



TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA GIUDIZIARIA

Giudice Esecutivo DOTT.SSA MILENA PALMISANO

Procedura promossa da xxxxxxxx

per tramite mandataria xxxxxxxx.

Contro xxxxxxxxx,

xxxxxxxxx,

xxxxxxxxx

CTU ING. FRANCESCO MARIA SEBASTIANI

CUSTODE ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE

Porto San Giorgio, 12 GIUGNO 2026



**PREMESSA**

In data 24 novembre 2025 il sottoscritto Ing. Francesco Maria Sebastiani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Fermo al n. A267, con studio in Porto San Giorgio (FM), Via Galliano n. 192, veniva nominato dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Milena Palmisano quale Esperto Stimatore nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 110/2025 del Tribunale Ordinario di Fermo. In data 03 dicembre 2025 lo scrivente accettava l'incarico conferito e prestava il prescritto giuramento nelle forme previste dalla normativa vigente.

Nel corso delle operazioni peritali sono stati esaminati gli atti di causa, la documentazione catastale, ipotecaria ed urbanistico-edilizia acquisita agli atti della procedura e presso i competenti uffici pubblici, nonché effettuati i necessari sopralluoghi e accertamenti tecnici finalizzati alla corretta individuazione, descrizione e valutazione dei beni immobili oggetto di pignoramento.

La presente relazione è stata redatta in adempimento ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione nel decreto di nomina e costituisce il risultato delle attività di indagine, verifica e stima svolte dallo scrivente.



**CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE**

1. Completezza della Documentazione di cui all'art. 567: dall'esame del fascicolo telematico è emerso che la documentazione prevista dall'art. 567, comma 2, c.p.c. risulta regolarmente depositata e idonea ai fini dello svolgimento dell'incarico peritale;

2. Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei Certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sul bene pignorato:

il creditore procedente non ha optato per il deposito dei certificati rilasciati dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari relativi alle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati;

3. Se il creditore procedente abbia optato per il deposito di Certificazione Notarile sostitutivo: il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva prevista dall'art. 567 c.p.c., redatta dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco di Perugia.

3a. Se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo 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: dall'esame della certificazione notarile sostitutiva risulta ricostruita la continuità delle trascrizioni per il periodo richiesto dalla normativa vigente, con estensione ultraventennale rispetto alla data di trascrizione del pignoramento.

3b. 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: la certificazione notarile consente di individuare per ciascun immobile un titolo di provenienza trascritto anteriormente al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento. La continuità delle trascrizioni risulta inoltre verificata mediante l'esame della documentazione catastale storica e della documentazione acquisita nel corso delle operazioni peritali.

4. Se la certificazione (con certificazione notarile sostitutiva) per ciascuno degli immobili pignorati, 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: la certificazione notarile sostitutiva risulta idonea ai fini dell'identificazione degli immobili pignorati, della ricostruzione della provenienza e della verifica delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni.

5. 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) e se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta Certificazione: nel fascicolo della procedura risultano depositati gli estratti catastali attuali e storici relativi agli immobili oggetto di pignoramento. Lo scrivente ha inoltre provveduto ad acquisire e verificare la documentazione catastale aggiornata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio. La documentazione viene allegata alla presente relazione (Allegato 1); i dati catastali riportati nella certificazione notarile sostitutiva risultano coerenti con le risultanze catastali acquisite nel corso delle operazioni peritali e consentono la corretta identificazione degli immobili oggetto di pignoramento;

6. Se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato in difetto, procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato: il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile e pertanto la CTU verificava l'esistenza o meno dello stato di coniugo dell'esecutato, per ciò che è stato possibile reperire:

A. XXXXXXXXXX (C.F. xxxxxxxxx)

.

B. XXXXXXXXXX (C.F. xxxxxxxxx)

C. XXXXXXXXXX (C.F. xxxxxxxxx)

Vedasi l'allegato 2;





7. In caso di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine;

- A. XXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXX), *celibe*.
- B. XXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXX), *sposato , comunione dei beni*.
- C. XXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXX), *vedova di XXXXXXXXX*.

8. 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.;

La CTU ha verificato che il pignoramento è stato notificato ai suddetti interessati.

COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE

1. 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;

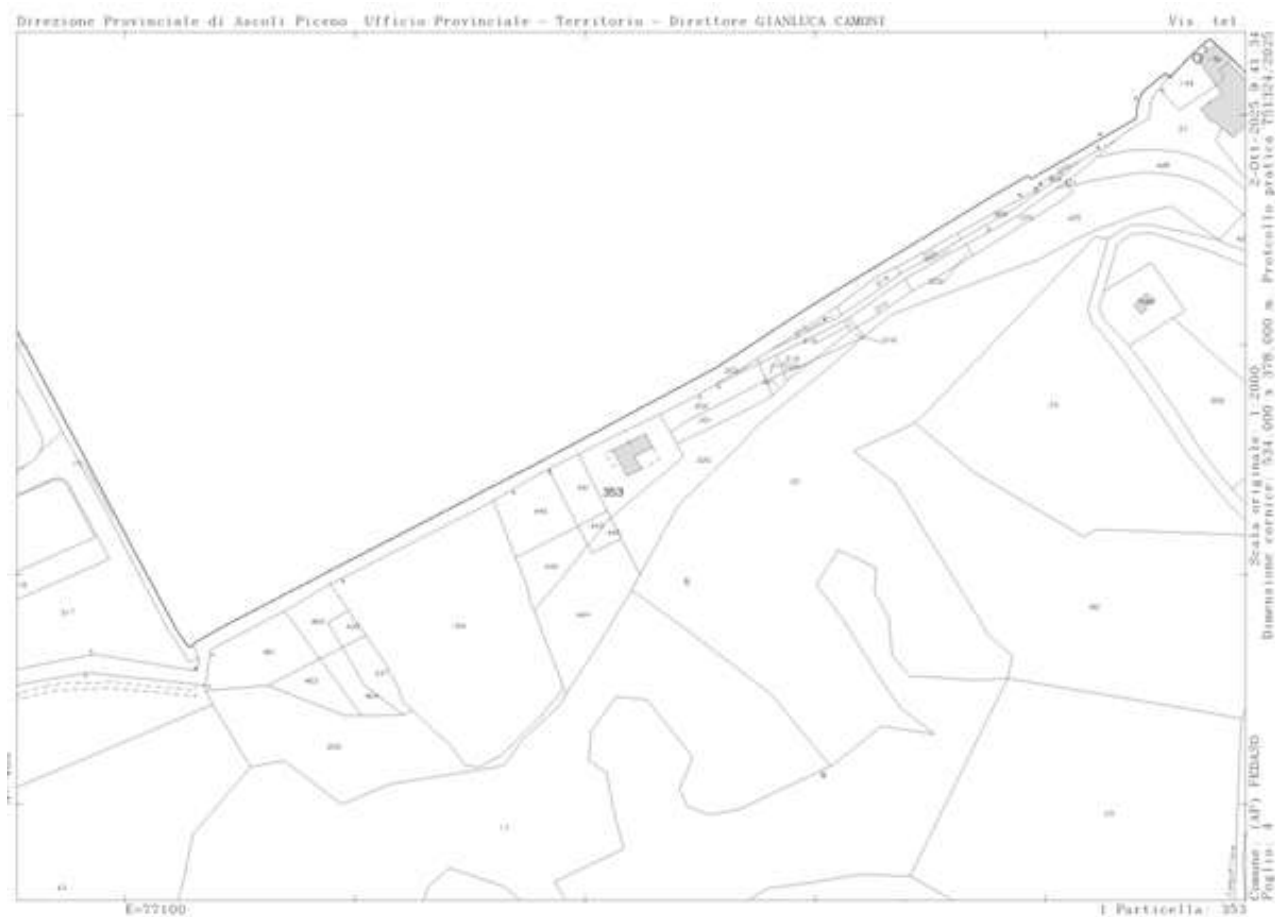
Dall'esame della documentazione catastale, urbanistica e ipotecaria acquisita nel corso delle operazioni peritali, nonché a seguito dei sopralluoghi eseguiti, lo scrivente ritiene opportuno procedere alla formazione di due distinti lotti di vendita, corrispondenti a due autonome unità immobiliari aventi differente destinazione d'uso, autonomia funzionale e distinta commerciabilità sul mercato immobiliare.



LOTTO 1 – Laboratorio artigianale

Collocazione: Comune di PEDASO (AP) Via Luigi Pirandello,7

Catasto Fabbricati: Foglio 4, particella 353, categoria C/3, classe 3, 146mq



LOTTO 2 – Abitazione civile

Collocazione: Comune di Pedaso (FM) – Via Giacomo Leopardi n. 26

Catasto Fabbricati: Foglio 2, particella 390 sub 8 e particella 450 sub 2 e 8 (graffati),

Categoria A/, Classe 1, Consistenza 5,5 vani.





2.Sommatoria 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 IVA, 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;

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti *da due autonome unità immobiliari* ubicate nel Comune di Pedaso (FM), aventi differente destinazione d'uso e pertanto costituenti distinti lotti di vendita.

LOTTO 1 – Laboratorio artigianale

Collocazione: Comune di PEDASO (AP) Via Luigi Pirandello,7

Catasto Fabbricati: Foglio 4, particella 353, categoria C/3, classe 3, 146mq

L'immobile si sviluppa interamente al piano terra ed è costituito da un fabbricato autonomo ad uso laboratorio per arti e mestieri, con pianta irregolare a forma di "L", articolato in due ambienti principali di diversa dimensione. L'unità risulta accessibile dalla corte esterna di





pertinenza e si presenta attualmente in stato di disuso per l'attività originaria, essendo utilizzata come deposito di materiali e beni mobili riconducibili agli esecutati.

L'area esterna pertinenziale circonda il fabbricato e costituisce parte integrante del compendio immobiliare.

LOTTO 2 – Abitazione civile

Collocazione: Comune di Pedaso (FM) – Via Giacomo Leopardi n. 26

Catasto Fabbricati: Foglio 2, particella 390 sub 8 e particella 450 sub 2 e 8 (graffati),

Categoria A/, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, posta al piano terra rialzato di una palazzina residenziale inserita in un contesto urbano prevalentemente residenziale.

L'appartamento è composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina con camino, tinello, due camere da letto, bagno e ripostiglio. Completano la proprietà un locale accessorio ad uso cantina posto al piano seminterrato e due porzioni di corte esclusiva pertinenziale censite catastalmente sulla particella 450. L'immobile fa parte del complesso residenziale denominato "Il Giardino", sviluppato lungo Via Giacomo Leopardi e costituito da più unità immobiliari ad uso residenziale. Per quanto concerne il regime fiscale della vendita, trattandosi di immobili detenuti da persone fisiche e non nell'esercizio di attività d'impresa, la cessione non risulta soggetta ad IVA.

3. Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 02 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;

LOTTO 1 – Laboratorio artigianale

Collocazione: Comune di PEDASO (AP) Via Luigi Pirandello,7

Catasto Fabbricati: Foglio 4, particella 353, categoria C/3, classe 3, 146mq

Dalla documentazione urbanistico-edilizia acquisita presso il Comune di Pedaso non è stato reperito il titolo edilizio originario di costruzione del fabbricato. Le più risalenti pratiche rinvenute risultano successive al 1967 e riguardano interventi autorizzati eseguiti negli anni 1983, 1987 e 1991. In assenza del titolo edilizio originario e di ulteriori elementi documentali certi, non è stato possibile determinare con precisione l'epoca di realizzazione del fabbricato.

LOTTO 2 – Abitazione civile

Collocazione: Comune di Pedaso (FM) – Via Giacomo Leopardi n. 26





Catasto Fabbricati: Foglio 2, particella 390 sub 8 e particella 450 sub 2 e 8 (graffati),
Categoria A/, Classe 1, Consistenza 5,5 vani.

Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Pedaso e dagli elaborati tecnici allegati alla pratica di riparazione e rafforzamento locale post-sisma emerge che il fabbricato appartiene al complesso residenziale INA-Casa/GESCAL realizzato nei primi anni Sessanta su iniziativa dell'IACP. Risultano inoltre rinvenute la richiesta di autorizzazione per la recinzione del complesso presentata nel 1967 e la successiva autorizzazione edilizia rilasciata nel 1968. Pertanto, sulla base della documentazione disponibile, il fabbricato deve ritenersi realizzato anteriormente al 2 settembre 1967.

4. 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 specifici 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, verificarsi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, per gli immobili pignorati che si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, L. 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;

LOTTO 1 – Laboratorio artigianale

Collocazione: Comune di PEDASO (AP) Via Luigi Pirandello,7

Catasto Fabbricati: Foglio 4, particella 353, categoria C/3, classe 3, 146mq

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Pedaso, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie riferibili all'immobile:





anno 1983: autorizzazione per opere esterne consistenti nella realizzazione di recinzione, parapetto e pensilina;

anno 1987: autorizzazione per modifiche distributive interne del laboratorio mediante realizzazione di locali ad uso ufficio e ripostiglio;

anno 1991: autorizzazione edilizia n. 30/91 per la realizzazione di due coperture a servizio della falegnameria;

anni 2010-2011: pratica edilizia relativa ad una tettoia in legno sul prospetto est del fabbricato, inizialmente presentata come Permesso di Costruire e successivamente ricondotta dal Comune alla procedura di D.I.A.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e la documentazione urbanistico-edilizia acquisita, è emersa una difformità relativa alla chiusura di una porzione originariamente aperta mediante tamponatura esterna.

Pertanto lo stato attuale non risulta pienamente conforme all'ultimo stato legittimamente assentito.

Ai fini della regolarizzazione risulta necessario procedere alla rimozione della tamponatura realizzata e al successivo aggiornamento catastale, mediante presentazione della relativa pratica edilizia e catastale, con oneri quantificati nei successivi capitoli estimativi.

LOTTO 2 – Abitazione civile

Collocazione: Comune di Pedaso (FM) – Via Giacomo Leopardi n. 26

Catasto Fabbricati: Foglio 2, particella 390 sub 8 e particella 450 sub 2 e 8 (graffati),

Categoria A/, Classe 1, Consistenza 5,5 vani.

Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Pedaso è emerso che l'immobile fa parte del complesso residenziale denominato "Il Giardino", riconducibile agli interventi INA-Casa/GESCAL realizzati nei primi anni Sessanta.

Le pratiche edilizie rinvenute risultano le seguenti:

anno 1967: richiesta di autorizzazione per la realizzazione della recinzione del complesso residenziale;

anno 1968: autorizzazione edilizia prot. n. 1028 per la realizzazione della recinzione;

anno 2019: pratica edilizia e strutturale relativa agli interventi di riparazione e rafforzamento locale conseguenti agli eventi sismici del 2016, comprendente opere di





consolidamento, sostituzione della copertura e miglioramento del comportamento strutturale dell'edificio.

Dall'esame della documentazione urbanistica, catastale e dallo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo non sono emerse difformità urbanistico-edilizie riferibili all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Lo stato attuale dell'immobile risulta pertanto coerente con la documentazione acquisita e con l'ultimo stato legittimamente desumibile dagli atti reperiti

5. Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

Considerando la tipologia del lotto non è stato necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

6. 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, indicando le ragioni ostative.

LOTTO 1 – Laboratorio artigianale

Collocazione: Comune di PEDASO (AP) Via Luigi Pirandello,7

Catasto Fabbricati: Foglio 4, particella 353, categoria C/3, classe 3, 146mq

Lo scrivente ha verificato la corrispondenza tra i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, la documentazione catastale acquisita e lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo.

Dall'esame della documentazione urbanistico-edilizia reperita presso il Comune di Pedaso e dal confronto con lo stato attuale dell'immobile è emersa una difformità riconducibile alla chiusura mediante tamponatura di una porzione del fabbricato originariamente aperta e non rappresentata negli elaborati assentiti.

Pertanto lo stato attuale dell'immobile non risulta pienamente conforme alla documentazione urbanistico-edilizia acquisita.





Ai fini della regolarizzazione si rende necessario procedere al ripristino dello stato legittimo mediante rimozione della tamponatura esistente e ai conseguenti adempimenti edilizi e catastali. I relativi oneri vengono considerati nella successiva valutazione estimativa.

LOTTO 2 – Abitazione civile

Collocazione: Comune di Pedaso (FM) – Via Giacomo Leopardi n. 26

Catasto Fabbricati: Foglio 2, particella 390 sub 8 e particella 450 sub 2 e 8 (graffati),

Categoria A/, Classe 1, Consistenza 5,5 vani.

Lo scrivente ha verificato la corrispondenza tra l'atto di pignoramento, la documentazione catastale attuale e storica, la planimetria catastale depositata e lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo. Dalle verifiche effettuate non sono emerse difformità catastali significative né incongruenze tra la documentazione catastale acquisita e la configurazione dell'unità immobiliare rilevata nel corso delle operazioni peritali.

L'identificazione catastale dell'immobile risulta pertanto coerente con la documentazione acquisita e non si rendono necessari aggiornamenti catastali ai fini della trasferibilità del bene.

7.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 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 divisionale;

Dall'esame della documentazione catastale, ipotecaria e della certificazione notarile sostitutiva acquisita agli atti della procedura, risulta che al momento della trascrizione del pignoramento gli immobili erano intestati a:

Capocasa Mirco, proprietario per la quota di 1/4;

Capocasa Fabio, proprietario per la quota di 1/4;

Santini Irma, proprietaria per la quota di 1/2.

I beni oggetto della presente procedura esecutiva risultano costituiti da:

LOTTO 1 – Laboratorio artigianale





Collocazione: Comune di PEDASO (AP) Via Luigi Pirandello,7

Catasto Fabbricati: Foglio 4, particella 353, categoria C/3, classe 3, 146mq

LOTTO 2 – Abitazione civile

Collocazione: Comune di Pedaso (FM) – Via Giacomo Leopardi n. 26

Catasto Fabbricati: Foglio 2, particella 390 sub 8 e particella 450 sub 2 e 8 (graffati),

Categoria A/, Classe 1, Consistenza 5,5 vani.

Trattandosi di beni aventi differente destinazione d'uso, autonoma funzionalità e distinta commerciabilità sul mercato immobiliare, lo scrivente ritiene corretta la formazione di due distinti lotti di vendita. Per la natura e la configurazione degli immobili non risulta tecnicamente praticabile la separazione materiale delle singole quote di comproprietà spettanti agli esecutati, senza comprometterne la funzionalità e il valore economico. Pertanto i beni vengono stimati e posti in vendita come sopra individuati, mantenendo inalterato il regime delle quote di proprietà risultante dagli atti della procedura.

8.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; Ricostruzione analitica della provenienza del bene immobile (trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie) e gravami:

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva, delle visure catastali storiche e della documentazione acquisita nel corso delle operazioni peritali è stata ricostruita la provenienza degli immobili oggetto di pignoramento e verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento.

LOTTO 1 – Laboratorio artigianale

Collocazione: Comune di PEDASO (AP) Via Luigi Pirandello,7

Catasto Fabbricati: Foglio 4, particella 353, categoria C/3, classe 3, 146mq

Provenienza: L'immobile è pervenuto agli attuali esecutati mediante: atto di accettazione espressa di eredità a rogito Notaio Michele Gentilucci del 21/11/2024, repertorio n. 52624/21702, trascritto presso la Conservatoria di Fermo il 28/11/2024 al n. 8234 di formalità, a favore di xxxxxxxx e xxxxxxxx per la quota di 1/4 ciascuno; precedente atto di compravendita a rogito Notaio Walter





Filetti del 16/07/1980, repertorio n. 31935/3904, trascritto presso la Conservatoria di Fermo il 06/08/1980 al n. 3541 di formalità, a favore di xxxxxx e xxxxxx.

LOTTO 2 – Abitazione civile

Collocazione: Comune di Pedaso (FM) – Via Giacomo Leopardi n. 26

Catasto Fabbricati: Foglio 2, particella 390 sub 8 e particella 450 sub 2 e 8 (graffati),

Categoria A/, Classe 1, Consistenza 5,5 vani.

Provenienza: l'immobile è pervenuto agli attuali esecutati mediante: atto di accettazione espressa di eredità a rogito Notaio Michele Gentilucci del 21/11/2024, repertorio n. 52624/21702, trascritto presso la Conservatoria di Fermo il 28/11/2024 al n. 8234 di formalità, a favore di xxxxxx e xxxxxx per la quota di 1/4 ciascuno; precedente atto di compravendita a rogito Notaio Vittorio Rossetti del 15/10/1986, repertorio n. 106745, trascritto presso la Conservatoria di Fermo il 24/10/1986 al n. 3972 di formalità, a favore di xxxxxx e xxxxxx per la nuda proprietà, con riserva di usufrutto a favore di xxxxxx; ricongiungimento dell'usufrutto a seguito del decesso dell'usufruttuario avvenuto il 22/06/1991.

Formalità pregiudizievoli: dalla certificazione notarile sostitutiva risultano gravanti sui beni le seguenti formalità: Ipoteca volontaria Iscrizione ipotecaria n. 1431 del 23/07/2010 a favore della Banca di Credito Cooperativo Picena, derivante da mutuo fondiario a rogito Notaio Giuseppe Di Tuoro del 21/07/2010, repertorio n. 7235, per l'importo complessivo di € 100.000,00, di cui € 50.000,00 per capitale.

Pignoramento immobiliare: trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo in data 14/10/2025 al n. 6773 di formalità, promosso da BCC NPLS 2020 S.r.l., nei confronti degli esecutati. Non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli, domande giudiziali, servitù apparenti o altri vincoli tali da incidere sulla commerciabilità dei beni oltre a quelli sopra descritti.

9. Verificare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva, della nota di trascrizione del pignoramento e della documentazione ipotecaria acquisita agli atti della procedura, non risultano trascrizioni di domande giudiziali gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento. Parimenti, non risultano trascritti provvedimenti giudiziari, sequestri conservativi o ulteriori formalità pregiudizievoli diverse da quelle già indicate al precedente quesito, tali da incidere sulla libera trasferibilità dei beni. Pertanto, alla data delle verifiche eseguite, non emergono





trascrizioni di domande giudiziali opponibili all'eventuale aggiudicatario nell'ambito della presente procedura esecutiva.

10. 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;

LOTTO 1 – Laboratorio artigianale

Per il Lotto 1 le indagini di mercato sono state svolte mediante analisi del mercato immobiliare locale, consultazione di operatori del settore e confronto con immobili aventi analoga destinazione produttiva.

Le risultanze hanno evidenziato valori unitari di mercato compresi tra 750 €/mq e 1.050 €/mq, sostanzialmente coerenti con i valori riportati nella banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate per immobili della medesima tipologia.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo stato manutentivo, la vetustà e la localizzazione, è stato applicato un coefficiente di adeguamento pari a 0,70.

Poiché l'immobile presenta una difformità urbanistico-edilizia che richiede interventi di regolarizzazione, sono stati detratti dal valore di mercato:

- variazione catastale e relative spese tecniche € 1.000,00;
- pratica edilizia e opere di ripristino € 7.000,00.

Valore di mercato: € 204.828,75





i Nel 2° semestre 2025 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Arquata del Tronto, Montegalbo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	770	1050	L	3,7	5,4	L
Stampa				Legenda			

Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



foglio	part	sub.	Destinazione d'uso	1	2	3	4	1x2x3x4
				Superficie comm (mq)	Valore di mercato (€/mq)	Coefficiente per uso	Coefficiente e per adeguamento (adm)	Valore complessivo (€)
4	353		laboratorio C/3	218	850	0,7	1,00	129710,00
			tettoia ovest	20	850	0,7	0,30	3570,00
			tettoia est	55	850	0,7	0,75	24543,75
			corte	790	850	0,7	0,10	47005,00
								204.828,75 €

LOTTO 2 – Abitazione civile

Per il Lotto 2 le indagini di mercato sono state svolte mediante confronto con immobili residenziali analoghi ubicati nel Comune di Pedaso, integrando le informazioni acquisite presso operatori immobiliari con i valori della banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Le verifiche effettuate hanno evidenziato valori unitari di mercato compresi tra 1.100 €/mq e 1.600 €/mq, coerenti con le quotazioni OMI relative alle abitazioni di tipo economico ubicate nella medesima zona territoriale.

Tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, della posizione, delle pertinenze e delle caratteristiche costruttive, sono stati applicati i coefficienti di adeguamento tra 0,7 e 0,75. Ne consegue un valore finale pari a:

Valore Lotto 2: € 138.032,13



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: ASCOLI PICENO
Comune: PEDASO (G403)
Fascia: Centrale
Zona: CAPOLUOGO E DINTORNI
Codice zona: B1
Destinazione: Residenziale
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione prevalente: Residenziale

ⓘ 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.

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1900	2700	L	7,7	11,5	L
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1900	L	5,2	8,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1600	L	4,4	6,9	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1600	2300	L	6,5	9,8	L
Abitazioni signorili	Ottimo	2000	2850	L	8,1	12,1	L
Abitazioni signorili	NORMALE	1350	2000	L	5,5	8,6	L
Autorimesse	NORMALE	850	1150	L	3,5	4,9	L
Box	NORMALE	1000	1400	L	4,2	5,8	L
Posti auto coperti	NORMALE	770	1050	L	3,1	4,4	L
Posti auto scoperti	NORMALE	600	810	L	2,4	3,4	L
Ville e Villini	Ottimo	1800	2500	L	7,2	10	L
Ville e Villini	NORMALE	1250	1700	L	5,4	6,7	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



foglio	part.	sub.	Destinazione d'uso	Categoria catastale	1	2	3	4	1x2x3x4
					Superficie comm (mq)	Valore di mercato (€/mq)	Coefficiente per uso	Coefficiente e per adeguame	Valore complessivo (€)
2	450	8 graffato al sub 2	appartamento	A/3	101	1400	0,75	1,00	106050,00
2	390	8 Ps1/T/A/3	corte	A/4	30,45	1400	0,75	0,25	7993,13
2	390	9 Ps1/T/A/3	cantina	A/5	29,8	1400	0,7	0,50	14602,00
2	390	9 Ps1/T/A/3	balcone	A/5	29,8	1400	0,75	0,30	9387,00
								tot.	138.032,13 €



11. 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;

Tenuto conto della consistenza, della destinazione d'uso, dell'autonomia funzionale e della commerciabilità degli immobili oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene opportuno procedere alla formazione di due distinti lotti di vendita, in quanto ciascun bene è autonomamente identificabile, indipendente sotto il profilo funzionale e suscettibile di separata commercializzazione sul mercato immobiliare.

La formazione dei lotti risulta pertanto così articolata:

LOTTO 1 – Laboratorio artigianale

Collocazione: Comune di PEDASO (AP) Via Luigi Pirandello,7

Catasto Fabbricati: Foglio 4, particella 353 PT C/3 classe 3, 146mq

Valore stimato: € 196.828,75.

LOTTO 2 – Abitazione civile

Collocazione: Comune di Pedaso (FM) – Via Giacomo Leopardi n. 26

Catasto Fabbricati: Foglio 2, particella 390 sub 8 e particella 450 sub 2 e 8 (graffati);

Valore stimato: € 138.032,13.

La formazione dei due lotti consente una migliore commerciabilità dei beni e risulta coerente con la loro autonoma destinazione d'uso, evitando accorpamenti non giustificati sotto il profilo tecnico-estimativo. Non si rende pertanto necessario procedere ad ulteriori frazionamenti catastali.

12. 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 alleghi 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;

Dalle verifiche effettuate nel corso delle operazioni peritali, nonché dall'esame del verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario, è stato accertato quanto segue.

CONDOMINIO

Per gli immobili oggetto di pignoramento non è stato possibile reperire documentazione attestante la costituzione formale di un condominio né la presenza di un amministratore condominiale.

Conseguentemente non risultano documentate spese condominiali ordinarie o straordinarie insolute né procedimenti giudiziari promossi dal condominio nei confronti degli esecutati.

STATO DI OCCUPAZIONE

LOTTO 1 – Laboratorio artigianale

Il laboratorio artigianale risulta attualmente utilizzato dagli esecutati quale locale deposito, con presenza di beni mobili e materiali di varia natura. Al momento del sopralluogo non risultava esercitata alcuna attività produttiva.

LOTTO 2 – Abitazione civile

L'unità immobiliare ad uso abitativo risulta occupata dagli esecutati, che vi hanno stabilito la propria residenza anagrafica.





Nel corso delle verifiche non sono emersi contratti di locazione o altri titoli di godimento opponibili alla procedura esecutiva né risultano occupanti diversi dagli esecutati.

CONCLUSIONI

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano nella disponibilità degli esecutati e non sono emersi elementi idonei ad evidenziare rapporti di locazione, comodato o altri diritti personali di godimento opponibili all'eventuale aggiudicatario.

13. Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Lo scrivente ha effettuato le verifiche presso la documentazione urbanistica acquisita, gli atti della procedura e la documentazione disponibile presso il Comune di Pedaso.

Dalle verifiche eseguite non è emerso che gli immobili oggetto di pignoramento siano interessati da procedure espropriative per pubblica utilità, né risultano provvedimenti ablativi, vincoli preordinati all'esproprio o procedure amministrative in corso tali da incidere sulla disponibilità o sul trasferimento dei beni.

Pertanto, alla data della presente relazione, gli immobili non risultano oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità.

14. Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Nel corso delle operazioni peritali lo scrivente ha acquisito la documentazione catastale e planimetrica degli immobili oggetto di pignoramento ed ha eseguito idonea documentazione fotografica dei beni, finalizzata a rappresentarne lo stato di conservazione, le caratteristiche costruttive, la distribuzione interna e le pertinenze.

Alla presente relazione vengono pertanto allegati:

Allegato 1 – Documentazione catastale;

Allegato 6 – Documentazione fotografica;

La documentazione allegata costituisce parte integrante della presente relazione estimativa e consente l'esatta individuazione e rappresentazione dei beni oggetto della procedura esecutiva.





15. 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;

Per ciascun lotto è stata predisposta una separata descrizione sintetica contenente gli elementi identificativi essenziali degli immobili, l'indicazione dello stato di occupazione, il contesto territoriale di ubicazione, le principali caratteristiche tecnico-catastali e il valore di stima determinato nella presente relazione.

La suddetta descrizione è riportata nell'Allegato 4 – Descrizione dei lotti, predisposto secondo lo schema normalmente utilizzato per la pubblicazione degli avvisi di vendita nelle procedure esecutive immobiliari.

Vedasi Allegato 4.

16. 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;

È stata predisposta una versione della presente relazione estimativa redatta in conformità alle disposizioni del Garante per la protezione dei dati personali del 7 febbraio 2008 (G.U. n. 47 del 25 febbraio 2008), nella quale sono stati omessi o anonimizzati i dati personali non necessari ai fini della pubblicità della vendita giudiziaria, nel rispetto della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali.

La suddetta versione viene allegata alla presente relazione quale Allegato 5 – Perizia con protezione dei dati personali, comprensiva della relativa documentazione fotografica anonimizzata (Allegato 6-bis).

17. Allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II comma 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 c.p.c con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

Lo scrivente ha effettuato le verifiche previste dall'art. 567, comma 2, c.p.c., procedendo al controllo della documentazione depositata agli atti della procedura, nonché all'acquisizione della documentazione integrativa ritenuta necessaria ai fini dell'espletamento dell'incarico.

In conformità a quanto disposto dal decreto di nomina, vengono allegati alla presente relazione:

- Allegato 1 – Documentazione catastale;
- Allegato 2 – Certificati di stato civile, certificati di matrimonio e certificati di residenza degli esecutati;
- Allegato 3 – Documentazione urbanistico-edilizia;
- Allegato 4 – Descrizione sintetica dei lotti;
- Allegato 5 – Versione della perizia conforme alla normativa sulla protezione dei dati personali;
- Allegato 6 – Documentazione fotografica;
- Allegato 6-bis – Documentazione fotografica anonimizzata.

Vengono altresì depositati la check list dei controlli eseguiti ai sensi dell'art. 567 c.p.c. ed il foglio riepilogativo degli identificativi catastali dei beni oggetto della procedura, in conformità a quanto richiesto dal decreto di nomina del Giudice dell'Esecuzione.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto ritiene di aver espletato l'incarico conferito e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale chiarimento o approfondimento che si rendesse necessario.

Porto San Giorgio 20 giugno 2026

Il CTU

Ing. Francesco Maria Sebastiani

