

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione [REDACTED] dell'On.le Tribunale di Fermo.

Procedimento: Esecuzione Immobiliare n. 19/2014 R.G.E.; Creditore Procedente: [REDACTED]

[REDACTED]; Debitore Esecutato: [REDACTED].

Il sottoscritto Ing. Marco Marzoni, avente domicilio abitativo in Montegranaro (FM), via Elpidiense Sud n.175 e studio in Fermo (FM), via Giuseppe Speranza n. 49, iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Fermo al n. A350, è stato nominato Perito in data 9 giugno 2016 nel procedimento esecutivo indicato in epigrafe, con la presente, aggiorna la Relazione di Perizia depositata in data 08/05/2017, successivamente integrata in data 14/10/2017, secondo quanto richiesto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione nelle date 21/04/2026 e 30/06/2026.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Viene richiesto di aggiornare la relazione peritale di stima all'esito della sentenza di divisione endoesecutiva.

Per quanto non espressamente riportato di seguito vale quanto indicato nella relazione peritale e successiva integrazione, depositate precedentemente alla presente integrazione.

SPECIFICAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI CATASTALI RISPETTO ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO PER OGNI SINGOLA PARTICELLA CATASTALE

Dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia del Territorio (Ufficio Provinciale del Territorio di Ascoli Piceno), dall'esame delle certificazioni in atti ed in ottemperanza alla Sentenza divisionale n.403/2025 pubbl. il 03/07/2025 RG n.1537/2018, trascrizione n. cronol. 3797/2025 del 03/07/2025, alcuni degli immobili di proprietà dell'esecutato ed oggetto del presente procedimento risultano aver subito variazioni rispetto all'atto di pignoramento, le variazioni riscontrate sono esplicitate sinteticamente nella seguente tabella:

INDIVIDUAZIONE CATASTALE ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	INDIVIDUAZIONE CATASTALE AL 10/07/2026
Comune di Sant'Elpidio a Mare Foglio 6, Particella n.23, Sub 2-3-4	Comune di Sant'Elpidio a Mare Foglio 6, Particella n.23, Sub 2-3-4 (nessuna variazione) Immobili non di proprietà dell'esecutato a seguito di Sentenza divisionale n.403/2025 pubbl. il 03/07/2025 RG n.1537/2018.
Comune di Sant'Elpidio a Mare Foglio 6, Particelle n. 39-48-176-177	Comune di Sant'Elpidio a Mare Foglio 6, Particelle n. 39-48-176-177 (nessuna variazione)
Comune di Sant'Elpidio a Mare Foglio 6, Particella n. 192	Comune di Sant'Elpidio a Mare Foglio 6, Particelle n. 224-225 (a seguito di frazionamento). La Particella n. 225 non è di proprietà dell'esecutato a seguito di Sentenza divisionale n.403/2025 pubbl. il 03/07/2025 RG n.1537/2018.
Comune di Sant'Elpidio a Mare Foglio 8, Particella n. 12	Comune di Sant'Elpidio a Mare Foglio 8, Particelle n. 794-795-796 (a seguito di frazionamento). La Particella n. 795 non è di proprietà dell'esecutato a seguito di Sentenza divisionale n.403/2025 pubbl. il 03/07/2025 RG n.1537/2018; la Particella n. 796 risulta estranea ai beni pignorati in quanto mero disallineamento catastale relativo al confine tra la ex particella 12 e la particella 207 cfr "CHIARIMENTI CTU R.G. 1537/2018" del 28/10/2024 a firma [REDACTED].

Pertanto, secondo quanto riportato precedentemente, gli immobili di proprietà del debitore [REDACTED], compresi nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, risultano così distinti al NCEU del medesimo Comune:

- **Foglio 6, Particelle 39-48-176-177-224 (di seguito indicato come LOTTO 1);**
- **Foglio 8, Particella 794 (di seguito indicato come LOTTO 2).**



1) Elencare ed individuare i beni sottoposti a pignoramento, mediante indicazione del diritto reale, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegare alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c., e tenendo conto di quanto di seguito subito precisato in ordine alla applicabilità o meno dell'art. 2912 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni (senza però predisporre ex novo le relative tabelle ove mancanti), specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Trattasi di immobili tra cui un terreno ubicato sui lati di Strada Lungo Ete (fabbricato al numero civico 783, catastalmente snc) in prossimità del fiume Ete Morto, poco distanti dalla Frazione Bivio Cascinare in cui è presente la principale via di comunicazione (SP 26), nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), in una zona agricola compresa tra la riviera adriatica e la città di Sant'Elpidio a Mare (FM) dal centro della quale dista circa 8 Km, oltre a questo vi è anche un terreno edificabile, ubicato lungo il lato nord di via Emilio Lusso, strada prospiciente alla parallela via Filippo Turati (SP 26), nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), compreso tra due aree edificate in una zona distante poche centinaia di metri dalla Frazione Bivio Cascinare, in zona residenziale a bassa densità abitativa con presenza di attività artigianali ed industriale.

Il terreno (LOTTO 1), ubicato sui lati di Strada Lungo Ete in prossimità del fiume Ete Morto, nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), attualmente risulta essere coltivato a grano, è individuato su aree riportate nel N.C.T. (Nuovo Catasto Terreni) di detto Comune al:

- Foglio n.6, Particella n.39, superficie mq 6800, classificato come "sem. irr. arb." (superficie 6424, Classe 2, reddito dominicale euro 46,45 , reddito agrario 39,81), "frutteto" (superficie 376, Classe 1, reddito dominicale euro 4,47, reddito agrario 2,52);
- Foglio n.6, Particella n.48, superficie mq 3370, classificato come "sem. irr. arb." (superficie 3336, Classe 3, reddito dominicale euro 24,12 , reddito agrario 17,23), "frutteto" (superficie 34, Classe 1, reddito dominicale euro 0,40 , reddito agrario 0,23);
- Foglio n.6, Particella n.176, superficie mq 4498,
Porz. AA superficie mq 1900, classificato come "seminativo", Classe 2, reddito dominicale euro 9,32 , reddito agrario 11,78 ;
Porz. AB superficie mq 2598, classificato come "bosco misto", Classe 2, reddito dominicale euro 2,68 , reddito agrario 0,40 ;
- Foglio n.6, Particella n.177, superficie mq 12, classificato come "bosco misto", Classe 2, reddito dominicale euro 0,01 , reddito agrario 0,01 ;
- Foglio n.6, Particella n.224, superficie mq 1120, classificato come "sem. irr. arb.", Classe 1, reddito dominicale euro 9,83 , reddito agrario 8,39 ;

intestato al Sig. [REDACTED] proprietario in ragione di 1/1 della piena proprietà.

I confini dell'immobile sono individuati su aree riportate nel N.C.T. (Nuovo Catasto Terreni) al Foglio 6 di detto Comune, così identificate: a nord Particelle n.55-180-182-183, ad est Fiume Ete Morto, a sud in parte Fiume Ete Morto in parte Particelle n.56-58-60 ad ovest Particelle n.225, salvo se altri o variati.

Il terreno edificabile (LOTTO 2), ubicato lungo il lato nord di via Emilio Lusso, nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), attualmente risulta essere coltivato solo in minima parte ad ortaggi, è individuato su aree riportate nel N.C.T. (Nuovo Catasto Terreni) di detto Comune al Foglio n.8, Particella n.794, superficie mq 1395, classificato come "sem. irr. arb.", Classe 1, reddito dominicale euro 12,25, reddito agrario 10,45; intestato al Sig. [REDACTED] proprietario in ragione di 1/1 della piena proprietà.

I confini dell'immobile sono individuati su aree riportate nel N.C.T. (Nuovo Catasto Terreni) al Foglio 8 di detto Comune, così identificate: a nord-est Particella n.207, a sud-est Particella n.238, a sud-ovest Particella n.233 a nord-ovest Particella n.765, salvo se altri o variati.

2) Indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se vi sia occupazione ad opera del debitore o di terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, l'esperto verificherà se esso sia stato redatto per iscritto e la data di registrazione (presso la Agenzia delle Entrate) ed eventualmente di trascrizione (presso la Agenzia del Territorio) del negozio, la



sua data di scadenza ai fini della disdetta, l'eventuale data di rilascio già fissata o lo stato della causa già pendente per il rilascio;

Al momento del sopralluogo gli immobili interessati al pignoramento risultavano occupati dal debitore, non risultano in essere contratti di affitto per nessuno dei terreni, ed al momento del sopralluogo i terreni sono apparsi coltivati, presumibilmente dal proprietario. Non risultano inoltre parti comuni per nessuno dei cespiti, vi sono delle servitù di passaggio non trascritte sui seguenti beni: Foglio 6 Particella 176, in favore della Particella 177, e sulla Particella 224 in favore della Particella 39,48,176 e 177.

3) Specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, anche successivi rispetto alla domanda di concordato, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.

Difformità Catastali ma solo laddove ciò sia necessario ai fini della identificazione del bene e quindi della effettuazione della vendita forzata, previa disposizione specifica in tal senso del G.D

Dagli accertamenti eseguiti risulta che gli immobili di proprietà dell'esecutato [REDACTED] non sono gravati dai vincoli o oneri indicati nel quesito, le variazioni catastali riscontrate sono esplicitate sinteticamente nella tabella a pag.1 della presente relazione.

4) Alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale o appartenente al patrimonio indisponibile ex art. 826 c.c. di un ente pubblico precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso ed acquisendo presso l'ente territoriale competente la certificazione attestante la demanialità o l'appartenenza al patrimonio indisponibile;

Dagli accertamenti eseguiti risulta che gli immobili in esame non ricadono su suolo demaniale o appartenente al patrimonio indisponibile.

5) Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi (ma senza procedere lui direttamente a tale affrancazione), ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati, o se siano stati riconosciuti di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 e successive modifiche (v. T.U. D.Lgs. 490/1999 capo I) o se costituiscano beni culturali o paesaggistici ex art. 2 D.Lgs. 42/2004, anche ai fini della eventuali instaurazione del procedimento di prelazione ai sensi degli artt. 61 ss. e 173 di tale ultimo decreto legislativo, acquisendo in tal caso copia del decreto di vincolo o della dichiarazione dell'interesse culturale e della loro notifica, fatta salva ovviamente la necessaria verifica della trascrizione dei provvedimenti medesimi nei registri immobiliari, e precisando quale sia allo stato attuale il regime dei beni conseguente a detto vincolo o ad uno di tipo diverso (per es. quello idrogeologico);

Dagli accertamenti eseguiti risulta che per gli immobili in esame i diritti sui beni del debitore esecutato sono di proprietà nella misura di quanto specificato nel precedente quesito n.1, gli stessi non sono stati riconosciuti di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico tuttavia è emerso quanto segue:

- Foglio 6, Particelle 39-224, ricadono all'interno del sito di Bonifica d'interesse nazionale "Basso Bacino Fiume Chienti" perimetrato con D. M. Ambiente e della Tutela del Territorio del 26 febbraio 2003;
- Foglio 6, Particelle 39-48-176-177-224, ricadono nel perimetro del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI – aggiornamento 2016) fra le aree a rischio di esondazione classificate a rischio elevato (R3);
- Foglio 8, Particelle 794, ricade nell'ambito di tutela della risorsa idrica (art.55 NTA).

6) Fornire ogni informazione concernente: 1) l'importo annuo approssimativo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma per le quali il termine di pagamento della relativa obbligazione non sia ancora scaduto; 3) eventuali spese condominiali il cui termine di pagamento sia scaduto ma che nonostante ciò non sono state pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; 4) eventuali cause in corso per il condominio.

Per gli immobili descritti non sono state rinvenute le tabelle millesimali delle parti comuni ne il regolamento di condominio.



7) Indicare l'attuale proprietario e risalendo al titolo di provenienza:

Dagli accertamenti eseguiti risulta quanto segue (i titoli di seguito indicati sono stati estrapolati dalle visure).

LOTTO 1

Terreno individuato al NCEU del Comune di Sante'Elpidio a Mare al Foglio 6, Part.Ile 39-48-176-177-224.

Titolo di provenienza di 1/1 di [REDACTED]:

SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 03/07/2025 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 494 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n.2452.1/2026 Reparto PI di FERMO in atti dal 14/04/2026.

LOTTO 1

Terreno individuato al NCEU del Comune di Sante'Elpidio a Mare al Foglio 8, Part.Ile 794.

Titolo di provenienza di 1/1 di [REDACTED]:

SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 03/07/2025 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 494 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n.2452.1/2026 Reparto PI di FERMO in atti dal 14/04/2026.

9) Alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono o di sanatoria, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità. Verificherà, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. **40 comma 6 della legge n. 47/1985** o dall'art. **46 comma 5 D.P.R. 380/2001**, e chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, oppure condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, **indicando**, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, **i relativi costi**, anche in via approssimativa. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile o condonabile, quantificherà, sempre per approssimazione, gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; verificherà, infine, previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica aggiornato, se siano state emesse **ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà** e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità nonché delle condizioni per ottenerla nel caso in cui questa dovesse mancare.. L'ausiliario predetto riferirà per iscritto nella relazione anche della circostanza della eventuale costruzione del fabbricato **in regime di edilizia residenziale pubblica agevolata, convenzionata o sovvenzionata** nell'ambito di zona cd. PEEP, ai sensi ed agli effetti di cui alle leggi 14 febbraio 1963 n. 60, 18 maggio 1968 n. 352 e 8 agosto 1977 n. 513, oppure della eventuale ubicazione dell'area in una zona da destinare a **insediamenti produttivi** ai sensi degli artt. 27 e 35 della legge 22 ottobre 1971 (cd. zona PIIP), specificando in quest'ultimo caso la data di realizzazione degli impianti, se costruiti;

Per gli immobili oggetto della presente relazione di proprietà dell'esecutato [REDACTED] non sono state riscontrate irregolarità edilizie ed urbanistiche.

10) Alla **valutazione complessiva dei beni**, anche se realizzati abusivamente, indicando distintamente ed in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima ed il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq., del valore totale, e **con arrotondamento** alla cifra più prossima in eccesso; ad esporre altresì in via analitica gli adeguamenti e le correzioni della stima (precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica), lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso) nonché eventuali spese condominiali insolute; ad indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. Nel caso della determinazione del prezzo di vendita dell'immobile abusivo occorrerà tenere conto del suo valore d'uso e detrarre da questo il costo presunto ed approssimativo della pratica di richiesta di sanatoria o di condono e della regolarizzazione catastale o della demolizione se già ordinata;



Al fine di aggiornare l'attuale (giugno 2026) valore di stima, gli immobili in esame sono stati valutati con il metodo sintetico - comparativo che lo si ritiene idoneo a consentire di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni da stimare. I valori di mercato dei suddetti beni scaturiranno dalla valutazione delle attuali quotazioni correnti in zona per immobili aventi caratteristiche simili e sulla scorta delle concrete possibilità di realizzo degli stessi, assumendo quale base il parametro tecnico del metro quadrato di superficie utile.

Il sottoscritto ha provveduto a svolgere un'indagine dei valori di mercato delle zone in relazione agli immobili di cui si tratta, in considerazione delle caratteristiche e della consistenza descritte nelle relazioni depositate.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei paragrafi delle relazioni depositate e riguardano l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche del Comune e delle zone, la data di costruzione, le caratteristiche costruttive degli immobili, il loro stato di conservazione e locativo, la carenza di eventuali vincoli o servitù che possono incidere sul valore venale, la consistenza ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta.

Sulla base degli elementi caratterizzanti i beni in questione, valutato lo stato degli immobili, si può ritenere che i valori attualmente correnti in zona (giugno 2026), per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli in esame, siano sinteticamente quelli indicati di seguito rispettivamente per ciascun bene:

LOTTO 1 - Foglio 6, Part.Ile 39-48-176-177-224 (terreno)

Quota di 1/1 della seguente piena proprietà:

- terreno al Foglio n.6, Particelle n. 39-48-176-177-224 1,580 ha x 36.500,00 €/ha = € 57.670,00

Quindi la quota in ragione di 1/1 della piena proprietà è pari a: € 57.670,00

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra tonda pari a

€ 57.700,00 (diconsi euro cinquantasettemilasettecento virgola zero).

LOTTO 2 - Foglio 8, Part.Ile 794 (terreno edificabile)

Quota di 1/1 della seguente piena proprietà:

- terreno al Foglio n.8, Particella n.794,

terreni adiacenti urbanisticamente individuati di tipo d ZTR3 - Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità (art.35 N.d.A.), area compresa nel piano di lottizzazione approvato e convenzionato con il Comune di Sant'Elpidio a Mare, tenendo in considerazione l'Indice di fabbricabilità dell'area, la Superficie fondiaria, il Volume massimo realizzabile, si ottiene S.U.L.=790 mq; Val.unit.=1100 €/mq x 20%=220 €/mq

In questo modo si ottengono i seguenti valori (piena proprietà):

- terreno al Foglio n.8, Particella n.794 790 mq x 220 €/mq = € 173.800,00

Quindi la quota in ragione di 1/1 della piena proprietà è pari a: € 173.800,00

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra tonda pari a

€ 173.800,00 (diconsi euro centottantunomilasettecento virgola zero).

La presente integrazione alla relazione di consulenza tecnica è costituita da n. 5 (cinque) pagine.

Codesto elaborato peritale è stato inviato al creditore procedente, ai creditori intervenuti e ai debitori esecutati a mezzo posta elettronica.

Ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, si rassegna il mandato ricevuto rimanendo a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento che dovesse necessitare.

Fermo, lì 12/07/2026.

Il Perito
Ing. Marco Marzoni

