;

Al fine di giungere ad un valore il più possibile vicino a quello di mercato, lo scrivente opererà una stima in base al valore a metro quadrato ottenuto mediante l'adozione di una procedura di tipo sintetico – comparativo, non ritenendo possibile procedere secondo il metodo di confronto previsto dagli standard internazionali di valutazione.

Questa stima adotta come parametro la superficie “commerciale” dell'unità immobiliare (cioè quella superficie comprensiva di tutti i muri, compresi i perimetri sino ad uno spessore massimo di cm. 40 e metà dei muri di divisione fra appartamento ed appartamento e appartamento e parti comuni) debitamente integrata, ove necessario, dalla consistenza dei relativi accessori e pertinenze, calcolata quest'ultima in proporzione sulla base dei rispettivi “rapporti mercantili” di uso comune nell'ambito del relativo segmento di mercato.

Il valore unitario a metro quadrato è determinato in base ad informazioni assunte, alle reali condizioni dell'immobile, considerato tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci che, in qualche misura, influiscono sul valore, nonché sulla personale esperienza dell'estimatore ed altresì dal confronto, debitamente ponderato, con i parametri medi orientativi desunti dai rapporti immobiliari provenienti dalle maggiori fonti di ricerca accreditate del settore, dalle indagini condotte presso operatori immobiliari accreditati e tecnici immobiliari operanti nella zona, nonché dai valori unitari per il territorio in esame. Più puntuali rispetto ad altre caratterizzate da una maggiore genericità, ma tutte necessariamente da elaborare e ricondurre all'ambito specifico oggetto di valutazione.

Premesso ciò, esaminati i vari fattori che concorrono al prezzo di stima ed all'attuale andamento del mercato immobiliare, si indica il più attendibile valore di mercato nella misura di **600,00 €/mq**, ritenendo che per tali motivazioni possa essere stimata, nel caso specifico, la seguente valutazione analitica:

LOTTO UNICO						
Qualità o U.I.	destinaz.	Sup. Comm.	Coeff.	Sup. convenz.	€/ mq.	Valore
Foglio 30 Part 647 Sub 2	Abitazione Pt	120,00	1,00	120,00		
	Balconi	7,40	0,50	3,70		
	Cantina S2	39,00	0,50	19,50		
FABBRICATO	TOTALE		Mq.	143,20	€ 600,00	€ 85.920,00
			VALORE COMPLESSIVO			€ 85.920,00
VALORE DEI DIRITTI POSTI AD ESECUZIONE IMMOBILIARE						€ 85.920,00

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;

LOTTO UNICO

diritti di piena proprietà su:

Civile Abitazione sito nel comune di Montegiorgio (FM) in Via del Sole n° 1, piano Terra, comprensivo di una cantina posta al piano Secondo sottostrada, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 30 con la particella 647, sub 2**, Categoria A/3, Classe 5, consistenza 6 vani, rendita catastale € 164,23.

L'unità immobiliare, confina a Nord con corte comune e strada comunale, ad Ovest con rampa condominiale e proprietà [REDACTED], ad Sud e Est con corte comune.

Per un valore complessivo dei diritti eseguiti di € **85.920,00**
(ottantacinquemilanovecentoventi/00)

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 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 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.

In sede di sopralluogo l'immobile è stato trovato occupato.

La debitrice ha fornito il contratto di affitto (allegato n°6), tra le parti [REDACTED]
[REDACTED], stipulato il 27/02/2025 con durata dal 01/03/2025 al 28/02/2028, con canone di Euro 3.720,00 annue, il quale è rispondente all'attuale valore di mercato. Il contratto è stato registrato il 26/03/2025 al n. 001153-serie 3T, all'Agenzia delle Entrate ufficio di Fermo (allegato).

La proprietaria informa che non vi è l'Amministratore condominiale, e non ha fornito informazioni in merito a debiti sull'unità oggetto di esecuzione.

QUESITO 13

Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Dalle indagini effettuate 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;

Si allega la planimetria catastale dell'immobile pignorato (Allegato n°7) e la documentazione fotografica (Allegato n°8).

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;

Si allega il manifesto d'asta (Allegato n°9)

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 alla perizia inviata tramite PCT.

QUESITO 17

Ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II 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'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT;

Allegato alla perizia inviata tramite PCT.

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto. Si allega:

- 1) Certificato di stato civile e di residenza;
- 2) Precedenti urbanistici;
- 3) Visura catastale;
- 4) Atto di provenienza;
- 5) Elenco formalità ipotecarie;
- 6) Contratto d'affitto;
- 7) Planimetria Catastale;
- 8) Documentazione fotografica;
- 9) Manifesto d'Asta.

Fermo lì 16/04/2026

