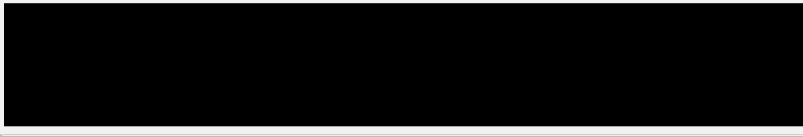


TRIBUNALE DI FERMO**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 109/2025****OGGETTO: PERIZIA DI C.T.U.**

Parte	Tipo	Codice Fiscale

**GIUDICE : G.E. dott.ssa Milena Palmisano****CTU : Dott. Ing. Angelofrancesco Santarelli****FERMO via San Marco n. 465**

Ing. Santarelli Angelofrancesco
c.f. SNTNLF74P15H501P
p.iva 01732960446

via M. Macchi, n.39
178022 - Porto San Giorgio, (FM)

Tel/fax: 0734-676890
port. 3388211348
e-mail: ing.angelosantarelli@virgilio.it



RELAZIONE DI C.T.U. Esecuzione Immobiliare n.r.g. 109/2025 RGE

Premessa	pag.03
Operazioni peritali	pag.08
Esito alla Verifica preliminare	pag.09
Risposte ai quesiti	pag.11
Breve riepilogo e formazione lotti	pag.29



PREMESSA

Il G.E. dott.ssa Milena Palmisano del Tribunale di FERMO nel decreto del 04/10/2024 , comunicato con pec 07/10/2024, nominava quale esperto stimatore il sottoscritto Ing. Angelofrancesco Santarelli per la stima dei beni di cui all' Es. Imm. N.RG 109/2025.

Parte	Tito	Codice Fiscale

In data 08/10/2024 il sottoscritto CTU prestava il giuramento di rito e dichiarava di accettare l'incarico.

Controllo preliminare e QUESITI

Il G. E. dott.ssa Milena Palmisano del Tribunale di FERMO nel decreto del 04/10/2024 , comunicato con pec 07/10/2024, per la stima dei beni di cui all' Es. Imm. N. 80/2024 RGE formulava i seguenti quesiti:

"Il perito stimatore, esaminati gli atti ed i documenti del procedimento,

formula

di seguito il quesito a cui l'esperto dovrà rispondere redigendo perizia di stima da depositare in via telematica in modalità pct.

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, **l'esperto deve precisare:**

- **se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria** dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- **se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.**



Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari 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;
- 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.

Nel secondo caso (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.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente 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).

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.

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

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.



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.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- a) 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;
- b) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 803/1972 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
- c) 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;
- d) 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 specifichi 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 1 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;**
- e) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 80 della Legge 47/1985;

Ing. Santarelli Angelo francesco
c.f. SNTNLF74P15H501P
p.iva 01732960446

via M. Macchi, n.39
178022 - Porto San Giorgio, (FM)

Tel/fax: 0734-676890
port. 3388211348

e-mail: ing.angelosantarelli@virgilio.it



- f) 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. 1799/39, 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;
- g) 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 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 di divisione;
- h) 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;
- i) 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;
- l) 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;
- m) 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 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;

n) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

o) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

p) 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;

q) 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;

16) ad allegare altresì la check list 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 .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.



OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Ing. Angelofrancesco Santarelli libero professionista con studio a Porto San Giorgio in Via M. Macchi n.39 tel/fax 0734676890 , regolarmente iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Fermo al n. A276 , è stato incaricato per lo svolgimento di Consulenza Tecnica d’ Ufficio relativamente al procedimento in oggetto.

Prima di effettuare il sopralluogo per prendere visione dei beni pignorati, si faceva richiesta ai vari uffici competenti per acquisire la **documentazione necessaria al fine di verificare la conformità catastale , edilizia ed urbanistica dei beni oggetto di procedura;** quindi acquisite le visure e planimetrie catastali, nonché le variazioni storiche, le concessioni edilizie complete degli elaborati grafici, i certificati di residenza e stato di famiglia,ecc,

in data 04/12/2025 1 , tramite pec, si richiedeva al Comune di Fermo i certificati anagrafici;

in data 12/01/2025 , tramite portale dedicato del Comune di Fermo , si faceva richiesta di accesso agli atti urbanistici all’Ufficio Tecnico del Comune di Fermo;

in data 15/10/2024 si acquisivano l’elaborato planimetrico e gli elenchi subalterni;

in data 25/10/2024 , il sottoscritto CTU , effettuava l’accesso agli atti presso l’ufficio tecnico del comune di FERMO rinvenendo numerose pratiche edilizie relative al fabbricato oggetto di procedura , condoni vari, (**All. n. 03a , - 03c , 03c , 04a , 4b, 4c , 11, 12,13**) ;

In data 14/01/2026 veniva effettuato il sopralluogo ma per assenza della proprietaria era necessario rinviare ad altra data ;

In data 23/02/2026 veniva effettuato un secondo sopralluogo con accesso all’immobile oggetto di procedura (All. n.05 : verbale di Sopralluogo ; All. 06 : relazione fotografica).

In data 04/05/2026 si effettuava aggiornamento di ispezione ipotecaria presso l’ Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo dalla quale **non emergono sull’immobile ulteriori gravami oltre a quelli già presenti in atti** e le cui trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie sono state riportate in risposta al quesito n.8.

(All.n. 08: aggiornamento ispezioni ipotecarie)



VERIFICA PRELIMINARE

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, il sottoscritto CTU può relazionare quanto segue:

Il Creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

- 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.

RISPOSTA : SI , la certificazione risale sino ad atti (di acquisto derivativo od originario) trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente 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).

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.

RISPOSTA : Si , il creditore procedente ha provveduto a depositare la visura storica, Pertanto si allega la visura storica per gli immobili (All n. 02/b).

Premesso che l'immobile oggetto di procedura sito nel comune di Fermo (FM) in Contrada San Marco n. 465 **deriva da Foglio 17 Particella 219 sub. 6 graffata alla Particella 328 sub. 1 - Foglio 17 Sub. 7(ex 5) 9 , i dati catastali riportati nella certificazione notarile sostitutiva per l'identificazione dell' immobile oggetto di procedura . :**

1/1 diritti di piena proprietà sull' Abitazioni di tipo civile di categoria A/2 di vani 5,5 riportato nel NCEU al Foglio 17 Particella 219 Subalterno 10 graffata con Particella 328 Subalterno 3, rendita € 224,40



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

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

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.

RISPOSTA: NO, il creditore procedente NON ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; Pertanto il sottoscritto CTU ha provveduto all' acquisizione presso l'ufficio anagrafe del comune di FERMO , dei seguenti certificati (**All. n 07**):

- 1) **CERTIFICATO ANAGRAFICO DI STATO CIVILE (All. n 07.a)**
- 2) **CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO (All. n 07.b)**
- 3) **ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO, (All.n.07.c)**
- 4) **CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA(All. n 07.a)**

dai quali si evince che **XXXXXX XXXXXX** :

- si è unita in matrimonio con XXXXXXXXXXXXXXXX il 2 luglio 2005 Con dichiarazione inserita nel presente atto di matrimonio **gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.**

(Data annotazione XXXXXXXX)

- **“Risulta di stato libero per divorzio da XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX.”**

(come da certificato estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio

All. n 07.c Protocollo rilasciato in data 14/10/2024)

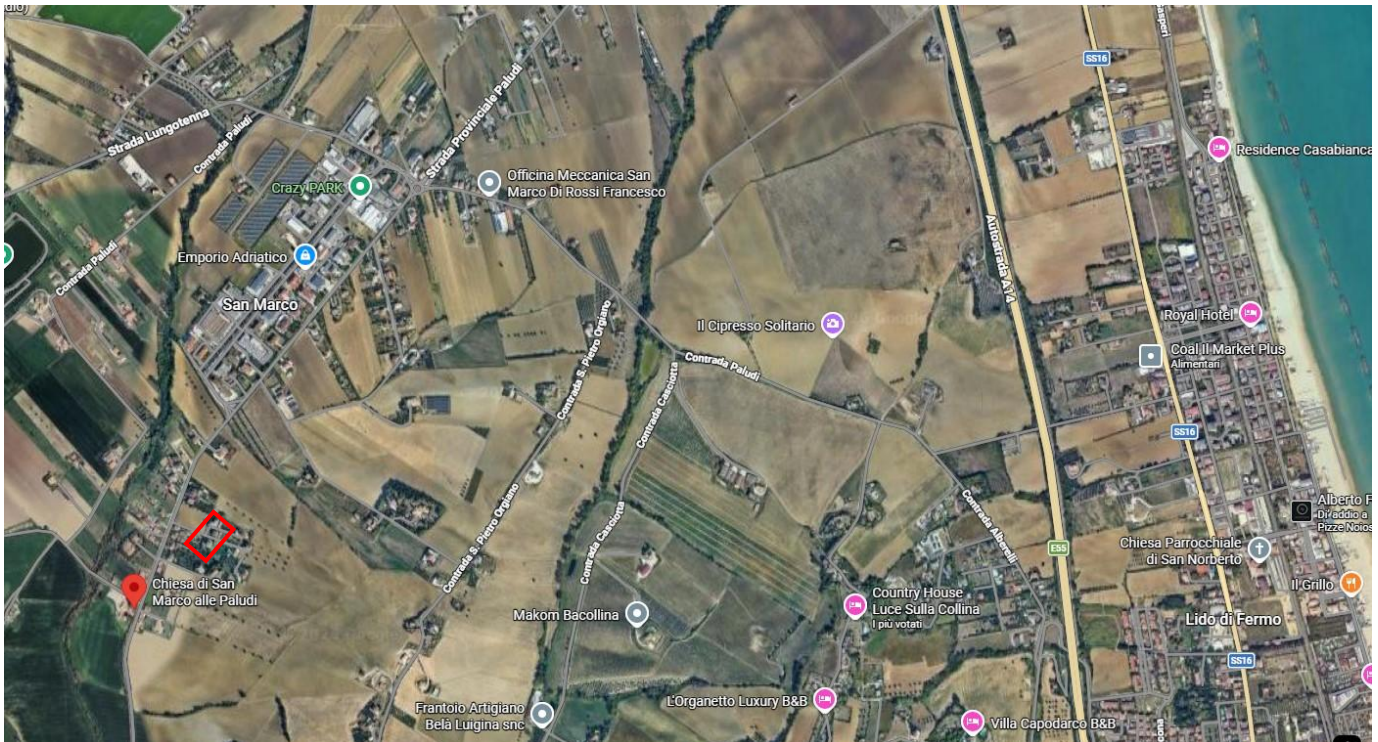


RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N.1 :

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;

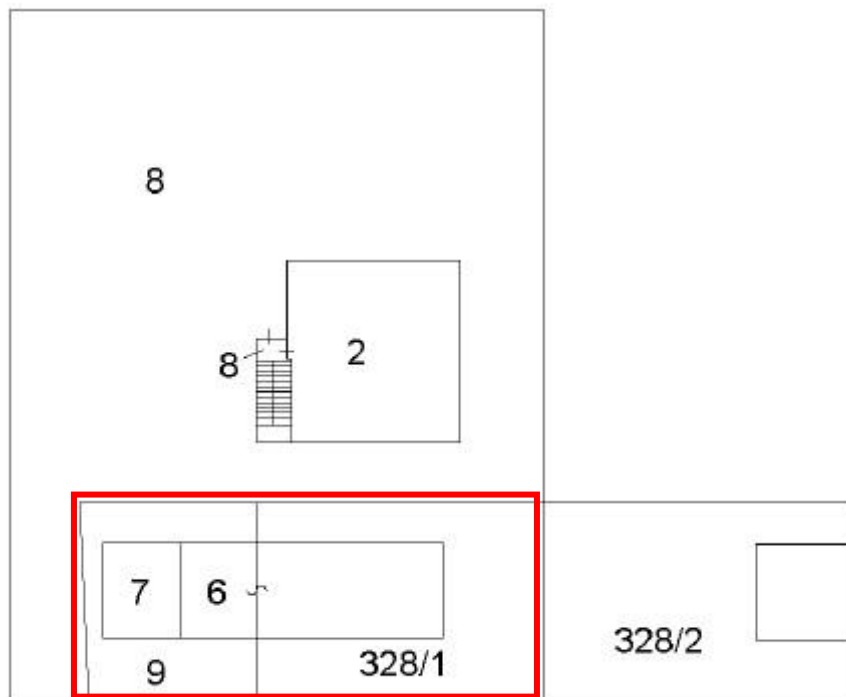
RISPOSTA : l'immobile oggetto di procedura è sito in via San Marco n. 465 nel comune di Fermo nei pressi della Abbazia di San Marco alle Paludi, importante attrazione turistica e storica situata nella campagna marchigiana a ridosso del fiume Tenna, nella zona **Extraurbana / PORZIONE AGRICOLA A NORD DEL CAPOLUOGO** della Provincia di Fermo **(codice di zona R1)** e a pochi Km dal mare Adriatico, e dalla zona industriale di San Marco



L'immobile oggetto di procedura catastalmente risulta individuato al NCU al

Foglio 17 Part. 219 Subalterno 10 graffata con Part. 328 Subalterno 3, rendita € 224,40

(Diritti di piena proprietà 1/1 sull' Abitazioni di tipo civile di categoria A/2 di vani 5,5) , e deriva dal Foglio 17 Part.219 sub.6 graffata alla Part.328 sub. 1 - Foglio 17 Subb. 7(ex 5) 9 ; confina rispettivamente ad EST con altra porzione della particella 328, ad ovest con la strada pubblica, a nord con la corte (sub.8 B.C.N.C.) di altro fabbricato non oggetto di procedura insistente sempre sulla particella 219, a sud tramite intercapedine accessibile e muro di contenimento del terreno con altra particella agricola.



Elaborato planimetrico Foglio 17 Particella 219



Ing. Santarelli Angelofrancesco
c.f. SNTNLF74P15H501P
p.iva 01732960446

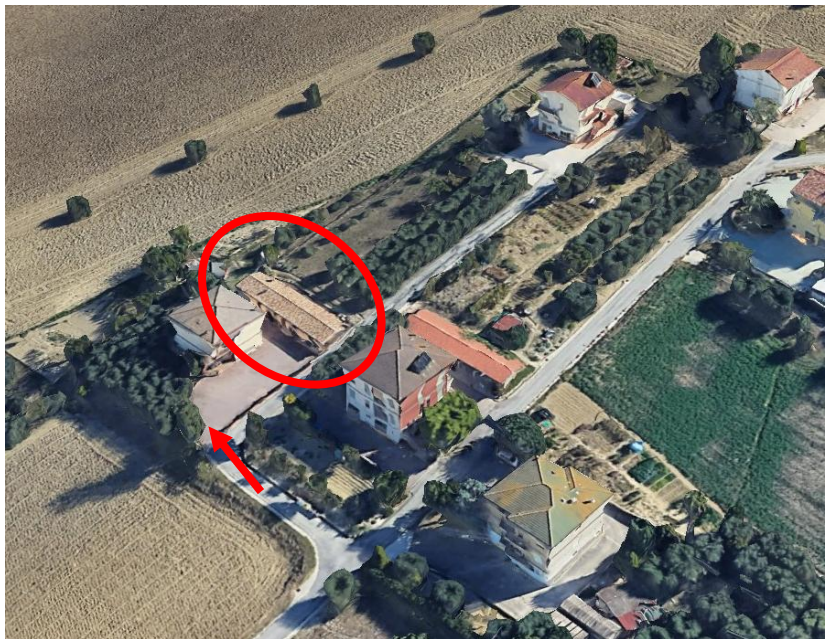
via M. Macchi, n.39
178022 - Porto San Giorgio, (FM)

Tel/fax: 0734-676890
port. 3388211348

e-mail: ing.angelosantarelli@virgilio.it

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 803/1972 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

RISPOSTA : l' immobile oggetto di procedura, sito a Fermo in Contrada San Marco n.465 ,
è una abitazione civile Cat.A/2 di tipo isolato (libero sui quattro lati) ad un solo piano terra ,
 con pianta rettangolare con dimensioni pari a 19,55m X 5,50m per una **Sup. utile lorda pari a 107.53mq** oltre superfici scoperte 108mq (pergolato* 3,10m x5,5m e corte perimetrale esclusiva).



Vista aerea : **accesso tramite altra corte comune su part.219**



Lato Nord : corte comune part.219 **corte esclusiva**





Lato sud-ovest



Lato est : tettoia* **approvata come pergolato**, non riportato nella planimetria catastale

***N.B:** nella planimetria catastale non risulta riportato il PERGOLATO sul lato est così come rappresentato nella Tav.1/1 allegata alla DIA del 2 luglio 2010 di variante finale ;
Tale pergolato è stato trasformato in una copertura.





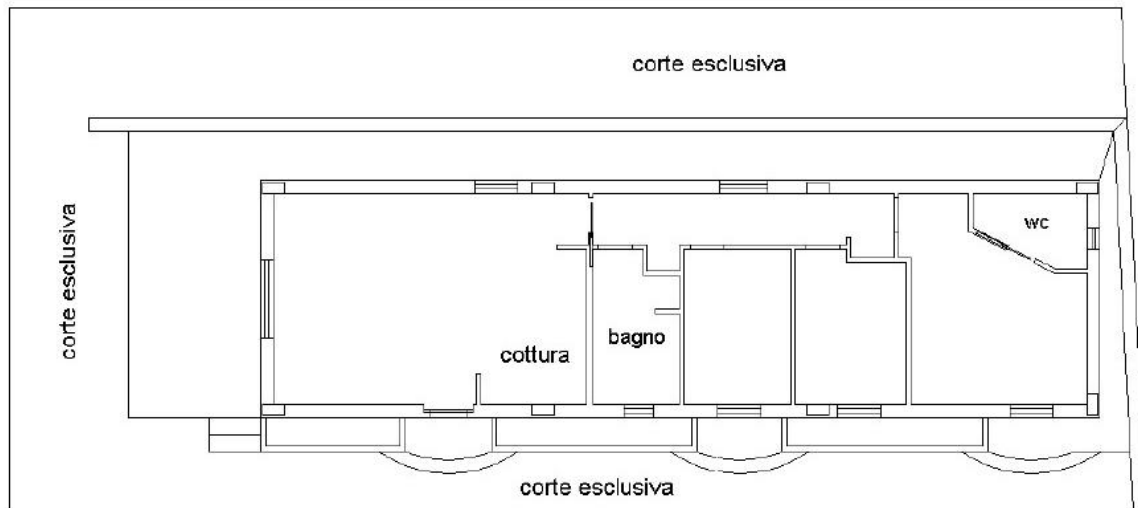
- **piano terra** lato sud intercapedine e muro controterra

N.B.: La corte esclusiva non molto estesa in quanto consiste in una piccola fascia perimetrale al fabbricato, gode di una vista panoramica sul versante est, su tutto il mare Adriatico con vista del monte Conero a Nord.

N.B. L'accesso alla corte esclusiva e al fabbricato oggetto di pignoramento avviene attraverso altra corte comune su part. 219.

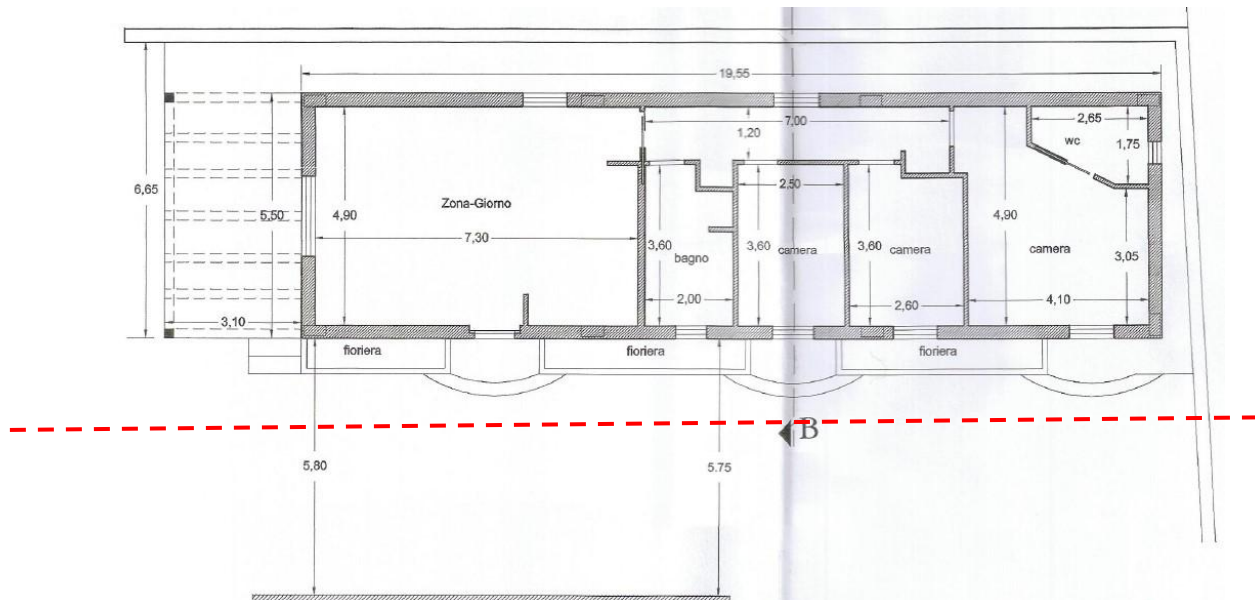


Internamente l'immobile oggetto di procedura si compone di una ampia zona giorno dotata di camino, cucina ed affaccio panoramico sul versante est verso mare, da cui si accede ad un lungo corridoio che immette nella zona notte dotata di tre camere da letto (di cui quella matrimoniale dotata di un bagno interno) , e del bagno principale conformemente allo stato di progetto così **come rappresentato nella TAV.1/1 allegata alla DIA del 2 luglio 2010,**



PIANO TERRA hmed=283

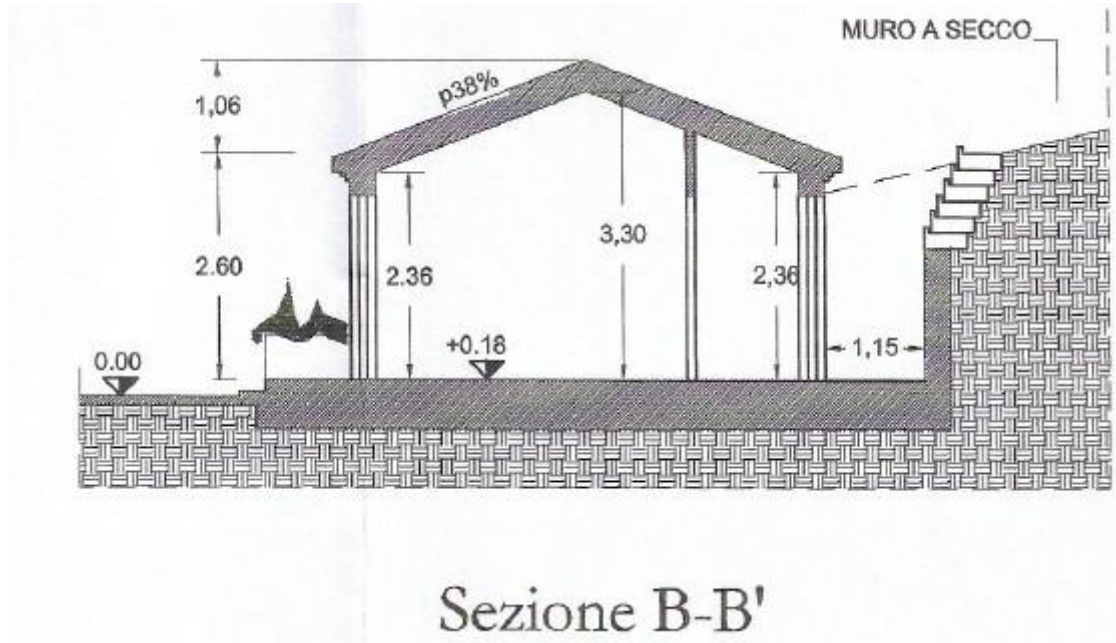
All 02: planimetria catastale



All : Planimetria Tav.1/1 DIA del 2 Luglio 2010

La struttura portante è del tipo intelaiata con pilastri e travi in c.a., e copertura a capanna mediante due falde in laterocemento (assenza del solaio interno di sottotetto)

L'altezza interna



Sezione Tav.1/1 DIA del 2 Luglio 2010



PT: Superficie Lorda 140,75mq oltre 109,58 mq di terrazze (coperte e scoperte)

Si veda la allegata relazione fotografica (All. n. 06).



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;

RISPOSTA : Il fabbricato oggetto di procedura è stato oggetto di condono come riportato nella risposta al successivo quesito, pertanto non è possibile indicare una data di inizio delle costruzioni anteriormente al 2 settembre 1967 .

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'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, 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 1 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;

RISPOSTA: A seguito dell'accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fermo in data 25/10/2024 , relativamente al fabbricato oggetto di procedura, sono state riscontrate le seguenti numerose **pratiche edilizie** :

1) CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 249/96

“ realizzazione di un manufatto ad uso agricolo (rimessa attrezzi)

2) Pratica Edilizia n.885/2006

RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO PER DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE DA ACCESSORIO AD ABITAZIONE

3) DIA del 2 Luglio 2010 : “Risanamento fabbricato per demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione da accessorio ad abitazione variante alla DIA pratica 885/2006 del 14/12/2006” (Allegati Tav.1/1)

Richiesta di Agibilità del 21 Marzo 2012 (in regime di silenzio assenso)

(Allegato : Richiesta di Agibilità del 21 Marzo 2012)



Alla luce del sopralluogo effettuato in data 23/02/2026 e sulla scorta degli elaborati grafici allegati alla documentazione delle pratiche edilizie reperite e sopra elencate, il sottoscritto CTU ha potuto constatare, relativamente all' immobile oggetto della procedura:

- LA CONFORMITA' EDILIZIA RISPETTO ALLE PRATICHE EDILIZIE REPERITE;

*** lievi difformità da segnalare/sanare:**

- 1) Pergolato trasformato in tettoia mediante apposizione di copertura lignea sul lato est;
- 2) realizzazione di un piccolo manufatto esterno sull'angolo sud - est tra il fabbricato ed il muro di contenimento del terreno;

N.B.: Tali lievi difformità non influiscono sulla identificazione del bene né sulla sua conformità in quanto tali manufatti (tettoia e manufatto) risultano esterni e a servizio della unità immobiliare principale oggetto di procedura.

La piena conformità può essere ripristinata rimuovendo la copertura lignea dal pergolato e demolendo il piccolo manufatto.

- LA CONFORMITA CATASTALE * ;

* Da segnalare che sul lato est non risulta riportata nella planimetria catastale il PERGOLATO così come rappresentato nella Tav.1/1 allegata alla DIA di variante finale e che nella realtà tale pergolato è stato trasformato in una copertura .

Fermo restando la conformità catastale dell'immobile principale, al fine di ripristinare lo stato assentito di pergolato, è necessario rimuovere la copertura in legno dalla attuale tettoia posta sul lato est e riportare nella planimetria catastale tale pergolato.

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 80 della Legge 47/1985;

Non sono presenti terreni



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. 1799/39, 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;

**Diritti di piena proprietà 1/1 sul FABBRICATO, in FERMO (FM) Via Contrada San Marco
Abitazioni di tipo civile di categoria A/2 di vani 5,5 catastalmente identificata al NCU al :
Foglio 17 Part, 219 Subalterno 10 graffata con Part. 328 Subalterno 3, rendita € 224,40**

(All 01: estratto di mappa ; All 02: planimetria catastale

All. 09°: Elaborato planimetrico ; All. 09b : elenco subalterni)

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 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 di divisione;

Alla data del i beni sopra descritti **apparteneva** al sig. **XXXXXX XXXXXX** ,
a partire da data antecedente al ventennio dal pignoramento.

I singoli subalterni , essendo di esclusiva proprietà di XXXXXX XXXXXX per la quota di 1/1, potranno costituire un unico lotto composto da una unica unità immobiliare di tipo civile di categoria A/2 di vani 5,5 identificata al NCU al

Foglio 17 Part, 219 Subalterno 10 graffata con Part. 328 Subalterno 3, rendita € 224,40



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;

Si riporta la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento ; in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del , si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

LA PROVENIENZA VENTENNALE DEGLI IMMOBILI

A XXXXXXXXX XXXXXX nata a **Fermo** in data **24 maggio 1981** C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà** in regime di separazione dei beni gli immobili:

Foglio 17 Particella 219 Subalterno 9 NCEU

Foglio 17 Particella 219 Subalterno 7 NCEU

Foglio 17 Particella 219 Subalterno 6, graffato con Foglio 17 Particella 328 Subalterno 1

sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio **Rossi Alfonso** del **18 giugno 2010** repertorio n. **220055/31178** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Fermo** in data **12 luglio 2010** al numero di registro generale **5532** e numero di registro particolare **3160** al numero di registro generale **5533** e numero di registro particolare **3161**, al numero di registro generale **5534** e numero di registro particolare **3162** da XXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX in data **27 novembre 1958** C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXX nato a XXXXXXXXX in data **2 marzo 1932** C.F. XXXXXXXXXXX

A XXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX in data **27 novembre 1958** C.F. XXXXXXXXXXX le proprie quote di spettanza sono pervenute in virtù di atto a rogito Notaio Luciano Varriale in data 06 giugno 1987 Rep. 1548/171 registrato a Fermo il 19 giugno 1987 al n. 138 ed ivi trascritto il 22 giugno 1987 al n. 3366 R.G. ed al 2851 R. P.

A XXXXXXXX nato a XXXXXXXXX in data **2 marzo 1932** C.F. XXXXXXXXXXX le proprie quote di spettanza sono pervenute in virtù di atto a rogito Notaio Enrico Francesco Guerrieri Paleotti Sede Fermo in data 08 aprile 1967 rep. 9360/4499 registrato a Fermo in data 22 aprile 1967 e ivi trascritto il 26 aprile 1967 al n. 2218 R.G. e al n. 1484

R.P.

Ing. Santarelli Angelo francesco
c.f. SNTNLF74P15H501P
p.iva 01732960446

via M. Macchi, n.39
178022 - Porto San Giorgio, (FM)

Tel/fax: 0734-676890
port. 3388211348
e-mail: ing.angelosantarelli@virgilio.it



FORMALITÀ:

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio **Sanangelantoni Sergio** del **30 ottobre 2018** repertorio n. **28937/16688** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Fermo** in data **31 ottobre 2018** al numero generale **8489** e al numero particolare **1218** a favore di **XXXXXXXXXX** con sede in **Milano** C.F. **XXXXXXXXXX** domicilio ipotecario eletto in Milano Viale Fulvio Testi 250, per capitale di € 153.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 306.000,00, durata 30 anni, a carico di **XXXXXXXXXX XXXXXX** nata a **XXXXXXXXXX** in data **24 maggio 1981** C.F. **XXXXXXXXXXXXXX** per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** su **NCEU Foglio 17 Particella 219 Subalterno 10**, graffato con **Foglio 17 Particella 328 Subalterno 3** ,

Verbale Di Pignoramento Immobili atto **Uff. Giud. Tribunale Di Fermo** del **13 agosto 2025** repertorio n. **996** e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Fermo** in data **5 settembre 2025** al numero generale **8400** e al numero particolare **5898** a favore di **XXXXXXXXXX** con sede in **Milano** C.F. **XXXXXXXXXX**, domicilio ipotecario eletto in Studio Legale La Scala Via Correggio 43 Milano, a carico di **XXXXXXXXXX XXXXXX** nata a **XXXXXXXXXX** in data **24 maggio 1981** C.F. **XXXXXXXXXXXXXX** per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** su **NCEU Foglio 17 Particella 328 Subalterno 3**, graffato con **Foglio 17 Particella 219 Subalterno 10**



9) 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;

RISPOSTA :

Nel determinare il valore degli immobili pignorati siti in Contrada SAN MARCO n. 465 del comune di FERMO e contraddistinti catastalmente al

Foglio 17 Part. 219 Subalterno 10 graffata con Part. 328 Subalterno 3, rendita € 224,40

il sottoscritto CTU nell'effettuare la stima di tipo sintetico per confronto diretto, ha tenuto conto delle **destinazioni d'uso e del grado di completezza delle opere** dello stato di conservazione e manutenzione ma anche delle sue caratteristiche peculiari. Preso atto dei valori di mercato, rilevati anche da indagini effettuate presso agenzie immobiliari si è preferito procedere alla stima applicando i valori commerciali al metro quadrato, valutati al finito ed al lordo, così come definiti dall'Agenzia del territorio nella propria banca dati delle quotazioni immobiliari, per la zona OMI del Comune di FERMO, applicando successivamente ai valori così determinati, dei coefficienti correttivi in funzione della destinazione d'uso, dello stato conservativo e delle finiture presenti.

Considerata la posizione panoramica, la realizzazione recente dell'immobile completo di tutte le finiture, gli impianti e perfettamente agibile, si ritiene di dover considerare un valore di mercato unitario massimo.

L'immobile oggetto di procedura, sito in via San Marco n.465 nel comune di FERMO,

codice zona OMI R1 : PORZIONE AGRICOLA A NORD DEL CAPOLUOGO



Si riporta la Tabella di riferimento della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' A. d. Entrate OMI per la Fascia/ Zona (codice di zona R1) :

Extraurbana/PORZIONE AGRICOLA A NORD DEL CAPOLUOGO



Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

☐ Nel 2° 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 del 30 ottobre 2016.

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: FERMO

Fascia/zona: Extraurbana/PORZIONE AGRICOLA A NORD DEL CAPOLUOGO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n. 2

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	810	1100	L	3,3	4,7	L
Abitazioni civili	Ottimo	1000	1400	L	4,1	6	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	850	1200	L	3,4	5,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	690	940	L	2,8	4	L
Autorimesse	NORMALE	470	640	L	1,9	2,7	L
Ville e Villini	Ottimo	1000	1400	L	4,1	6	L

Ai fini della stima del valore dell'immobile appartenente alla categoria abitazioni civili , si ritiene di dover considerare un valore unitario poco più che massimo per le ottime condizioni di conservazione (recente realizzazione) e per la posizione panoramica nei pressi dell' Abbazia S. M.

Ing. Santarelli Angelo francesco
c.f. SNTNLF74P15H501P
p.iva 01732960446

via M. Macchi, n.39
178022 - Porto San Giorgio, (FM)

Tel/fax: 0734-676890
port. 3388211348
e-mail: ing.angelosantarelli@virgilio.it



Si riporta la seguente tabella per la stima del valore dell' immobile oggetto di procedura , di civile abitazione CAT. A/2 , individuato catastalmente al :

Foglio 17 Part, 219 Subalterno 10 graffata con Part. 328 Subalterno 3, rendita € 224,40

Le superficie commerciale Lorda è pari a 107,53mq oltre aree scoperte 108,00 mq corte esclusiva. La superficie lorda degli immobili oggetto di procedura, il coeff. di destinazione d'uso , il valore al metro quadro ed il valore complessivo degli immobili è stata così determinata :

LOTTO UNICO - CALCOLO VALORE PIENA PROPRIETA' DEL SUB.10 via Paludi n. 465 - FM										
sub	destinaz.	Piano			sup. Lorda	coeff.	sup.comm.	val.unitario	coeff.	valore stima
			m	m	mq	dest.Uso	mq	€/mq L	vet.	€
10	abitazione	T	19,55	5,5	107,53	1,0	107,53	1.500,00 €	1,0	€ 161.287,50
10	pergolato*	T	3,1	5,5	17,05	1,0	17,05	1.500,00 €	0,2	€ 5.115,00
10	CORTE	T	1	108	108,00	0,4	43,20	1.500,00 €	0,1	€ 6.480,00
					232,58		167,78			€ 172.882,50

STIMA DEL VALORE : SUB. 10 – Piano Terra

euro 172'882,50 (centosettantaduemilaottocentottantadue/50).

Tanto dovevasi ad evasione di incarico ricevuto
li 04/05/2026



10) 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;

RISPOSTA: l' immobile oggetto di procedura, costituisce un'unica unità immobiliare al piano terra, conformemente alla Tav.1/1 stato asseverato tramite DIA del 2 luglio 2010, pertanto formerà un unico lotto unico, il cui accesso avviene attraverso altra corte comune su particella 219.

LOTTO UNICO

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER QUOTA DI 1/1

UNITA' IMMOBILIARE P. Terra

CAT. CIVILE ABITAZIONE CAT. A/2

Foglio 17 Part. 219 Subalterno 10 graffata con Part. 328 Subalterno 3, rendita € 224,40

STIMA DEL VALORE : SUB. 10

euro 172'882,50 (centosettantaduemilaottocentottantadue/50).



11) 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 alleggi 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'im 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;

RISPOSTA : Durante il sopralluogo effettuato in data 23/02/2026 l' immobile oggetto di procedura (fabbricato e corte comune) risultava **nelle disponibilità della proprietaria esecutata XXXXXX XXXXXX e del suo nucleo familiare così composto :**

-XXXXXXXXXXXX nato il 12/05/2007 in XXXXXXXXXXXXX

Atto N. 105 parte I serie A - anno 2007 - Comune di FERMO (AP) - Ufficio 1

(C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX)

- XXXXXXXXXXXXX nata il 01/05/2021 in XXXXXXXXXXXXX

Atto N. 57 parte I serie A - anno 2021 - Comune di FERMO (FM) - Ufficio 1

(C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX)

Come risultante dal certificato di famiglia del 09/12/2025 emesso dalla anagrafe del comune di Fermo

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Non risultano procedure espropriative per pubblica utilità.



**BREVE RIEPILOGO RIASSUNTIVO
ES. IMMOBILIARE n. 109/2025**

Parte	Tipo	Codice Fiscale
		

GIUDICE : Dott.ssa Milena Palmisano**CTU : Dott. Ing. Angelofrancesco Santarelli****LOTTO UNICO****DIRITTI DI PROPRIETÀ PIENA PER QUOTA DI 1/1 , E QUINDI PER L'INTERO 1/1,**

sul seguente immobile sito via SAN MARCO n.465 - FERMO (FM)

Abitazione di tipo civile CAT. A/2 - Piano Terra**Foglio 17 Part, 219 Subalterno 10 graffata con Part. 328 Subalterno 3, rendita € 224,40****Le superficie commerciale lorda è pari a 107,53mq oltre aree scoperte 108,00 mq corte esclusiva. L'accesso avviene mediante altra corte comune su part. 2019.****STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO :****euro 172'882,50 (centosettantaduemilaottocentottantadue/50).**

Tanto dovevasi ad evasione di incarico ricevuto

li 04/05/2026

IL CTU

Ing. Angelofrancesco Santarelli



TRIBUNALE DI FERMO
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 109/2025

Parte	Tipo	Codice Fiscale

GIUDICE : Dott.ssa Milena Palmisano

CTU : Ing. Angelofrancesco Santarelli

OGGETTO : FASCICOLO DEGLI ALLEGATI

Allegato 01 – estratto di mappa (foglio 17 , particella n. 219-328)

Allegato 02a – planimetria catastale foglio 17 part.219 sub 10 graffato con P.328 sub.3

Allegato 02b - visura storica (già presente nella Relaz. Notarile in fascicolo)

Allegato 03A concessione edilizia/ condoni/D.I.A.

Allegato 04 – elaborati grafici di progetto TAV.1/1 DIA variante del 2/7/2010

Allegato 05- Verbale di sopralluogo del 23/02/2026

Allegato 06 – relazione fotografica del 23/02/2026

Allegato 07 – certificati anagr.di stato civile , residenza (storico) ;

Allegato 08 – aggiornamento ispezione ipotecaria in data 04/05/2026

Allegato 09 – elenco subalterni ed elaborato planimetrico;

Allegato 10 - separata e succinta descrizione del lotto,

Allegato 13- 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)

Allegato 14– CHECK LIST

