

ILL.MO GIUDICE
DOTT.SSA MILENA PALMISANO
del Tribunale di Fermo

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 177/2013

CREDITORE

**INTRUM ITALY S.P.A.
(MANDATARIA DI EVOLVE SPV S.R.L.)**

DEBITORE

DATO OSCURATO



Io sottoscritto geometra Gianluca Rocchi domiciliato in Porto Sant'Elpidio, in via Cesare Battisti n°20, iscritto all'Albo dei geometri al n°644 ed iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Fermo, in seguito all'incarico conferitomi dal Giudice dell'Esecuzione Dottorssa Milena Palmisano con istanza del 19/04/2026, rispondo alle segnalazioni fatte dal Delegato e più precisamente:

*“Nella predisposizione dell'avviso di vendita, dall'esame delle perizia depositata dall'Ing. Luigi Mercanti emerge problematica relativa al locale magazzino individuato con la particella 356 sub 9 compreso nel LOTTO DUE: il CTU, nell'affermare la non conformità dell'unità immobiliare, rileva che **“è necessario procedere alla individuazione sul posto della esatta linea di confine della proprietà dell'esecutato, al fine di verificare la distanza da quest'ultima del citato vano di cui al sub.9”** precisando altresì **“dal momento che quanto sopra esula dall'incarico conferito al sottoscritto, al fine di procedere al descritto controllo dovrà essere affidato opportuno incarico”**. L'Ing. Mercanti ha enunciato i valori del lotto DUE prevedendo l'ipotesi della sanabilità delle problematiche relative alla particella 356 sub 9 in euro 133.000,00, mentre nell'ipotesi di insanabilità il valore è stato determinato in Euro 125.270,00. Sussiste quindi indeterminazione del prezzo base al quale porre in vendita il LOTTO DUE, ma soprattutto non è chiaro se la non sanabilità scaturisce da uno sconfinamento dell'unità immobiliare 356 sub 9 in altra proprietà, il che renderebbe l'unità immobiliare non commercializzabile”*

Al fine di rispondere al quesito postomi, riporto un estratto della perizia depositata dal precedente esperto, Ing. Mercanti Luigi, dove nel giudizio di conformità edilizia dell'immobile 2, descrive che :

L'immobile risulta non conforme.

Nelle planimetrie ed elaborati grafici reperiti dal competente ente comunale non viene individuato il vano utilizzato come deposito a livello di planimetrie catastali.

Nell'ultima concessione rilasciata dal Comune di Porto Sant'Elpidio, il tecnico incaricato della redazione della relativa pratica edilizia, ha indicato come atto autorizzato risultate dai precedenti atti autorizzati depositati, la planimetria riportata con la stessa, che non presenta il vano identificato catastalmente con il sub.9.

Al fine di poter indicare se tale porzione di piano risulti sanabile o meno, è necessario procedere alla individuazione sul posto della esatta linea di confine della proprietà dell'esecutato, al fine di verificare la distanza da quest'ultima del citato vano di cui al sub 9.

Dal momento che quanto sopra esula dall'incarico conferito al sottoscritto, al fine di procedere al descritto controllo dovrà essere affidato opportuno incarico.



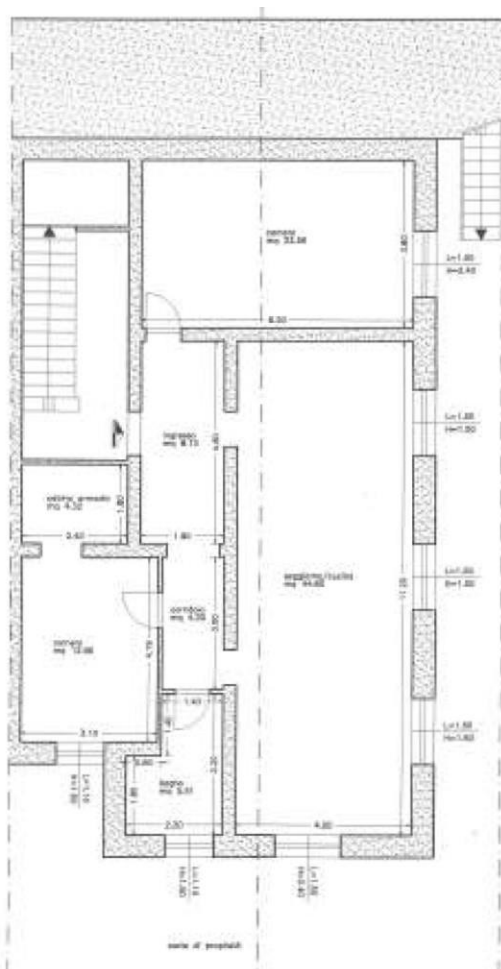
Il sottoscritto dopo aver studiato la documentazione in atti, acquisito ulteriore documentazione ed avuto contatti presso l'ufficio Urbanistica del comune di Porto Sant'Elpidio, rispondo al quesito.

Ribadisco e chiarisco quanto riportato anche dall'ing. Mercanti:

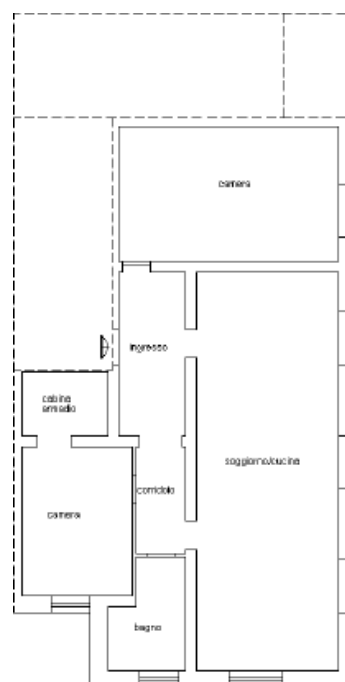
- è presente per l'unità immobiliare abitativa, un Permesso di Costruire in Sanatoria n°989 del 12/03/08, nel quale il sig. DATO OSCURATO regolarizza delle variazioni prospettiche e delle trasformazioni del piano sottostrada (da accessorio ad abitazione);
- è presente per l'unità immobiliare abitativa, una agibilità del 12/04/2010;
- catastalmente, l'abitazione è identificata dal sub 8 .

Le relative rappresentazioni grafiche del bene, in riferimento a questi titoli, sono le seguenti:

planimetria del titolo URBANISTICO



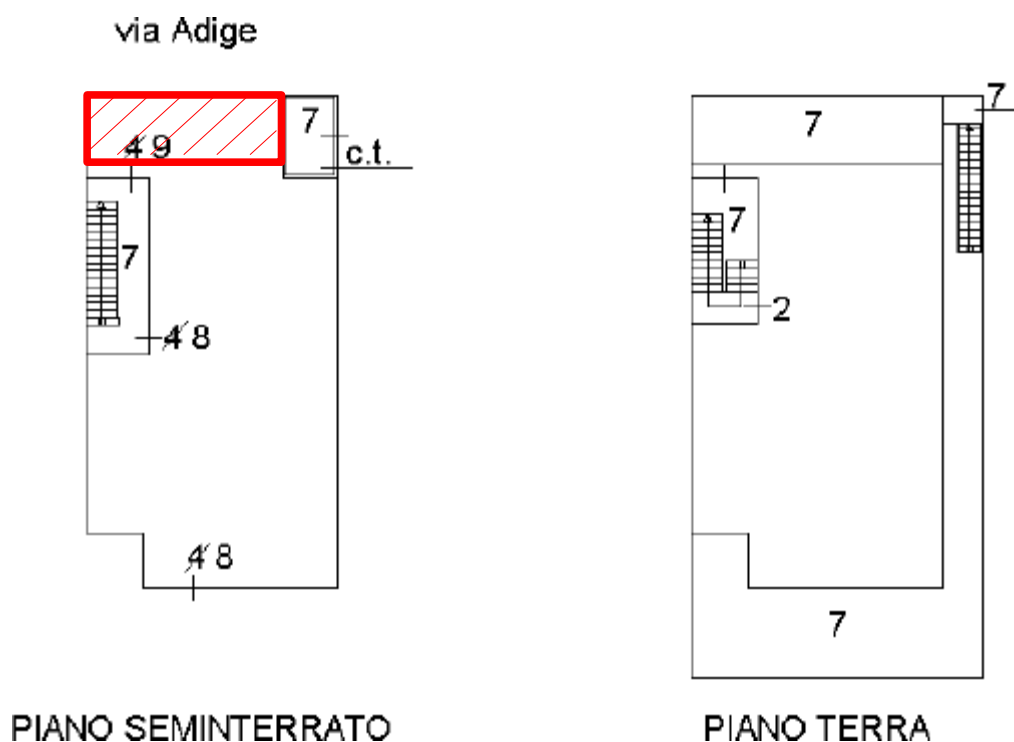
planimetria CATASTALE (sub 8)



In pratica da quanto riportato nella documentazione, il sub 9 è censito catastalmente, ma non ha nessun titolo edilizio che lo legittimi ed oggi non è possibile fare nessun tipo di sanatoria. Di conseguenza, lo stesso, deve essere considerato come un'intercapedine tra l'abitazione e la strada pubblica non accessibile, o come un semplice terrapieno.

Motivo per il quale l'abitazione pignorata è quella legittimata urbanisticamente, di fatto quella rappresentata nell'elaborato grafico sopra riportato ed attualmente identificato catastalmente con il sub 8.

Il sub 9, anch'esso ipotecato, risulta essere identificato sia sul posto che sulla carta, come riscontrabile anche nell'elaborato planimetrico sotto rappresentato:



Chiarisco che la linea di confine della proprietà tra i due sub, non esiste in quanto sia il sub 8 che il sub 9 sono beni dell'esecutato entrambi oggetto di pignoramento.

Il sub 9 risulta essere accatastato in maniera errata come deposito (C/2) essendo semplicemente un vano che deve essere chiuso.

Ai fini della regolarità catastale andrebbe fatta una variazione accorpendone lo spazio con il sub che rappresenta l'abitazione (sub 8), identificandolo come spazio non rilevante ai fini della classificazione. Detta variazione ha un costo di € 600 .



In conclusione, il sottoscritto reputa la stima corretta dell'ing. Mercanti, quella nella quale non stima il sub 9, ma ne quantifica la spesa per la chiusura del vano, attribuendo al lotto 2 il valore di € 125.270 .

Riepilogo la descrizione del lotto 2:

*ABITAZIONE in Porto Sant'Elpidio in via Adige n°23, piano S1, distinto al catasto fabbricati al foglio 14 particella 356 **sub 8** e **sub 9** .*

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Porto Sant'Elpidio, lì 19/06/2026

Il perito
Geometra Gianluca Rocchi

