

TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 148/2025

OGGETTO: PERIZIA DI C.T.U.

| Parte | Tipo | Codice Fiscale |
|-------|------|----------------|
|       |      |                |
|       |      |                |
|       |      |                |
|       |      |                |

GIUDICE : G.E. Dott.ssa Milena Palmisano

CTU : Dott. Ing. Angelofrancesco Santarelli



Porto Sant’ Elpidio Via Garda civico n. 128 Ex 80

Ing. Santarelli Angelofrancesco  
c.f. SNTNLF74P15H501P  
p.iva 01732960446

via M. Macchi, n.39  
63822 - Porto San Giorgio, (FM)

Tel/fax: 0734-676890  
port. 3388211348  
e-mail: [ing.angelosantarelli@virgilio.it](mailto:ing.angelosantarelli@virgilio.it)

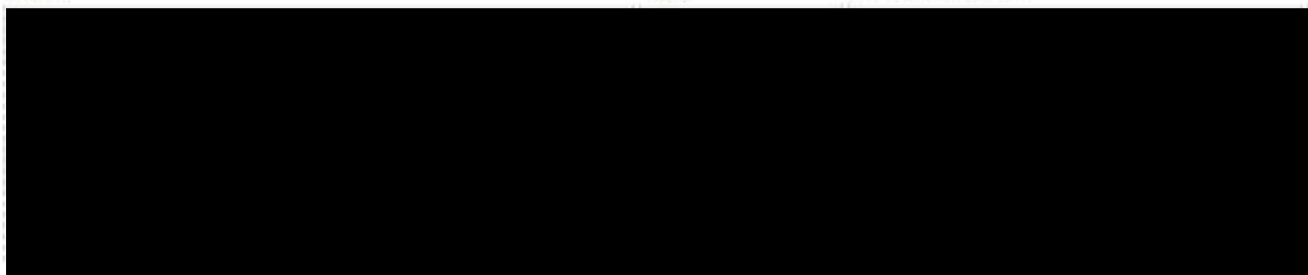
**RELAZIONE DI C.T.U. Esecuzione Immobiliare n.r.g. 148/2025 RGE**

|                                    |        |
|------------------------------------|--------|
| Premessa                           | pag.03 |
| Quesiti formulati dal Giudice      | pag.03 |
| Operazioni peritali                | pag.08 |
| Esito alla Verifica preliminare    | pag.09 |
| Risposte ai quesiti                | pag.11 |
| Breve riepilogo e formazione lotti | pag.40 |



**PREMESSA**

Il G.E. dott.ssa Milena Palmisano del Tribunale di FERMO nel decreto di fissazione di udienza del 16/02/2026 nominava quale esperto stimatore per la stima dei beni di cui all' Es. Imm. N. 148 /2025 RGE il sottoscritto Dott. Ing. Angelofrancesco Santarelli

**Parte****Tipo****Codice Fiscale**

In data 02/03/2026 il sottoscritto CTU prestava il giuramento di rito e dichiarava di accettare l'incarico mediante procedura PCT.

**Controllo preliminare e QUESITI**

Il G. E. dott.ssa Milena Palmisano del Tribunale di FERMO nel decreto di fissazione di udienza del 19/09/2025 per la stima dei beni di cui all' Es. Imm. N. 148/2025 RGE formulava i seguenti quesiti:

"Il perito estimatore, esaminati gli atti ed i documenti del procedimento,

**formula**

**di seguito il quesito a cui l'esperto dovrà rispondere** redigendo perizia di stima da depositare in via telematica in modalità pct.

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, **l'esperto deve precisare:**

- **se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria** dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

Ing. Santarelli Angelofrancesco  
c.f. SNTNLF74P15H501P  
p.iva 01732960446

via M. Macchi, n.39  
63822 - Porto San Giorgio, (FM)

Tel/fax: 0734-676890  
port. 3388211348  
e-mail: [ing.angelosantarelli@virgilio.it](mailto:ing.angelosantarelli@virgilio.it)



- **se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.**

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari 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;
- 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.

**Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva),** l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione 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.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare 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).

**Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.**

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di



matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

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.

**Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:**

- a) all'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;
- b) ad una sommaria 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 I.V.A., 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
- c) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 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;
- d) ad 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 specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui 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, verifichi 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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 1 febbraio 1985, n. 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;**

Ing. Santarelli Angelofrancesco  
c.f. SNTNLF74P15H501P  
p.iva 01732960446

via M. Macchi, n.39  
63822 - Porto San Giorgio, (FM)

Tel/fax: 0734-676890  
port. 3388211348  
e-mail: [ing.angelosantarelli@virgilio.it](mailto:ing.angelosantarelli@virgilio.it)



- e) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- f) ad 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. 1799/39, 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, ne indichi le ragioni ostative;
- g) ad 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 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 di divisione;
- h) a 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;
- i) a 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;
- l) a 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;



m) ad 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 allegghi 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. Specifichi 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;

n) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

o) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

p) a 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;

q) ad 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;

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli



identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

## OPERAZIONI PERITALI

**Il sottoscritto Ing. Angelofrancesco Santarelli** libero professionista con studio a Porto San Giorgio in Via M. Macchi n.39 tel/fax 0734-676890 , regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Fermo al n. A276 , è stato incaricato per lo svolgimento di Consulenza Tecnica d' Ufficio relativamente al procedimento in oggetto.

Prima di effettuare il sopralluogo per prendere visione dei beni pignorati, si faceva richiesta ai vari uffici competenti per acquisire la documentazione necessaria al fine di verificare la regolarità dei beni stessi; quindi acquisite le visure e planimetrie catastali, nonché le variazioni storiche, le concessioni edilizie complete degli elaborati grafici, i certificati di residenza e stato di famiglia,ecc,

**In data 03/03/2026** tramite portale dedicato del SUE del Comune di Porto Sant' Elpidio veniva fatta richiesta di accesso atti per visionare la documentazione urbanistica dell'immobile oggetto di procedura

**In data 03/10/2026** tramite PEC veniva fatta richiesta alla anagrafe del Comune di Porto Sant' Elpidio dei documenti

**In data 11/03/2026 veniva effettuato il sopralluogo fissato dall' Istituto Vendite Giudiziarie Marche alla presenza dell' Avv. Giovanni Lanese in via Garda n.128 (ex 80) ispezionando gli immobili oggetto di procedura rispettivamente l'appartamento di civile abitazione ed il garage al piano sottostrada ( All. n.05 : verbale di Sopralluogo).**

**In data 27/04/2026** il sottoscritto CTU , presso l'ufficio tecnico del comune di Porto S. Elpidio e reperiva e visionava tutte le pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di procedura ( codice edificio 2038) al fine di poter verificare la conformità urbanistica, edilizia degli immobili.

**In data 01/06/2026** si effettuava visura storica sugli immobili oggetto di procedura (**Allegato 02**)

**In data 04/06/2026** si effettuava aggiornamento ispezione ipotecaria (**Allegato 08**)



**VERIFICA PRELIMINARE**

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, il sottoscritto CTU può relazionare quanto segue:

**Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.**

• se la certificazione 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.

**RISPOSTA : SI, la certificazione risale sino ad atti ( di acquisto derivativo od originario) trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.**

In secondo luogo, l'esperto deve precisare 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).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

**Il creditore procedente ha provveduto a depositare la visura storica.**

( pertanto non si allega la visura storica per immobile )

**N.B. La certificazione notarile sostitutiva specifica che “il sub. 3 è stato soppresso generando il sub.10”** pertanto si riportano i seguenti dati per l'identificazione degli immobili oggetto del pignoramento siti nel comune di in Porto Sant' Elpidio (FM) in Via Garda 128 ( Ex 80) :

- Foglio.13 P. 256 sub.10, Cat.. A/3, classe 03, vani 5,5 , R.C. Euro 184,63 ( l'appartamento)
- Foglio.13 P. 256 sub.5, Cat.. C/2, classe 03, mq43 , R.C. Euro 119,92 (il locale magazzino)

L'appartamento si sviluppa al piano primo e secondo ( porzione di soffitta);

Il magazzino è situato al piano seminterrato S1 – consistenza 43mq ( sup. catastale 50mq)



In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

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.

**Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dei tre esecutati;**

Pertanto il sottoscritto CTU ha richiesto mediante PEC del 02/03/2026 all'ufficio anagrafe del comune di Porto Sant'Elpidio , i seguenti certificati :

- 1) CERTIFICATO ANAGRAFICO DI STATO CIVILE
- 2) CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO
- 3) (EVENTUALE) ESTRATTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO
- 4) CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA

dai quali si evince che :

[REDACTED]

**E risultano residenti in via Garda 80 – PSE;**

[REDACTED]

( come da certificati : di Residenza storico , di Stato civile, di stato di famiglia, rilasciati dal comune di P.S.E [REDACTED]

[REDACTED] - All. n 07 )

Ing. Santarelli Angelofrancesco  
c.f. SNTNLF74P15H501P  
p.iva 01732960446

via M. Macchi, n.39  
63822 - Porto San Giorgio, (FM)

Tel/fax: 0734-676890  
port. 3388211348  
e-mail: [ing.angelosantarelli@virgilio.it](mailto:ing.angelosantarelli@virgilio.it)



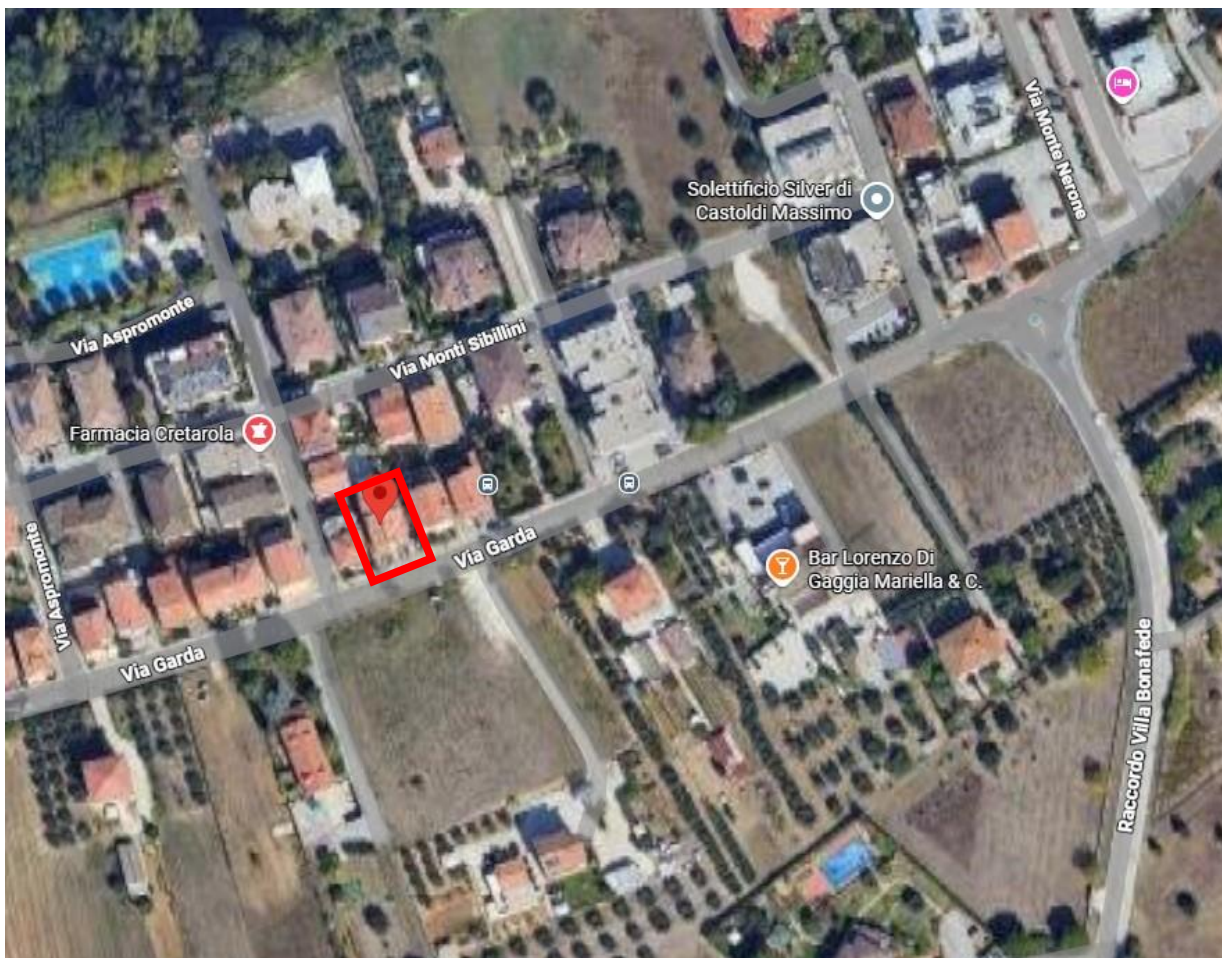
**RISPOSTE AI QUESITI****QUESITO N.1 :**

1) all'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;

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO**

**Diritti di proprietà piena per quota di 1/1 , e quindi per l'intero, sui seguenti immobili siti a Porto Sant' Elpidio in via Garda 128 (Ex civico 80) distinti nel N.C.F. di detto Comune al**

- **Foglio.13 P. 256 sub.3, Cat.. A/3, classe 03, vani5,5 , R.C. Euro 184,63**  
**Abitazione di tipo civile piano 1° - 2° ( soffitta)**
- **Foglio.13 P. 256 sub.5, Cat.. C/2, classe 03, mq43 , R.C. Euro 119,92**  
**locale ad uso magazzino al P.S.1 ( sup. catastale 50mq)**



**Gli immobili oggetto di pignoramento, abitazione Sub.10 (ex su.3) e locale magazzino sub5 sono funzionalmente autonomi con ingressi rispettivamente:**

- L'appartamento dalla scala comune alla quale si accede da corte esterna ;
- il locale ad uso magazzino posto al piano S.1 dalla corte esterna (lato est);

**L'accesso alla corte che conduce sia al vano scala comune , sia al locale magazzino S1 avviene dalla via pubblica Garda 128 (Ex civico 80) .**

**Gli immobili non sono facilmente frazionabili , potranno costituire un UNICO LOTTO.**



**(All 01: estratto di mappa) (All 02: planimetria catastale)**



2) ad una sommaria 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 I.V.A., 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

RISPOSTA: Il fabbricato nel quale è ubicato l' immobile oggetto di procedura è situato nel comune di Porto Sant' Elpidio in via Garda 128 (Ex civico 80) e risulta libero su quattro lati; In particolare confina ad est, ovest e nord con altri lotti edificati , mentre a sud con la pubblica via Garda.

**Privo di ascensore** ( i piani sono collegati verticalmente da una scala interna), di ornamenti o di elementi di pregio, il fabbricato, a pianta rettangolare, è composto da due piani fuori terra oltre sottotetto ( con soffitte) e relativa copertura a capanna a due falde e da un piano sottostrada.

In particolare , a seguito del reperimento delle pratiche edilizie , i due immobili oggetto di pignoramento si trovano sulla porzione nord , porzione che fu realizzata in ampliamento al corpo originario posto a sud



**CORTE LATO EST CON INGRESSO VANO SCALE E LOCALE S.1**



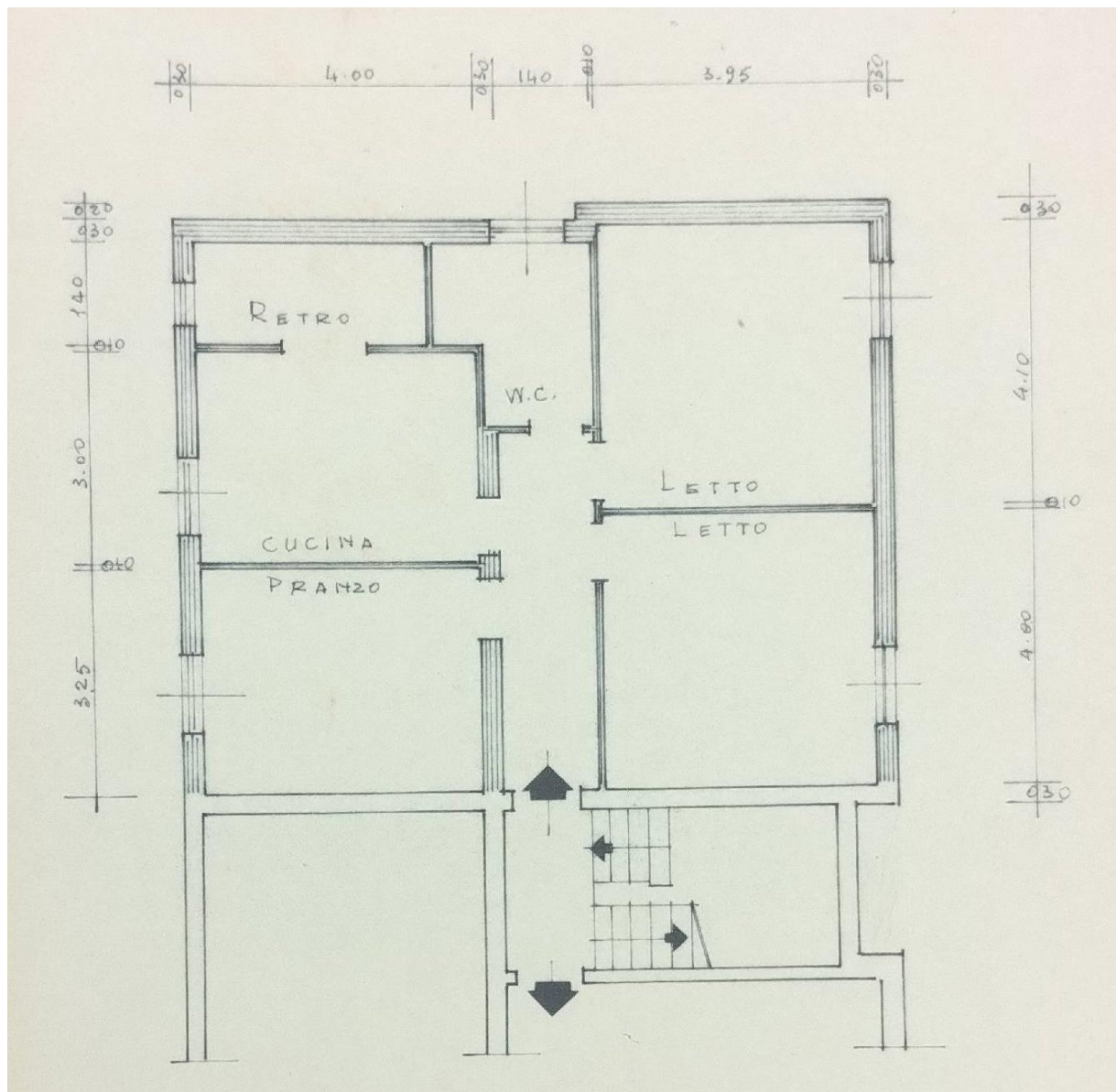
**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA:****Sub.10 ( Ex sub 3 soppresso) Appartamento di civile abitazione oggetto di procedura**

**è situato al piano primo , con annessa porzione di soffitta al piano secondo sottotetto.**

~~superficie lorda pari a mq oltre aree scoperte ed altezza interna pari a 3m~~

L'accesso avviene dal vano scala comune , posto sul lato est della corte comune,

In dettaglio dalla scala comune si accede ad un corridoio centrale dal quale si accede a tre camere da letto, alle cucine con tinello ed infondo al corridoio si accede al bagno , come meglio rappresentato graficamente nella allegata planimetria catastale che corrisponde allo stato dei luoghi

**PLANIMETRIA ALLEGATA ALLA CONCESSIONE EDILIZIA ORIGINARIA**

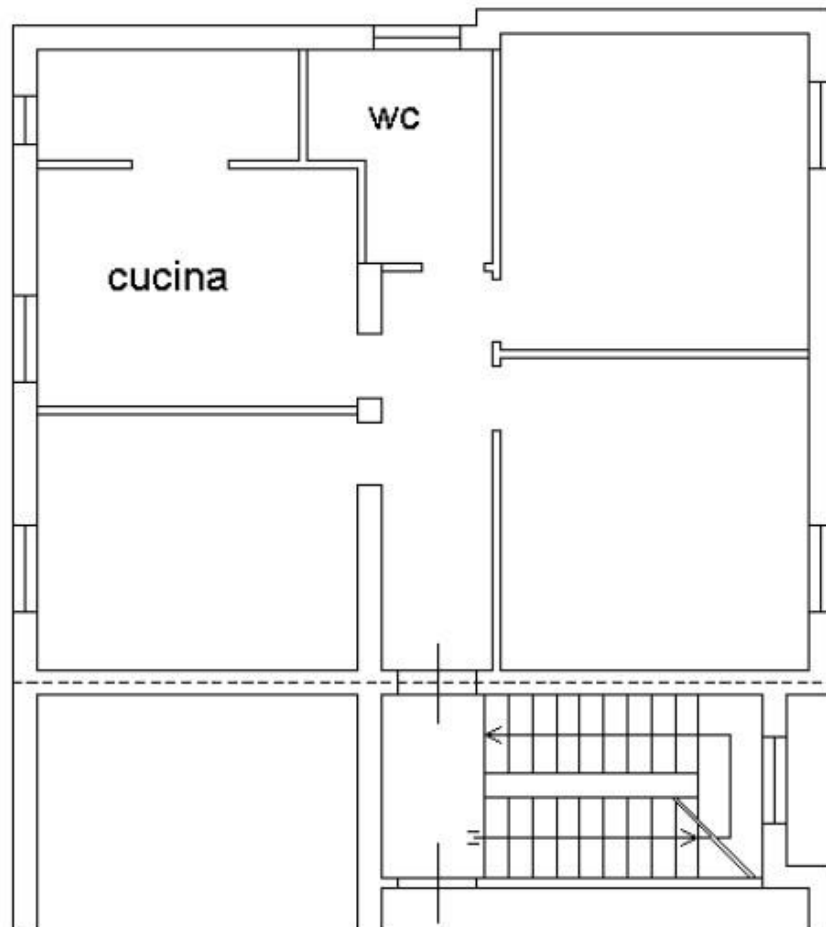
di ampliamento ( sul lato nord) di fabbricato esistente

Ing. Santarelli Angelofrancesco  
c.f. SNTNLF74P15H501P  
p.iva 01732960446

via M. Macchi, n.39  
63822 - Porto San Giorgio, (FM)

Tel/fax: 0734-676890  
port. 3388211348  
e-mail: [ing.angelosantarelli@virgilio.it](mailto:ing.angelosantarelli@virgilio.it)

come meglio rappresentato graficamente nella allegata planimetria catastale che corrisponde allo stato dei luoghi



**Planimetria catastale Appartamento Sub.10 - Piano 1**

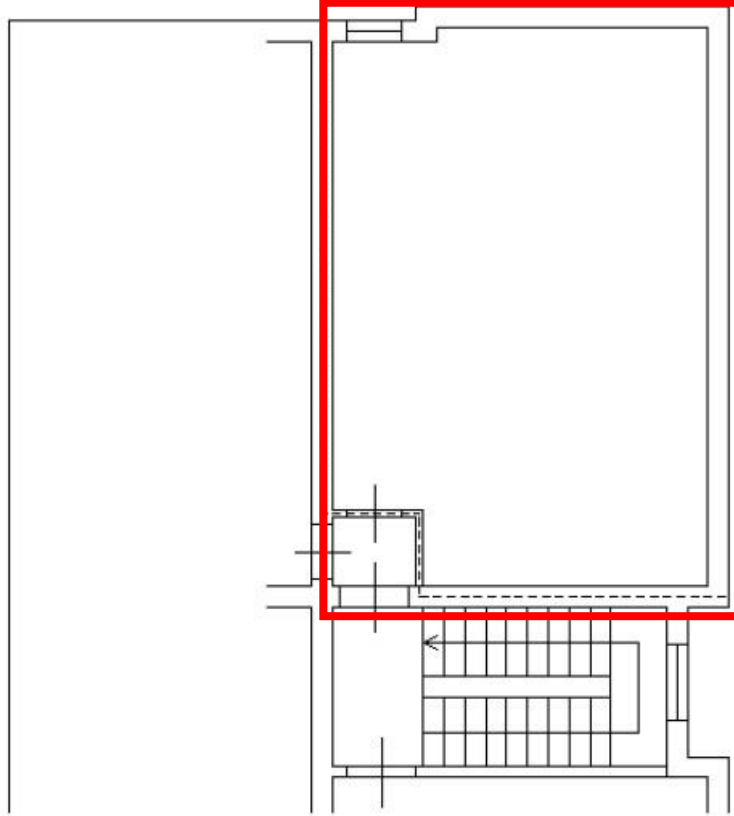
Dotato di tutti gli impianti elettrico, idrico, del gas e del riscaldamento, termoautonomo\*

**N.B. la caldaia a gas metano è installata all'interno del sottostante "locale di sbombero".**

Sono presenti tutte le finiture seppur datate. Infissi in legno, pavimenti in marmettoni granagliato;

**L'immobile risulta in uno stato di conservazione DISCRETO.**

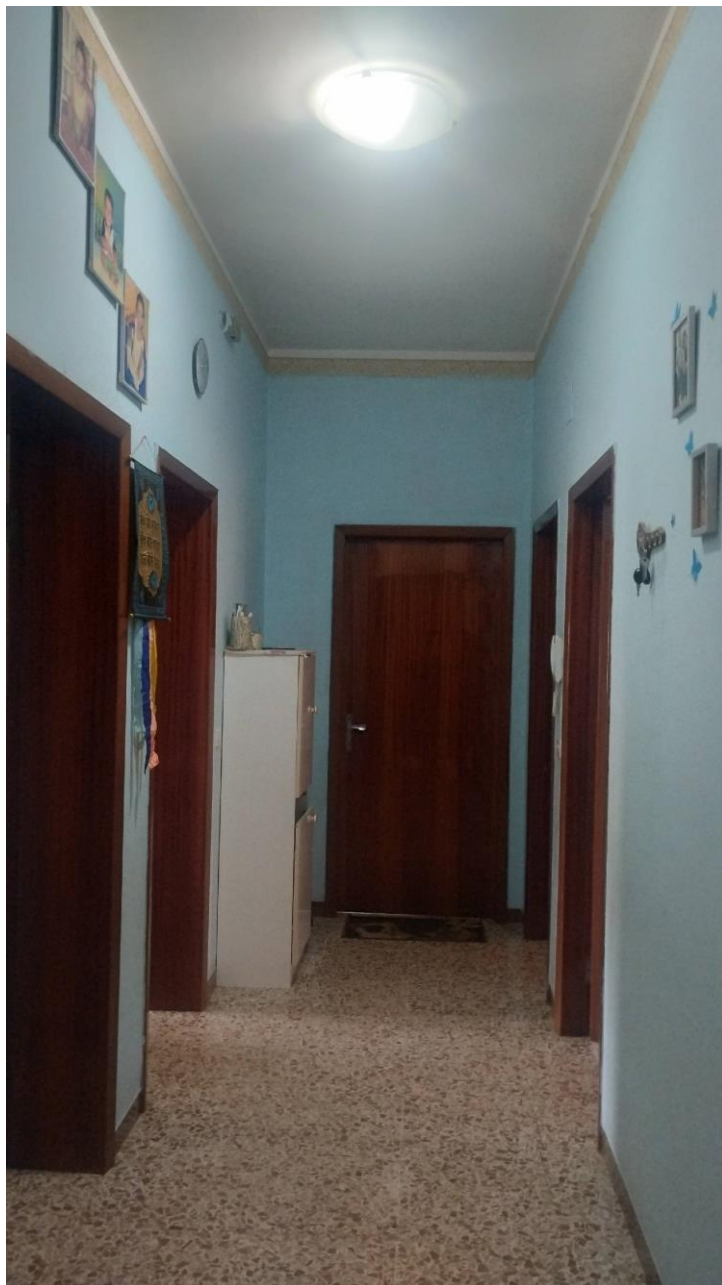




Piano Secondo H=0,80

**PLANIMETRIA CATASTALE SOFFITTA CON ACCESSO DA LVANO SCALE**





**CORRIDOIO DI INGRESSO ( IN FONDO IL BAGNO, ALLE SPALLE L'INGRESSO)**





## CUCINA



## TINELLO

Ing. Santarelli Angelofrancesco  
c.f. SNTNLF74P15H501P  
p.iva 01732960446

via M. Macchi, n.39  
63822 - Porto San Giorgio, (FM)

Tel/fax: 0734-676890  
port. 3388211348  
e-mail: [ing.angelosantarelli@virgilio.it](mailto:ing.angelosantarelli@virgilio.it)





**CAMERA**

Ing. Santarelli Angelofrancesco  
c.f. SNTNLF74P15H501P  
p.iva 01732960446

via M. Macchi, n.39  
63822 - Porto San Giorgio, (FM)

Tel/fax: 0734-676890  
port. 3388211348  
e-mail: [ing.angelosantarelli@virgilio.it](mailto:ing.angelosantarelli@virgilio.it)





**CAMERA**

[Ing. Santarelli Angelofrancesco](#)  
c.f. SNTNLF74P15H501P  
p.iva 01732960446

via M. Macchi, n.39  
63822 - Porto San Giorgio, (FM)

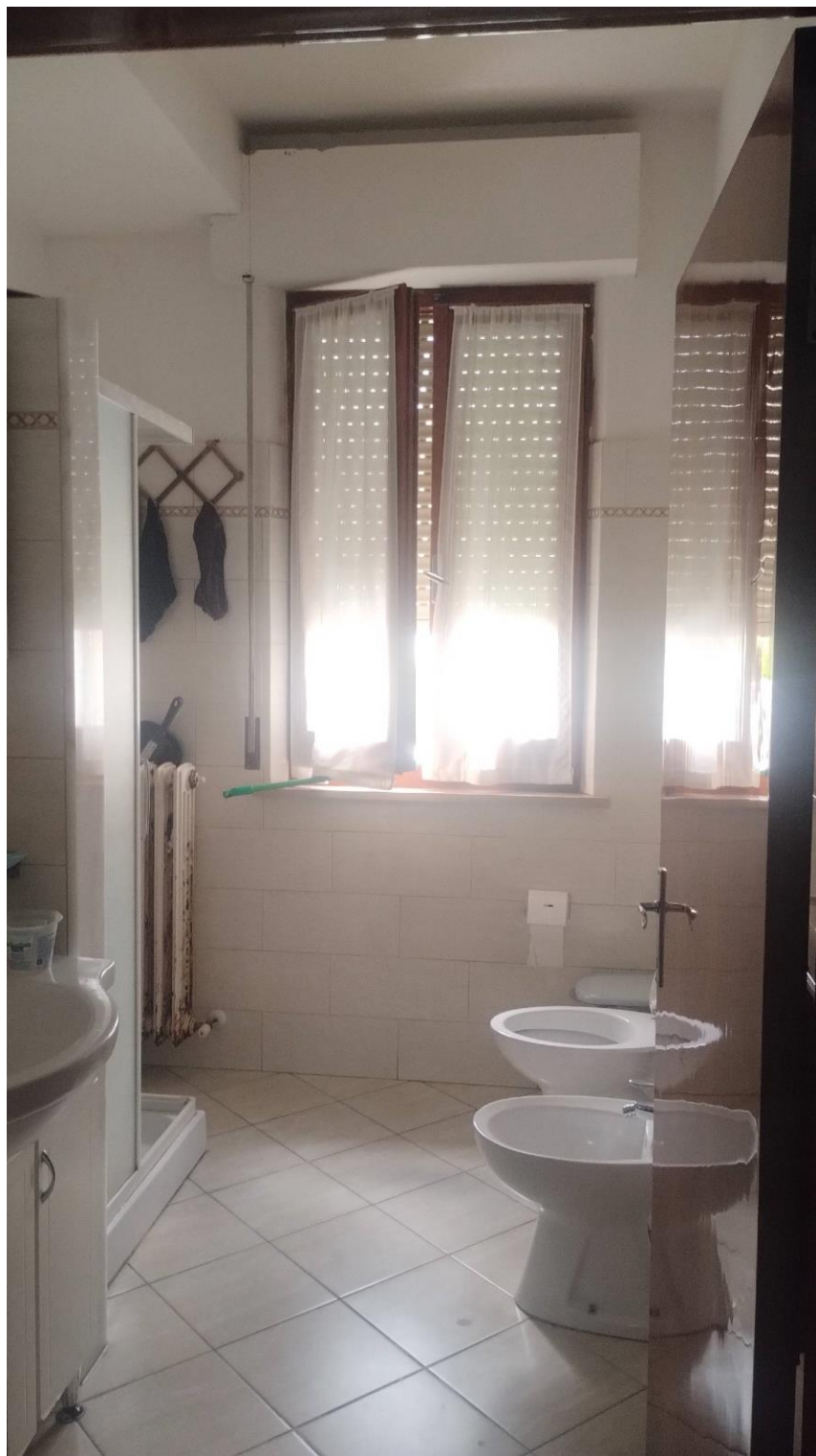
Tel/fax: 0734-676890  
port. 3388211348  
e-mail: [ing.angelosantarelli@virgilio.it](mailto:ing.angelosantarelli@virgilio.it)





**CAMERA**

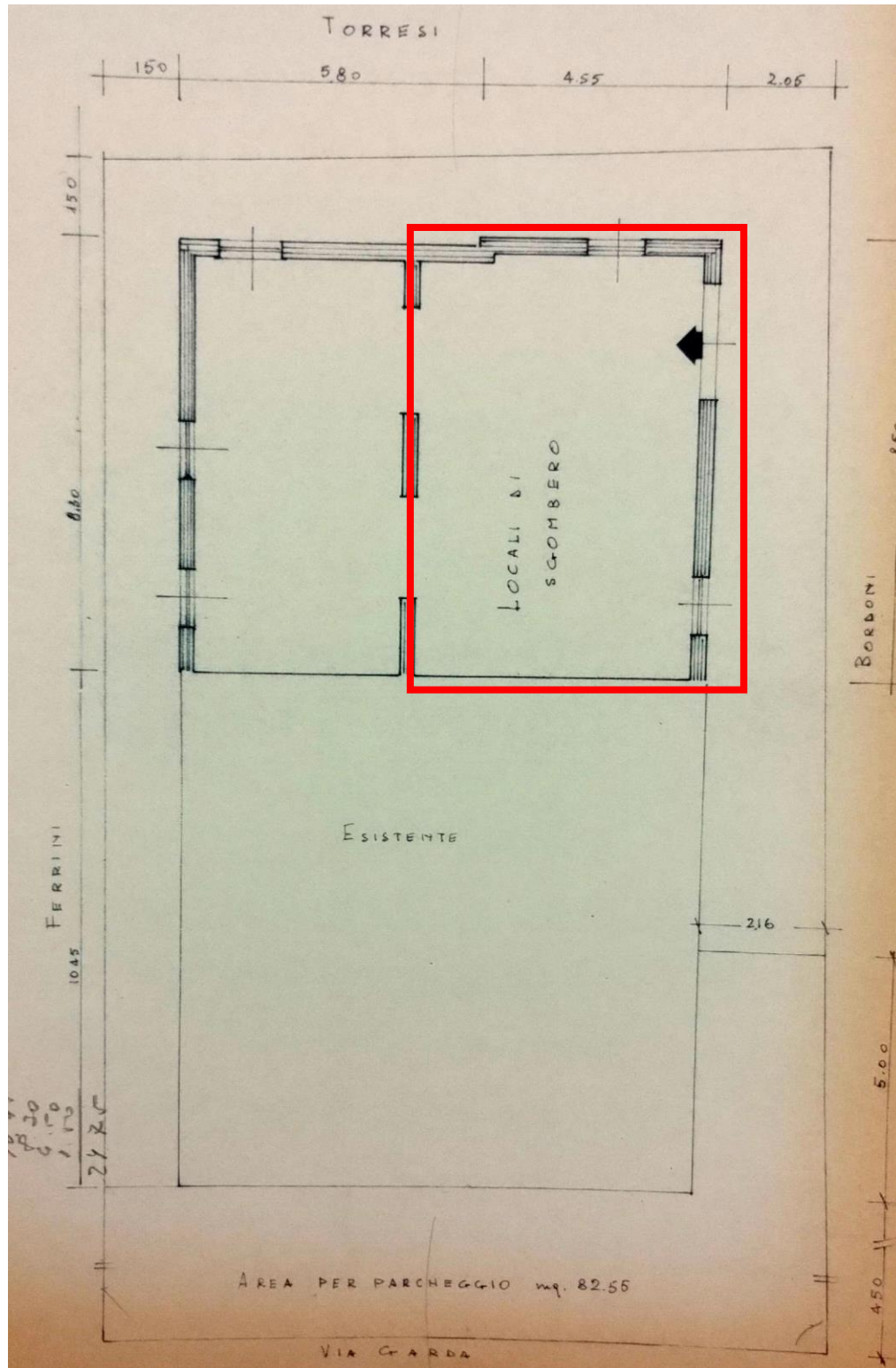




**BAGNO**



**SUB.5 : Il locale , autorizzato nella concessione edilizia originaria come “ locale di sgombero”  
 è situato al piano sottostrada S.1** e vi si accede dall'esterno della corte comune sul lato est mediante infisso. **Ha una superf. di circa 43mq ( LORDA 50mq)** ed una altezza interna pari a 2mt.

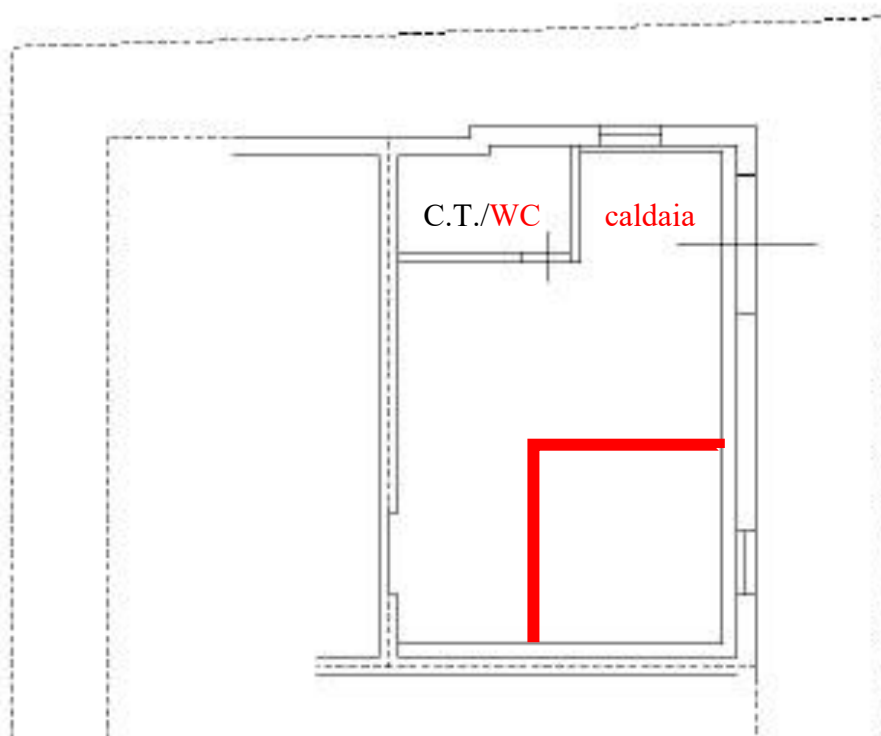


**Tale “ locale di sgombero” nel 2014 è stato oggetto di modifiche interne per la realizzazione al suo interno di un locale destinato a centrale termica ( C.T.) per l’istallazione di una caldaia come desunto dalla relazione tecnica allegata alla pratica edilizia 2014 .**

**N.B: tuttavia alla data del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità:**

**- nel locale centrale termica (C.T.) è stato realizzato un bagno ( W.C.):**

- la caldaia a servizio dell’appartamento sovrastante ( oggetto di pignoramento ) non è installata nel locale autorizzato come centrale termica, ma all’interno del locale di sgombero;
- è stato riscontrato un ulteriore divisorio interno ( evidenziato in rosso nella sottostante planimetria catastale) per ricavare un ulteriore vano che è stato adibito ad uso abitativo pur non potendo essere abitabile in quanto risultante un magazzino ( Cat catastale C/2).



**Planimetria catastale locale di “sgombero” - Sub. 5 al Piano S.1**  
**IN ROSSO LE DIFFORMITÀ RISCONTRATE**

**N.B. Le riscontrate difformità possono essere superate mediante la rimozione delle stesse al fine di conseguire il ripristino dello stato autorizzato.**



**Nel locale autorizzato come centrale termica è stato realizzato un bagno**



**WC NON AUTORIZZATO**

Ing. Santarelli Angelofrancesco  
c.f. SNTNLF74P15H501P  
p.iva 01732960446

via M. Macchi, n.39  
63822 - Porto San Giorgio, (FM)

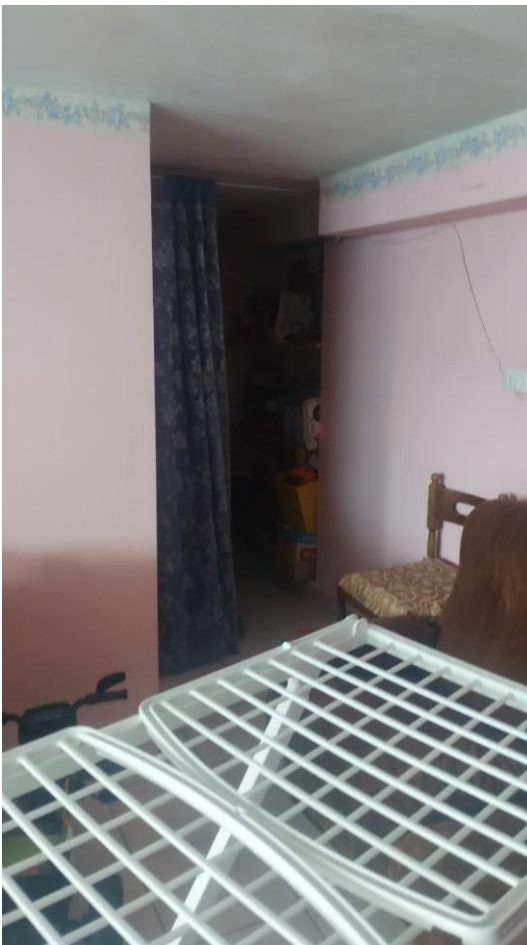
Tel/fax: 0734-676890  
port. 3388211348  
e-mail: [ing.angelosantarelli@virgilio.it](mailto:ing.angelosantarelli@virgilio.it)





VANO IL CUI TRAMEZZO NON E' AUTORIZZATO!

LOCALE AUTORIZZATO COME LOCALE DI SGOMBERO E NON COME ABITAZIONE!



Ing. Santarelli Angelofrancesco  
c.f. SNTNLF74P15H501P  
p.iva 01732960446

via M. Macchi, n.39  
63822 - Porto San Giorgio, (FM)

Tel/fax: 0734-676890  
port. 3388211348  
e-mail: [ing.angelosantarelli@virgilio.it](mailto:ing.angelosantarelli@virgilio.it)



3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 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;

A seguito della richiesta di accesso atti effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Porto Sant'Elpidio , in data 03/03/2026 e al successivo accesso atti effettuato dal sottoscritto CTU in data 26/05/2026, **sono state rinvenute varie pratiche edilizie;**

In particolare il fabbricato oggetto di procedura sito in P.S.E. in via Garda ( codice edificio 2038) **“ fu costruito in parte nell'anno 1965 ed in parte nel 1968 (licenza n. 1267 del 29 aprile 1968”.**  
**Il corpo originario (1965) è posto ad sud e non è oggetto di procedura ;**

N.B. Si precisa che la pratica edilizia di ampliamento del fabbricato originario fu originariamente sospesa dal comune di PSE per superamento della cubatura consentita; pertanto nella successiva richiesta gli elaborati grafici furono corretti in riduzione volumetrica del piano sottotetto ( del quale mancano le nuove planimetrie) e con ampliamento delle finestre così come rappresentate negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia di cui sopra .

**Gli immobili oggetto di procedura sono ubicati nel corpo di fabbrica realizzato nel 1968 in ampliamento al fabbricato originario e realizzato in adiacenza allo stesso sul lato nord.**



4) ad 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 specificare 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, verificare, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 1 febbraio 1985, n. 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;**

**RISPOSTA : A seguito dell' accesso agli atti effettuata dal sottoscritto CTU, in data 26/05/2026 , presso il comune di Porto Sant' Elpidio sono state reperite diverse pratiche edilizie :** l'ultima in ordine cronologico risulta la **Licenza di Costruzione n.1696 del 1968 - prot. n. 9817 - pratica n.3692** *“tendente ad ottenere l'autorizzazione ad ampliare alcune finestre da 1,20m a 1,50m”*

**N.B.: Gli immobili oggetto di procedura sono ubicati nel corpo di fabbrica realizzato nel 1968 in ampliamento al fabbricato originario e realizzato in adiacenza allo stesso sul lato nord.**

**Nel 2014 è stata presentata pratica edilizia : SCIA DEL 06/02/2014 PROT N. 3733 per modifiche interne al “locale di sgombero” posto al piano S1 per i seguenti lavori:**

*“ ristrutturazione locale accessorio piano primo sottostrada, pertinenza dell'alloggio posto al piano primo, con demolizione dei pavimenti esistenti e successivo rifacimento , rifacimento degli intonaci interni ammalorati e modifica interna”*

*“Modifica interna con realizzazione di un piccolo locale ripostiglio ove è alloggiata la caldaia dell'alloggio di proprietà”, come si evince dalla asseverazione del tecnico incaricato geom Domenico Romagnoli Comunicazione di ultimazione dei lavori .*

Dagli elaborati grafici allegati si può visionare un locale destinato a centrale termica ( C.T. ) per l'installazione di una caldaia come desunto dalla relazione tecnica allegata alla pratica edilizia.

Ing. Santarelli Angelofrancesco  
c.f. SNTNLF74P15H501P  
p.iva 01732960446

via M. Macchi, n.39  
63822 - Porto San Giorgio, (FM)

Tel/fax: 0734-676890  
port. 3388211348

e-mail: [ing.angelosantarelli@virgilio.it](mailto:ing.angelosantarelli@virgilio.it)



Alla luce del sopralluogo effettuato in data 11/03/2026 e sulla scorta degli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie reperite in data 26/05/2026 presso l'ufficio tecnico del comune di PSE e sopra elencate,

il sottoscritto CTU ha potuto constatare, relativamente agli immobili oggetto della procedura:

**LA CONFORMITA' EDILIZIA dell'appartamento di civile abitazione Sub.10 ( ex sub.3)**

Relativamente alla soffitta posto al piano secondo ( sottotetto ), la planimetria riportata negli elaborati grafici allegati alla concessione originaria fu sospesa dall'ufficio tecnico per superamento della cubatura;

Nei nuovi elaborati grafici consegnati al comune di PSE con ridimensionamento ( in riduzione ) del piano sottotetto, ai fini dell'approvazione del progetto , non sono riportate le nuove planimetrie del sottotetto, pertanto non ci si può esprimere sulla conformità delle divisioni interne, mentre si può confermare la conformità volumetrica della soffitta così come approvata.

**LA CONFORMITA' CATASTALE dell'appartamento di civile abitazione Sub.10**

Per quanto riguarda il “locale di sgombero” al piano S1, Sub.5 alla data del sopralluogo, sono state riscontrate alcune difformità interne ( descritte nei capitoli precedenti ) :

N.B.: Pertanto la piena conformità si potrà ottenere o rimuovendo il divisorio interno e quindi facendo coincidere lo stato dei luoghi alla del progetto depositato 2014 ( ovvero con una sanatoria che tuttavia richiede spese tecniche, sanzione, accatastamento e trasformazione della centrale termica in lavanderia ma non in un bagno) .

Per quanto riguarda la conformità catastale del “locale di sgombero” al piano S.1 , al fine di ripristinare la piena conformità , valgono le stesse considerazioni di cui sopra.



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

**Nei beni oggetto di pignoramento non ci sono terreni per cui non si allega C.D.U.**

6) ad 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. 1799/39, 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, ne indichi le ragioni ostative;

- **Abitazione di tipo civile piano 1° - 2° ( annessa soffitta)**

Foglio.13 P. 256 Sub.10 (Ex sub.3), Cat.. A/3, classe 03, vani5,5 , R.C. Euro 184,63

- **locale ad uso magazzino al piano sottostrada S1**

Foglio.13 P. 256 sub.5, Cat.. C/2, classe 03, mq43 , R.C. Euro 119,92

(Allegati n.01 estratto di mappa; 02 planimetria catastale ;

09 elenco subalterni ed elaborato planimetrico: NON PRESENTE )



7) ad 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 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 di divisione;

**RISPOSTA** : SI, all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria dell'immobile oggetto di procedura in virtu' di atto di compravendita regolarmente trascritta.

**In particolare i tre comproprietari esecutati hanno 1/3 ognuno:**

per i diritti pari a 1/3 di piena propr

data

per i diritti pari a 1/3 di piena

proprietà

per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà.

**Gli immobili oggetto di procedura NON risultano comodamente divisibili in porzione di valore simile per ciascun comproprietario ed è preferibile che costituiscano un unico lotto.**



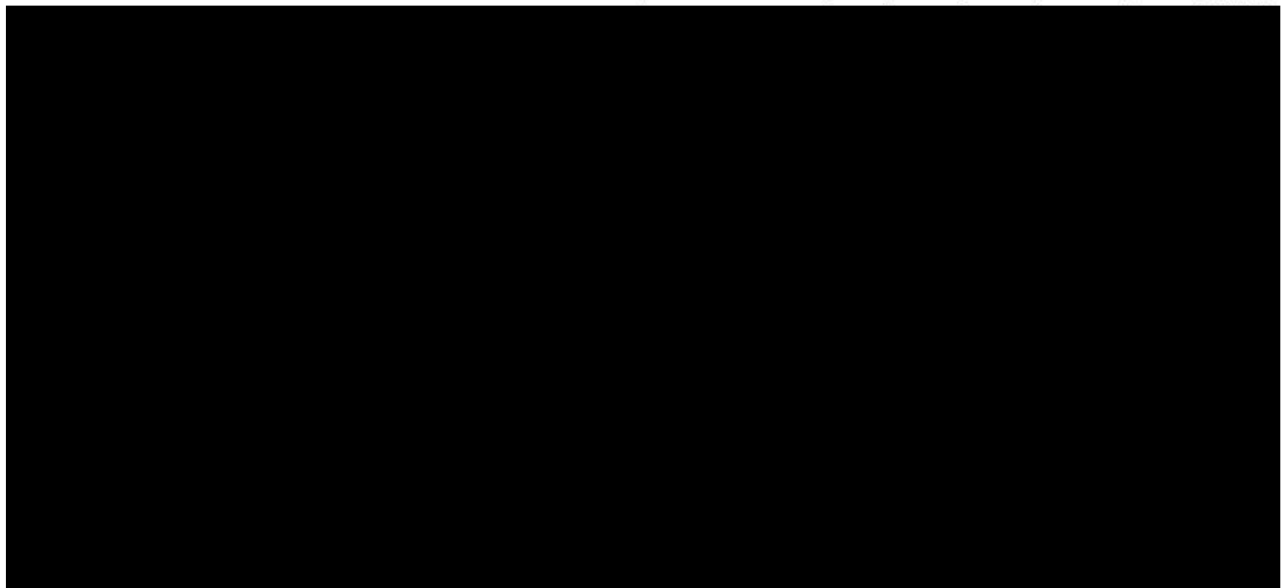
8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione 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;

**LA PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI** - come sopra riportato – è riassunta nella seguente ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento .



**SEGUE:**





diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** e deceduto in data 27 luglio 2011 degli immobili siti nel comune di **Porto Sant'elpidio (FM)**

\* Risulta atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio [REDACTED] del **31 luglio 2012** repertorio n. **22073/10874** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Fermo** in data **8 agosto 2012** al numero di registro generale **6156** e numero di registro particolare **4227** [REDACTED] A [REDACTED] [REDACTED] **1934** [REDACTED] per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** e deceduto in data 27 luglio 2011 degli immobili siti nel comune di **Porto Sant'elpidio (FM)** a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] (FM) in [REDACTED] per i diritti pari a **1/5** di **piena proprietà** bene personale, [REDACTED] nato a [REDACTED] (FM) in data [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a **1/5** di **piena proprietà** bene personale, [REDACTED] nato a [REDACTED] (FM) in data [REDACTED] per i diritti pari a **1/5** di **piena proprietà** in regime di separazione dei beni, [REDACTED] nata a **Fermo** in data [REDACTED] per i diritti pari a **2/5** di **piena proprietà** in regime di separazione dei beni gli immobili NCEU Foglio 13 Particella 256 Subalterno 3, NCEU Foglio 13 Particella 256 Subalterno 5



**STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** atto Notaio [REDACTED] del **31 luglio 2012** repertorio n. [REDACTED] ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Fermo** in data **3 agosto 2012** al numero generale **6048** e al numero particolare **933** a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] Via [REDACTED], per capitale di € 120.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 180.000,00, durata 30 anni, a carico di [REDACTED] nato in [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a **1/3 di piena proprietà**, [REDACTED] nato in [REDACTED] **ottobre 1992** C.F. [REDACTED] per i diritti pari a **1/3 di piena proprietà**, [REDACTED] nato in [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a **1/3 di piena proprietà** su **NCEU Foglio 13 Particella 256 Subalterno 3, NCEU Foglio 13 Particella 256 Subalterno 5,**

**Verbale Di Pignoramento Immobili** atto **Uff. Giud. Tribunale Di Fermo** del **15 dicembre 2025** repertorio n. **1077** e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Fermo** in data **14 gennaio 2026** al numero generale **236** e al numero particolare **179** a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] Richini 6 Milano, a carico di [REDACTED] nato in [REDACTED] per i diritti pari a **1/3 di piena proprietà**, [REDACTED] nato in [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a **1/3 di piena proprietà**, [REDACTED] nato in **India** in data **13 dicembre 1989** C.F. [REDACTED] per i diritti pari a **1/3 di piena proprietà** su **NCEU Foglio 13 Particella 256 Subalterno 3, NCEU Foglio 13 Particella 256 Subalterno 5,**



9) a 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;

Nel determinare il valore degli immobili pignorati sito **in via Garda 128 ( Ex civico 80)** del comune di Porto Sant' Elpidio e contraddistinti catastalmente al  
il sottoscritto CTU nell' effettuare la stima di tipo sintetico per confronto diretto, ha tenuto conto del grado di completezza delle opere, dello **stato di conservazione e manutenzione** , nonché della vetustà, dell'ubicazione , delle sue caratteristiche e delle **destinazioni d'uso**, preso atto dei valori di mercato, rilevati anche da indagini effettuate presso agenzie immobiliari , si è preferito procedere alla stima applicando i valori commerciali al metro quadrato, valutati al finito ed al lordo, così come definiti dall'Agenzia del territorio nella propria banca dati delle quotazioni immobiliari, per la zona OMI del Comune di Porto Sant'Elpidio, applicando successivamente ai valori così determinati, dei coefficienti correttivi in funzione della destinazione d'uso,della vetustà e delle finiture presenti .



Trovandosi gli immobili oggetto di procedura in via Garda 128 (Ex civico 80) , la FASCIA/ZONA di riferimento nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell’ Agenzia delle Entrate è quella **PERIFERICA** del territorio del comune di Porto Sant’ Elpidio

**FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO - codice di zona D1**

Si riporta per completezza di dati la tabella di riferimento dei valori min/max di ADE:

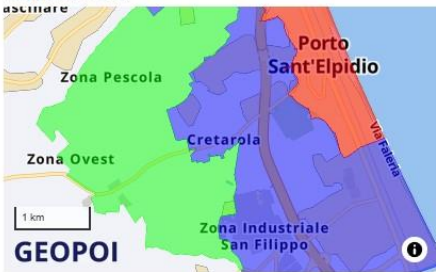
| Tipologia                    | Stato conservativo | Valori compravendita (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori locazione (€/mq per mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------------|------|------------------|----------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                         | Max  |                  | Min                              | Max |                  |
| Abitazioni civili            | Ottimo             | 1500                        | 2000 | L                | 6,1                              | 8,4 | L                |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 1100                        | 1500 | L                | 4,5                              | 6,4 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 940                         | 1300 | L                | 3,8                              | 5,4 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | Ottimo             | 1300                        | 1700 | L                | 5,2                              | 7,2 | L                |
| Autorimesse                  | NORMALE            | 640                         | 850  | L                | 2,7                              | 3,8 | L                |
| Box                          | NORMALE            | 790                         | 1050 | L                | 3,2                              | 4,5 | L                |
| Posti auto coperti           | NORMALE            | 460                         | 620  | L                | 2,4                              | 3,4 | L                |
| Posti auto scoperti          | NORMALE            | 330                         | 450  | L                | 1,9                              | 2,6 | L                |
| Ville e Villini              | NORMALE            | 1100                        | 1500 | L                | 4,5                              | 6,4 | L                |
| Ville e Villini              | Ottimo             | 1500                        | 2000 | L                | 6,1                              | 8,4 | L                |

[Stampa](#)[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

via Garda 128 (Ex civico 80)

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



Gli **immobili** della procedura in oggetto , siti in via Garda 128 sono situati in **zona periferica D1** del comune di Porto Sant’ Elpidio e risultano in uno **stato di conservazione e manutenzione DISCRETO** pertanto nella tabella della banca dati di riferimento sopra riportata si ritiene di dover considerare il **valore minimo** dello stato conservativo NORMALE, al quale tuttavia si ritiene dover applicare una riduzione in funzione della vetustà delle finiture, nonché infissi ed impianti.



**La superficie lorda degli immobili oggetto di procedura, il coeff. di destinazione d'uso ,  
il valore al metro quadro ed il valore complessivo degli immobili è stata così determinata :**

| LOTTO UNICO - CALCOLO VALORE PIENA PROPRIETA' via Garda n. 128 (Ex80) P.S.E. - FM |            |       |       |     |            |          |           |              |        |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|-------|-------|-----|------------|----------|-----------|--------------|--------|--------------|
| sub                                                                               | destinaz.  | Piano |       |     | sup. LORDA | coeff.   | sup.comm. | val.unitario | coeff. | valore stima |
|                                                                                   |            |       | m     | m   | mq         | dest.Uso | mq        | €/mq L       | vetust | €            |
| 10                                                                                | abitazione | 1     | 10,35 | 8,6 | 89,01      | 1,0      | 89,01     | 940,00 €     | 0,8    | € 66.935,52  |
| 10                                                                                | soffitta   | 2     | 5,85  | 8,6 | 50,31      | 0,3      | 15,09     | 940,00 €     | 0,8    | € 11.349,94  |
|                                                                                   |            |       |       |     |            |          |           |              |        | € -          |
| 5                                                                                 | magazzino  | S1    | 5,85  | 8,6 | 50,31      | 0,5      | 25,16     | 940,00 €     | 0,9    | € 21.281,13  |
|                                                                                   |            |       |       |     |            |          |           |              |        | € -          |
|                                                                                   |            |       |       |     |            |          | 129,26    |              |        | € 99.566,59  |

**Pertanto dalla tabella sopra riportata si ottiene il più probabile valore di mercato  
dell'immobile oggetto di pignoramento che risulta essere pari a:**

**euro 99.566,59 (novantanovemilacinquecentosessantasei/59)**

**N.B. a tale somma vanno detratti a corpo circa euro duemila/00 per la rimozione delle  
difformità interne riscontrate sul locale di sgombero al piano S1. ( in alternativa la suddetta  
somma potrà considerarsi per sanare la difformità per diversa distribuzione interna  
rimanendo la destinazione d'uso quella di locale di sgombero Cat. Catastale C/2)**

Tanto dovevasi ad evasione di incarico ricevuto

li 04/06/2026

IL CTU  
Ing. Angelofrancesco Santarelli



10) a 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;

Come accennato nella risposta al quesito n.1 e n.7 , gli immobili oggetto di pignoramento, rispettivamente

- Sub.10 appartamento di civile abitazione di circa 89mq lordi con annessa soffitta la piano 2 di circa 50mq lordi ;
- Sub.5 locale magazzino al piano S1 di circa 50mq lordi ( 43mq utili).

Gli immobili sono funzionalmente indipendenti e con accessi separati per mezzo della scala comune dalla via pubblica Garda 128 ( ex civico 80) , tuttavia si ritiene preferibile la formazione di un unico lotto sia per la scarsa appetibilità dei singoli beni, oltre che la caldaia a servizio dell'appartamento è ubicata nel locale sottostante al piano S1..

La superficie ed il valore è riportato nella tabella precedente.

Diritti di proprietà piena per quota di 1/1 , e quindi per l'intero 1/1, sui seguenti lotti / immobili sito in Porto Sant'Elpidio (FM) alla via **Garda 128 ( ex civico 80)** :

### **LOTTO UNICO**

composto dai seguenti immobili:

#### **Abitazione di tipo civile piano 1° - 2° ( annessa soffitta)**

Foglio.13 P. 256 sub.3, Cat.. A/3, classe 03, vani5,5 , R.C. Euro 184,63

#### **locale ad uso magazzino al piano sottostrada S1**

Foglio.13 P. 256 sub.5, Cat.. C/2, classe 03, consistenza mq43 , R.C. Euro 119,92

(superficie catastale 53mq)

#### **euro 99.566,59 (novantanovemilacinquecentosessantasei/59)**

**N.B. a tale somma vanno detratti a corpo circa euro duemila/00 per la rimozione delle difformità interne riscontrate sul locale di sgombero al piano S1. ( in alternativa la suddetta somma potrà considerarsi per sanare la difformità per diversa distribuzione interna rimanendo la destinazione d'uso quella di locale di sgombero Cat. Catastale C/2)**



11) ad 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 allegghi 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;

**Durante sopralluogo effettuato in data 11/03/2026 gli immobili oggetto di procedura risultavano occupato dai proprietari oltre che dai loro familiari ;**

**N.B: Si precisa che i nuclei familiari molto numerosi così come risultante nel Certificato di Stato di Famiglia rilasciato dal Comune di PSE ( All. n.07 )**

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Non risultano procedure espropriative per pubblica utilità.



**BREVE RIEPILOGO RIASSUNTIVO ES. IMMOBILIARE n. 148/2024**

| Parte | Tipo | Codice Fiscale |
|-------|------|----------------|
|       |      |                |
|       |      |                |
|       |      |                |
|       |      |                |

**LOTTO UNICO**

**Diritti di proprietà piena per quota di 1/1 , e quindi per l'intero 1/1, sui seguenti immobili sito in Porto Sant'Elpidio (FM) alla via Garda 180 ( ex civico 80) . :**

**Abitazione di tipo civile piano 1° - 2° ( annessa soffitta)**

**Foglio.13 P. 256 sub.3, Cat.. A/3, classe 03, vani5,5 , R.C. Euro 184,63**

**Locale ad uso magazzino al piano sottostrada S1**

**Foglio.13 P. 256 sub.5, Cat.. C/2, classe 03, consistenza mq43 , R.C. Euro 119,92**

**il più probabile valore di mercato risulta essere:**

**euro 99.566,59 (novantanovemilacinquecentosessantasei/59)**

**N.B. a tale somma vanno detratti a corpo circa euro duemila/00 per la rimozione delle difformità interne riscontrate sul locale di sgombero al piano S1. ( in alternativa la suddetta somma potrà considerarsi per sanare la difformità per diversa distribuzione interna rimanendo la destinazione d'uso quella di locale di sgombero Cat. Catastale C/2)**

Tanto dovevasi ad evasione di incarico ricevuto

li 04/06/2026

IL CTU

Ing. Angelofrancesco Santarelli



Ing. Santarelli Angelofrancesco  
c.f. SNTNLF74P15H501P  
p.iva 01732960446

via M. Macchi, n.39  
63822 - Porto San Giorgio, (FM)

Tel/fax: 0734-676890  
port. 3388211348

e-mail: [ing.angelosantarelli@virgilio.it](mailto:ing.angelosantarelli@virgilio.it)

**TRIBUNALE DI FERMO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 148/2024**

| Parte | Tipo | Codice Fiscale |
|-------|------|----------------|
|-------|------|----------------|

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

**GIUDICE : Dott.ssa Milena Palmisano****CTU : Dott. Ing. Angelofrancesco Santarelli****OGGETTO : FASCICOLO DEGLI ALLEGATI***Allegato 01 – estratto di mappa ( foglio 13 , particella n. 256)**Allegato 02– planimetrie catastali ( foglio 13, particella n. 256, sub. 5-10)**Allegato 02A : visura storica( foglio 13, particella n. 256, sub. 5-10)**Allegato 03A – Pratica edilizia Comune di Porto Sant'Elpidio (FM)**Allegato 04 – elaborati grafici (architettonico )**Allegato 05- Verbale di sopralluogo del 11/03/2026**Allegato 06 – relazione fotografica del 11/03/2026**Allegato 07 – certificati anagr.di stato civile , residenza (storico) , stato famiglia, matrimonio;**Allegato 08 – aggiornamento ispezione ipotecaria**~~Allegato 09 – elenco subalterni ed elaborato planimetrico;~~ NON PRESENTE**Allegato 10 - separata e succinta descrizione del lotto,**Allegato 11 - 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**Allegato 12 – CHECK LIST*