

TRIBUNALE DI FERMO

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Milena Palmisano

Esecuzione Immobiliare R. G. n°239/2015

promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

Attore

(A [REDACTED])

CONTRO

[REDACTED]

Convenuto



RELAZIONE PERITALE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

premesso

- che, il sottoscritto, Dott. Ing. Paolo Intorbida, nato a Macerata il 15/01/1962, e residente a Porto San Giorgio in viale Don Minzoni n° 7 ha prestato giuramento il giorno 06/02/2026,9 al fine di assumere le funzioni di C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare suddetta;
- che, alla stessa data, il G.E. letta l'istanza di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe, esaminata la documentazione prodotta,
- visti ed applicati gli artt. 567-569 c.p.c.
- Conferiva al sottoscritto la redazione della relazione di stima dei beni immobili pignorati,

tutto cio' premesso

il C.T.U. ha proceduto alla stesura della presente:



RELAZIONE

Individuazione dei beni sottoposti a Pignoramento

Oggetto di pignoramento è un immobile sito nel Comune di Monte Urano, Via Antonio Gramsci n. 40, censito al Catasto Fabbricati al foglio 3, particella 486, subalterno 6, categoria A/2 .

Si tratta di un appartamento posto al piano primo di una palazzina ubicata in prossimità del centro storico, con accesso da vano scala condominiale, composto da ingresso su soggiorno con cucina a vista, balcone, tre camere da letto, un bagno e un ripostiglio, il tutto distribuito e collegato da corridoio interno.

Preliminarmente il C.T.U. Osserva che è stato depositato dal Creditore procedente la Certificazione Notarile sostitutiva del Dott. [REDACTED] in [REDACTED], nella documentazione depositata si può constatare che :

(All. n.1 Certificazione Notarile):

-la certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto antecedente al ventennio dal pignoramento:

infatti risulta che la proprietà deriva dall'Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. [REDACTED] in [REDACTED], del 14/12/1971, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 16/12/1971 al n. 4752 di formalità; favore:



11
[redacted] nata a [redacted] () il [redacted] per i diritti
di 1/1 di piena proprietà; contro: [redacted] nata a [redacted] ()
il [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Poi con Atto notarile pubblico di Donazione a rogito Dott. [redacted]
[redacted] Notaio in [redacted] (), del [redacted] rep. 33791/12113,
trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare
di Fermo il 19/03/2012 al n. 1364 di formalità; favore:

[redacted] nato a [redacted] () il [redacted] per i diritti di 1/3 di
piena proprietà e [redacted] nato a [redacted] () il [redacted]
per i diritti di 2/3 di piena proprietà; contro:

[redacted] nata a [redacted] () il [redacted] per i di-
ritti di 1/1 di piena proprietà.

Poi con Atto notarile pubblico di Permuta a rogito Dott. [redacted]
[redacted] Notaio in [redacted] (), del [redacted] rep. 33792/12114, tra- scritto
presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il
23/03/2012 al n. 1436 di formalità; favore:

[redacted] nato a [redacted] () il [redacted], per i diritti di
1/3 di piena proprietà; contro:

[redacted] nato a [redacted] e [redacted] il [redacted]
[redacted] per i diritti di 1/3 di piena proprietà.



Infine con Verbale di Separazione Consensuale con Assegnazione Beni,
emesso dal Tribunale di Fermo in data 12/12/2013 rep.2191/13, trascritto
presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il
21/03/2014 al n. 1609 di formalità; favore:

_____ nata a _____ (____) il _____, per i diritti di 1/1 di
piena proprietà; contro:

_____ nato a _____ (____) il _____, per i diritti di 1/1 di
piena proprietà.

Sono state reperite le planimetrie catastali attuali degli immobili oggetto di
pignoramento presso l'Agenzia per il territorio (**All. n.2 Documentazione
catastale**);

e la documentazione edilizia- urbanistica con accesso agli Atti presso il
Comune di Monteurano (**All. n.3 Documentazione edilizia**).

In data 09/02/2026 si è effettuato il Primo sopralluogo insieme all'Avv.
_____ e dell'I.V.G. (**All. n.4 Verbale di sopralluogo**).

Al sopralluogo era presente anche la Sig.ra _____ proprietaria
dell'appartamento identificato al N.C.E.U. al l foglio 3, particella 486,
subalterno 6.

All'appartamento si accede mediante una scala condominiale dotata anche di
ascensore.



L'immobile pignorato è facente parte di una palazzina che esternamente si presenta in cattive condizioni di conservazione e necessita di opere di manutenzione straordinaria delle strutture in cemento armato in evidente stato di elevata carbonatazione e di tinteggiatura esterna.

All'interno invece l'appartamento si presenta in buone condizioni di conservazione e corrisponde alla planimetria catastale depositata e agli elaborati progettuali depositati presso gli Uffici del Comune di Monteurano tranne che per alcune divisioni interne e superfici dei balconi che dovranno essere oggetto di regolarizzazione.

L'appartamento ha una superficie catastale di 120 mq comprensiva della superficie delle aree esterne (balconi).

(Allegato n. 6 documentazione fotografica)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile pignorato di proprietà della Sig.ra [REDACTED] è costituito da un appartamento, sito nel Comune di Monteurano in Via Antonio Gramsci n. 40, è identificato al N.C.E.U. al foglio 3, particella 486, subalterno 6.

L'appartamento è di proprietà [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà, ha una rendita catastale di €340,86, è di categoria A/2, classe 3 e consistenza di 6 vani.



Ha una superficie catastale pari a 120 mq. e se si escludono le aree esterne (balconi) la superficie risulta essere pari a 114 mq.

(All. n.2 Documentazione catastale)

STATO DI POSSESSO

Come risulta dal verbale di sopralluogo del Custode il locale di proprietà della Sig.ra [REDACTED] è in possesso della Sig.ra [REDACTED] che lo abita insieme alle due figlie maggiorenni.

Nella Palazzina ove è ubicato l'appartamento è costituito un condominio e l'Amministratore del Condominio è la Ditta Raccichini e Traini s.r.l. con sede in Fermo in via Cappuccini n.15 che , previa richiesta del C.T.U., ha comunicato che la Sig.ra [REDACTED] ha un debito per le spese condominiali pari a 8.491,47 euro alla data del 31/12/2025.

(All. n. 5 Dichiarazione delle spese condominiali)

REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED

URBANISTICO

Dalla ricerca effettuata presso gli Uffici del Comune di Monteurano risulta che in data 20/01/1967 con Prot. 1773 è stata rilasciata al Geom [REDACTED] la Licenza edilizia "Per la costruzione n.2 case di civile abitazione plurifamiliari abbinate in via Gramsci".



In data 08/02/1968 con Prot. 2619 è stata rilasciata al Geom. [REDACTED]
[REDACTED] la Licenza edilizia per una variante alla porzione di fabbricato e
precisamente alla palazzina del lato Est.

Nell'elaborato planimetrico allegato alla licenza edilizia prot. 2619 del
08/02/1968 l'appartamento oggetto del pignoramento risulta conforme alle
planimetrie catastali tranne che per la superficie di un balcone che risulta
differente da quanto indicato invece nella planimetria catastale redatta in data
01/09/1969.

In data 07/07/1970 la palazzina ottiene l'abitabilità.

Le opere difforme dovranno essere sanate e si prevede che per la
regolarizzazione edilizia e catastale sia necessaria una somma pari a
€7.000,00.

(Allegato n. 3 documentazione edilizia)

Valutazione complessiva dei beni

Criterio di stima:

Per quanto riguarda il metodo di stima adottato per la valutazione del valore
venale dell'immobile in oggetto, si è esclusa l'applicazione del metodo
analitico e si è optato per il metodo sintetico per confronto, poiché la
situazione di mercato è tale da non fornire attualmente rispondenza ordinata



tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente. Il metodo di stima adottato, trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale attraverso, un esame del mercato della zona, al fine di rilevare importi storici recenti, tali da costituire una scala di valori noti che permetta di inserire per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'importo di valore relativo all'immobile in oggetto. Il valore, ottenuto dalle verifiche di cui sopra, è stato successivamente fatto oggetto di modifiche in base ad aggiunte e detrazioni in funzione delle condizioni dell'immobile, della sua collocazione ed orientamento sul terreno, delle potenzialità di acquisizione di valore ulteriore.

Si ritiene che per l'immobile pignorato consistente in un appartamento, sito nel Comune di Monteurano in Via Antonio Gramsci n. 40, è identificato al N.C.E.U. al foglio 3, particella 486, subalterno 6 debba essere venduto in un unico lotto.

L'Amministratore del Condominio Sig. Danilo Traini ha comunicato, tramite email, che la Sig.ra [REDACTED], alla data del 31/12/2025 è debitrice nei confronti del Condominio di € 8491,47.

L'immobile in considerazione della sua ubicazione, della sua destinazione e del suo stato di conservazione in comparazione con i valori di mercato e verificando i valori OMI relativi all'anno 2025 e per la zona interessata si è ritenuto che il suo valore unitario al metro quadro, stimato quale valore venale di mercato dell'immobile, (valore min 800 euro/mq - valore max 1100 euro/mq) riferito alle superfici catastali indicate nei certificati catastali:

Appartamento civile abitazione	900,00€/mq
--------------------------------	------------



Appartamento:

Piano Primo

Foglio 3 p.la 486 sub. 6 120,00 mq x euro 900,00= euro 108.000,00

Totale valore venale : Euro 108.000,00

per la regolarizzazione delle
pratiche edilizie e catastali € 7.000,00

Regolarizzazione spese
Condominiali arrotondate € 8.500,00

Totale valore di vendita : € 92.500,00

CONCLUSIONI:

In risposta al quesito formulato dal G.I.:

si ritiene che il valore venale di mercato dell'immobile oggetto di
esecuzione immobiliare decurtato dei costi regolarizzazione edilizia e
catastale e delle spese condominiali necessari sia corrispondente ad
Euro 92.500,00

TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

Schema di avviso di vendita immobiliare senza incanto

Il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Milena Palmisano



relativamente alla Esecuzione immobiliare R.G. ° 239/2015

ha delegato la fase di vendita al Notaio..... degli

immobili sottodescritti:

a) UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto del pignoramento è situato nel Comune di

Monte Urano e costituisce un lotto unico:

1) oggetto di pignoramento è un immobile sito nel Comune di Monte Urano, Via Antonio Gramsci n. 40, censito al Catasto Fabbricati al foglio 3, particella 486, subalterno 6, categoria A/2 .

Si tratta di un appartamento posto al piano primo di una palazzina ubicata in prossimità del centro storico, con accesso da vano scala condominiale, composto da ingresso su soggiorno con cucina a vista, balcone, tre camere da letto, un bagno e un ripostiglio, il tutto distribuito e collegato da corridoio interno.

b) PROVENIENZA DEL BENE

Il C.T.U. osserva che è stato depositato dal Creditore procedente la Certificazione Notarile sostitutiva del Dott..... in Perugia , nella documentazione depositata si può constatare che :

(All. n.1 Certificazione Notarile):



-la certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto antecedente al ventennio dal pignoramento:

infatti risulta che la proprietà deriva dall'Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott..... Notaio in Fermo (FM), del 14/12/1971, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 16/12/1971 al n. 4752 di formalità; favore: nata a (AP) il per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: nata a (AQ) il per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Poi con Atto notarile pubblico di Donazione a rogito Dott.....Notaio in Fermo (FM), del 06/03/2012 rep. 33791/12113, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 19/03/2012 al n. 1364 di formalità; favore:

..... nato a (AP) il per i diritti di 1/3 di piena proprietà e nato a (AP) il....., per i diritti di 2/3 di piena proprietà; contro:

..... nata a (AP) il per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Poi con Atto notarile pubblico di Permuta a rogito Dott. Notaio in Fermo (FM), del 06/03/2012 rep.33792/12114, trascritto presso l'Agenzia del



Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 23/03/2012 al n.

1436 di formalità; favore:

..... nato a (AP) il per i diritti di

1/3 di piena proprietà; contro:

..... nato a (AP) il per i diritti di 1/3

di piena proprietà.

Infine con Verbale di Separazione Consensuale con Assegnazione Beni,
emesso dal Tribunale di Fermo in data 12/12/2013 rep.2191/13, trascritto
presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il
21/03/2014 al n. 1609 di formalità; favore:

..... nata a..... (RM) il, per i diritti di 1/1 di

piena proprietà; contro:

..... nato a (AP) il, per i diritti di 1/1

di piena proprietà.

Sono state reperite le planimetrie catastali attuali degli immobili oggetto di
pignoramento presso l'Agenzia per il territorio (**All. n.2 Documentazione
catastale**):

c) CONFORMITA' URBANISTICA

Dalla ricerca effettuata presso gli Uffici del Comune di Monteurano risulta
che in data 20/01/1967 con Prot. 1773 è stata rilasciata al



Geom..... la Licenza edilizia "Per la costruzione n.2 case di civile abitazione plurifamiliari abbinate in via Gramsci".

In data 08/02/1968 con Prot. 2619 è stata rilasciata al Geom. la Licenza edilizia per una variante alla porzione di fabbricato e precisamente alla palazzina del lato Est.

Nell'elaborato planimetrico allegato alla licenza edilizia prot. 2619 del 08/02/1968 l'appartamento oggetto del pignoramento risulta conforme alle planimetrie catastali tranne che per la superficie di un balcone che risulta differente da quanto indicato invece nella planimetria catastale redatta in data 01/09/1969.

In data 07/07/1970 la palazzina ottiene l'abitabilità.

Le opere difforme dovranno essere sanate e si prevede che per la regolarizzazione edilizia e catastale sia necessaria una somma pari a €7.000,00.

(Allegato n. 3 documentazione edilizia)

d) REGIME FISCALE

la vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro o ad i.v.a.

A seconda del regime fiscale vigente all'atto del trasferimento del bene.



e) STIMA DELL'IMMOBILE

si ritiene che il valore venale di mercato dell'immobile, oggetto di esecuzione immobiliare sia

corrispondente a :

Lotto unico) Euro 92.500,00

Il notaio delegato fissa l'udienza del alle ore..... per il primo
esperimento della vendita, con le modalità della vendita senza incanto,
stabilendo le seguenti condizioni :

1) la vendita avrà luogo in una sala delle udienze di questo tribunale in
via n°

2) il prezzo di vendita, a corpo, dell'immobile è di :

Lotto unico) Euro 92.500,00

3) la vendita dell'immobile sarà soggetta ad I.V.A. o ad imposta di
registro a seconda del regime fiscale vigente al momento del
trasferimento del bene ed in base alle condizioni fiscali soggettive
dell'aggiudicatario;

4) Le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 2.000,00;

5) ogni offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non
ammessi alla vendita, dovrà depositare



all'Ufficio.....
..... presso il
Tribunale di Fermo, in via al n°..., entro e non oltre alle
ore 12 dell'ultimo giorno non festivo precedente a quello di vendita,
unitamente all'istanza in bollo di partecipazione all'incanto, la
ricevuta di effettuato pagamento sul libretto bancario
n°....., presso l'istituto di
credito..... di una somma
pari al 20% del prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione.

6) Per la vendita ad incanto l'offerta dovrà essere depositata in busta
chiusa presso l'ufficio di coordinamento.....;
unitamente a tale domanda di partecipazione dovrà essere inserita
nella busta chiusa anche la ricevuta dell'avvenuto versamento di cui
al precedente punto.

7) Nel caso di una pluralità di domande il Notaio Delegato procederà ad
una gara tra i partecipanti.

8) Relativamente alla vendita senza incanto l'aggiudicatario, nel
termine di 120gg. L'aggiudicatario, dovrà depositare il residuo
prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nel libretto
bancario e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo
presso l'ufficio.....



9) al momento del versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere ad integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento del bene stesso ed in particolare alla sua registrazione, trascrizione e volturazione .

10) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, come previsto

11) dall'art. 490 del c.p.c. , si dispone che a cura dell'ufficio di

a) il presente avviso di vendita sia affisso per 3 giorni consecutivi nell'Albo dell'Ufficio Giudiziale del Tribunale di Fermo davanti al quale si svolge il procedimento esecutivo;

b) nel sito sia inserito, il presente avviso , nonché la relazione di stima dell'esperto ;

sia dato corso alla pubblicità commerciale per estratto del presente avviso mediante pubblicazione su quotidiani di informazione ed altri giornali come da standard d'ufficio, pubblicità da effettuarsi una o più volte in data antecedente almeno 45 giorni quella fissata per la vendita.

Per informazione tecniche relative all'immobile oggetto della vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al Notaio delegato.....

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.



Il C.T.U.

Ing. Paolo Intorbida

Ing. Paolo Intorbida
Viale Don Minzoni n°7
63017 Porto San Giorgio (FM)
Tel. 0734 672406 cell. 366/6330131 e-mail paolo.intorbida@ingpec.eu

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

Ing. Paolo Intorbida

Ing. Paolo Intorbida
Viale Don Minzoni n°7
63017 Porto San Giorgio (FM)
Tel. 0734 672406 cell. 366/6330131 e-mail paolo.intorbida@ingpec.eu

ALLEGATI:

- Allegato 1: Certificazione notarile;
- Allegato 2: Documentazione catastale;
- Allegato 3: Documentazione edilizia;



- Allegato 4: Verbale di sopralluogo;
- Allegato 5: Dichiarazione spese condominiali;
- Allegato 6: Documentazione fotografica.

