

TRIBUNALE DI FERMO

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 53/2025

CHIARIMENTI DELL'ESPERTO STIMATORE DEL 16/07/2026

Il sottoscritto Geom. Edoardo Paternesi Meloni, C.F. PTRDRD62S17C070Y, Esperto Stimatore nominato nella procedura esecutiva in epigrafe, in vista dell'udienza del 21 luglio 2026 e al fine di agevolare la trattazione e rendere i chiarimenti richiesti dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, espone quanto segue.

1. PREMESSA E APPROFONDIMENTI SVOLTI

Le osservazioni della parte esecutata contestano la stima con particolare riferimento alle conseguenze urbanistico-edilizie derivanti dalla sentenza del Consiglio di Stato, Sez. IV, n. 2600/2024, resa nel giudizio R.G. n. 10749/2019, nonché alla relativa incidenza sul valore commerciale dell'immobile oggetto di perizia.

La predetta sentenza era stata trasmessa allo scrivente dal Comune di Cupra Marittima in occasione dell'accesso agli atti formalmente effettuato ed era stata esaminata nella relazione estimativa. Essa costituiva, tuttavia, l'unico provvedimento giurisdizionale fornito dall'Amministrazione comunale in relazione al contenzioso amministrativo riguardante il fabbricato.

Al fine di acquisire un quadro completo prima di rendere i chiarimenti, in data 19 giugno 2026 lo scrivente ha richiesto al Comune di Cupra Marittima (cfr. allegato DOC. 1):

- la trasmissione delle sentenze del T.A.R. Marche richiamate nella decisione del Consiglio di Stato e degli ulteriori atti rilevanti;
- l'indicazione di eventuali provvedimenti o procedimenti intervenuti successivamente alla sentenza;
- chiarimenti circa l'attuale posizione amministrativa del fabbricato.

Il Comune ha riscontrato la suddetta richiesta soltanto in data 16 luglio 2026 (cfr. allegato DOC. 2), dunque successivamente all'udienza del 14 luglio 2026, trasmettendo la sentenza del T.A.R. Marche n. 302/2019 (cfr. allegato DOC. 3) e fornendo precisazioni *ad hoc*.

Il presente chiarimento viene pertanto reso sulla base del quadro documentale così completato.

2. ESAME DELLA VICENDA URBANISTICO-AMMINISTRATIVA

Dalla documentazione acquisita emerge, in sintesi, che la sentenza del T.A.R. Marche n. 302/2019 ha annullato la variante relativa alla U.M.I. n. 50 del Piano di Recupero del centro storico, confermando la validità della disciplina urbanistica originaria, che limitava a tre piani fuori terra la ricostruzione del fabbricato. Il Consiglio di Stato, con sentenza n. 2600/2024, ha respinto l'appello e confermato la pronuncia di primo grado.

Le decisioni esaminate definiscono, pertanto, il regime urbanistico applicabile alla ricostruzione del fabbricato, ma non contengono un ordine diretto di demolizione o di ripristino, né dispongono l'applicazione di una sanzione pecuniaria sostitutiva.



Studio tecnico
Geom. Edoardo Paternesi Meloni
Via Garibaldi, 99 - Servigliano (FM) | Tel.: 0734759265 | Cell.: 3476752617
Mail: epm.studio@gmail.com | PEC: edoardo.paternesimeloni@geopec.it



Nel riscontro del 16 luglio 2026 il Comune ha inoltre precisato che:

- allo stato attuale non risultano adottati ulteriori provvedimenti definitivi;
- non sono in corso specifici procedimenti volti alla modifica del regime urbanistico dell'area;
- eventuali future iniziative pianificatorie o edilizie saranno valutate caso per caso, nel rispetto delle sentenze e della normativa vigente.

Nel medesimo riscontro non sono state indicate ordinanze di demolizione o ripristino, procedimenti di fiscalizzazione, deliberazioni condominiali o quantificazioni di costi conseguenti alla vicenda.

3. RISCONTRO ALLE OSSERVAZIONI DELLA PARTE ESECUTATA

3.1. Costi di demolizione o fiscalizzazione

La parte esecutata ritiene che la stima avrebbe dovuto comprendere la detrazione della quota dei costi di demolizione ovvero della c.d. fiscalizzazione.

Sul punto si osserva che, allo stato della documentazione acquisita, **non risultano elementi tecnici idonei a consentire la determinazione di tali costi allo scrivente tecnico.**

In particolare:

- non risulta adottato alcun provvedimento amministrativo dal quale discenda un intervento specificamente determinato;
- non esiste alcun progetto delle eventuali opere da eseguire;
- non risultano computi metrici, preventivi o quantificazioni economiche;
- non risulta determinata l'eventuale quota imputabile all'unità immobiliare oggetto di stima.

In assenza di tali presupposti, qualsiasi quantificazione dei costi avrebbe carattere meramente ipotetico e non sarebbe conforme ai criteri tecnico-estimativi cui è tenuto l'Esperto Stimatore.

3.2. Minore appetibilità commerciale

La vicenda amministrativa costituisce un'informazione aggiuntiva per il potenziale acquirente, ma la sua incidenza economica non può essere determinata mediante una percentuale meramente discrezionale.

La stima depositata è stata elaborata mediante confronto con tre immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato, con applicazione degli opportuni aggiustamenti, ed è stata verificata mediante i valori O.M.I. La valutazione ha espressamente tenuto conto delle caratteristiche del bene, della sua ubicazione, dell'appetibilità e dell'effettiva collocabilità sul mercato, assumendo il valore riferibile alle condizioni di fatto e di diritto esistenti alla data della stima.

Le osservazioni non producono invece compravendite, comparabili, indagini di mercato o altra elaborazione estimativa idonea a dimostrare una specifica incidenza negativa della vicenda sul valore dell'unità immobiliare. La riduzione richiesta nella misura del 25-30% non risulta, pertanto, supportata da dati tecnici o di mercato verificabili / adattabili a criteri ordinari di stima.



Studio tecnico
Geom. Edoardo Paternesi Meloni
Via Garibaldi, 99 - Servigliano (FM) | Tel.: 0734759265 | Cell.: 3476752617
Mail: epm.studio@gmail.com | PEC: edoardo.paternesimeloni@geopec.it



In mancanza di tali elementi e di provvedimenti amministrativi concretamente incidenti sul bene, l'applicazione di un ulteriore abbattimento percentuale avrebbe carattere, a parere dello scrivente, esclusivamente congetturale.

3.3. Assenza della garanzia per vizi

La parte esecutata richiede, infine, un'ulteriore riduzione per l'assenza della garanzia per vizi propria della vendita forzata.

Al riguardo si precisa che il valore conclusivo di euro 147.840,00 non è stato assunto quale astratto valore riferito a una libera compravendita tra privati, ma quale valore da porre a base della procedura di vendita, nelle condizioni di fatto e di diritto descritte nella relazione.

La stima è stata ricavata mediante l'adeguamento dei prezzi richiesti per i comparabili, comprendente anche la riduzione per trattativa commerciale, e mediante la complessiva considerazione dell'appetibilità e della collocabilità del bene.

Lo scrivente ritiene pertanto che l'applicazione di un'ulteriore riduzione indifferenziata, aggiuntiva rispetto al valore già determinato quale valore di mercato da assumere a base della vendita forzata non trovi adeguato fondamento estimativo e si risolverebbe in una duplicazione di valutazioni già considerate nella determinazione del valore del bene, tenuto conto che il valore di stima costituisce esclusivamente la base della procedura competitiva e non il prezzo finale di aggiudicazione.

4. CONCLUSIONI

Gli approfondimenti svolti hanno consentito di precisare la portata della vicenda urbanistico-amministrativa, senza fare emergere:

- provvedimenti di demolizione, ripristino o fiscalizzazione;
- procedimenti amministrativi in corso dai quali derivino oneri attuali;
- costi tecnicamente determinati o determinabili;
- evidenze di mercato che giustifichino la riduzione del 25-30% richiesta dalla parte esecutata.

Non sono pertanto emersi elementi oggettivi idonei a modificare il valore attribuito all'unità immobiliare.

Lo scrivente conferma conseguentemente il valore di stima come determinato nella relazione depositata, restando a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per i chiarimenti che riterrà di richiedere in udienza.

Servigliano, li 17 luglio 2026.

Allegati:

- DOC. 1 – Richiesta di chiarimenti e integrazione documentale del 19 giugno 2026;
DOC. 2 – Riscontro del Comune di Cupra Marittima del 16 luglio 2026;
DOC. 3 – Sentenza T.A.R. Marche n. 302/2019.



Studio tecnico
Geom. Edoardo Paternes Meloni
Via Garibaldi, 99 - Servigliano (FM) | Tel.: 0734759265 | Cell.: 3476752617
Mail: epm.studio@gmail.com | PEC: edoardo.paternesimeloni@geopec.it

