

**AII. I - PERIZIA DI STIMA CON PROTEZIONE DATI PERSONALI E SENSIBILI**



Tribunale di Fermo  
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari  
Giudice Dott. ssa Milena Palmisano (*prima dott.ssa Giorgia Cecchini*)

**Procedimento di Esecuzione Immobiliare N. 242/2017 R.G.E.**

XXXXXX, XXXXXX, XXXXXX

contro

XXXXXX

Prossima udienza: 21/02/2023

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Redatta da:  
ing. Caterina Manfrini  
Via Costa n. 390  
63822 Porto San Giorgio (FM)  
e-mail: [caterina.manfrini@ingpec.eu](mailto:caterina.manfrini@ingpec.eu)



## SOMMARIO

1. PREMESSE E QUESITI POSTI.....	1
2. OPERAZIONI PERITALI.....	4
3. CONTROLLI PRELIMINARI ALLE RISPOSTE AI QUESITI.....	5
4. RISPOSTE AI QUESITI.....	5

## ALLEGATI

- All. A Verbal di sopralluogo
- All. B Iscrizioni e trascrizioni agli atti del Tribunale
- All. C Planimetrie catastali  
Estratto mappa catastale  
Visure  
Elaborati Planimetrici - Elenco subalterni
- All. D Titoli edilizi reperiti presso il Comune di Montegranaro
- All. E Rilievo planimetrico dello stato attuale
- All. F Valutazione conformità catastali ed edilizie
- All. G Documentazione fotografica
- All. H Contratti di affitto
- All. I Perizia di stima con protezione dati personali e sensibili
- All. L Check List
- All. M Foglio riassuntivo identificativi catastali



## 1. PREMESSE E QUESITI POSTI

La sottoscritta Ing. Manfrini Caterina, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Fermo al n. A 472, con studio in Porto San Giorgio (FM) in Via Costa n. 390, nell'udienza del 21/02/2022, ha ricevuto dall'allora Giudice Delegato dell'Esecuzione Dott.ssa Giorgia Cecchini del Tribunale di Fermo (ora sostituito con il G.E. dott.ssa Milena Palmisano), l'incarico da CTU nel presente procedimento di esecuzione immobiliare con i relativi quesiti da espletare, prestando, in corso di successiva udienza, il giuramento di rito. Il Giudice dell'Esecuzione concedeva per il deposito telematico della relazione peritale il termine fino a trenta giorni prima dell'udienza (fissata per il giorno 21/02/2023), con scadenza quindi per il deposito telematico della perizia al 23/01/2023.

Precedentemente al perito estimatore, veniva nominato anche un Custode Giudiziario: Marche Servizi Giudiziari. Il sottoscritto ha provveduto a visionare il fascicolo del procedimento tramite il Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia. In occasione dell'incarico, veniva conferito al perito estimatore il seguente quesito a cui rispondere redigendo apposita perizia di stima, e segnatamente:

*Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:*

*1. In primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del Codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE 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:*
- *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.*
- Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni. Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.*

*2. 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, cioè il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo/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.*





3. 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, 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.

4. 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 precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive 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 28 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;

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. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale;

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. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;  
**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, 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; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi;

**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 allega e comunque verifica 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. Verifica 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. Specifica 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;

**r)** ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, Il co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'articolo 567, Il co. c.p.c. in modalità telematica PCT.

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.



## 2. OPERAZIONI PERITALI

Si riportano, di seguito, le varie fasi delle operazioni peritali svolte, così come si evince dalla lettura dei relativi verbali. Il sottoscritto CTU, di concerto con il Custode Giudiziario nominato che si era accordato con l'esecutata per il sopralluogo per il giorno 07/10/2022 alle ore 14:30, si reca presso i beni oggetto di pignoramento. Al sopralluogo sono presenti, oltre alla scrivente CTU e al suo collaboratore l'arch. Alessio Marini, la sig.ra XXXXXX, esecutata e la sig.ra Francesca Zengarini (in rappresentanza di Servizi Giudiziari Marche). Durante il sopralluogo viene svolta una ricognizione generale con rilievo fotografico esterno ed interno, ma limitatamente al piano primo e ai piani terzo/quarto, questi ultimi occupati da un affittuario, sig. XXXXXX. Non è stato possibile effettuare l'accesso anche al piano secondo, in quanto occupato da altra locataria, al momento del sopralluogo non presente. Nel contempo, presso gli uffici competenti, la sottoscritta aveva già provveduto ad effettuare visure, reperire planimetrie degli immobili e precedenti edilizi, richiedere certificazioni, acquisendo in sostanza tutti gli elementi ritenuti utili per l'espletamento dell'incarico. Sulla scorta delle documentazioni preliminarmente acquisite, si è proceduto dunque al sopralluogo delle unità immobiliari ai piani primo (distinta al Catasto Fabbricati del comune di Montegranaro al foglio 18, particella 164, sub 9, cat. C/1) e di quella al piano terzo e quarto, distinta al NCEU al foglio 18, particella 164, sub 12, cat. A/2 (graffata al foglio 18 part. 163 sub 15). Durante il sopralluogo veniva valutata la conformità degli elaborati grafici acquisiti con lo stato dei luoghi, effettuato un dettagliato rilievo metrico, nonché diverse riprese fotografiche sia interne che esterne. Quindi, alle ore 15:35, ritenuto di avere acquisito gli elementi necessari, concludevo le operazioni peritali.

Con il Custode Giudiziario mi accordavo per un ulteriore sopralluogo, e specificatamente per il giorno 27 ottobre alle ore 17.30, al fine di verificare la conformità dell'unità immobiliare al piano secondo non visionata durante il primo accesso. Nel giorno ed orario stabiliti sono presenti, oltre alla sottoscritta e al suo collaboratore arch. Alessio Marini, la sig.ra Francesca Zengarini, l'affittuaria, sig.ra XXXXXX e l'esecutata sig.ra XXXXXX, che gentilmente ci accompagna nella visita delle unità immobiliari distinta al NCEU al foglio 18, part 164, sub 10 e foglio 18, part 164 sub 11 (graffata al foglio 18, part. 163, sub 14). Durante il sopralluogo veniva valutata la conformità degli elaborati grafici precedentemente acquisiti presso i relativi uffici competenti, con lo stato dei luoghi, effettuato un dettagliato rilievo metrico, nonché diverse riprese fotografiche sia interne che esterne. Quindi, alle ore 18:20, ritenuto di avere acquisito gli elementi necessari, concludevo le operazioni peritali.

*Rif. ALL.A\_ Verbali di sopralluogo*





### **3. CONTROLLI PRELIMINARI ALLE RISPOSTE AI QUESITI**

1) 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:

- 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.

Il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; gli stessi si estendono per un periodo maggiore di venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sono stati richiesti in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

Rif. ALL.B\_Iscrizioni e trascrizioni agli atti del Tribunale

2) 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, cioè il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo/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.

Sì, i dati catastali attuali e storici dell'unità immobiliare pignorata dell'esecutata sono stati depositati.

Rif. ALL.B\_Iscrizioni e trascrizioni agli atti del Tribunale

3) 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, 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 ha depositato sia l'estratto Riassunto di Matrimonio dell'esecutata (che risulta aver contratto matrimonio nel 1991 in regime di separazione dei beni), che il Certificato contestuale Anagrafico di matrimonio e residenza (agli atti del Tribunale).

### **4. RISPOSTE AI QUESITI**

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.





Come risulta dall'atto di pignoramento immobiliare e dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Montegranaro, sono oggetto di procedura esecutiva:

- immobile sito in Comune di Montegranaro (FM), via Ermete di Battista n°36, piano 1, foglio 18, particella 164, sub.9, cat. C/1, classe 3, consistenza 24 mq, rendita 615,55 €;
- immobile sito in Comune di Montegranaro (FM), via Ermete di Battista n°36, piano 2, foglio 18, particella 164, sub.10, cat. A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 72,82 €;
- immobile sito in Comune di Montegranaro (FM), via Ermete di Battista n°36, piano 2, foglio 18, particella 164, sub.11 graffato con foglio 18, particella 163, sub.14, cat. A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 267,01 €;
- immobile sito in Comune di Montegranaro (FM), via Ermete di Battista n°36, piano 3-4, foglio 18, particella 164, sub.12 graffato con foglio 18, particella 163, sub.15, cat. A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 482,89 €;

Tutti di proprietà della sig.ra XXXXXX (cf: XXXXXX)

*(Dati derivanti da Atto del 31/12/1991 Pubblico ufficiale NOTAIO ROSSI Sede PORTO S. ELPIDIO -AP- Repertorio n. 32020 - DIVISIONE Voltura n. 2098.3/1992 in atti dal 28/12/1992)*

Da rimarcare che sia sull'atto di pignoramento che su altra documentazione in atti al Tribunale, c'è un errore sull'indicazione dei dati catastali inerenti uno dei sub del piano 2°.

E' infatti agli atti riportato: immobile sito in Comune di Montegranaro (FM), via Ermete di Battista n°36, piano 2, foglio 18, particella 164, sub.11 e **foglio 18, particella 164, sub.14**, mentre dal confronto al NCEU, il suddetto sub è graffato con la part. 163 (come sopra riportato dallo scrivente CTU, in conformità al Catasto Fabbricati).

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano di proprietà esclusiva della sig.ra XXXXXX e sono distribuite a seconda dei piani; nel dettaglio: una al piano primo, due al piano secondo e l'ultima che comprende il piano terzo e quarto.

Fanno parte di un immobile cielo-terra di 4 piani fuoriterza con sottotetto (il cui piano terra è di altra proprietà), ricadente nella zona B del PRG (normata dall'art. 38 N.T.A.), ma comunque all'interno del centro storico di Montegranaro. L'immobile è quello d'angolo tra le vie Ermete Di Battista e via Trieste. Proprio su via Trieste insiste l'accesso alle unità immobiliari oggetto di pignoramento e corrisponde al piano primo in quanto il piano terra, di altra proprietà e con accesso da via Ermete Di Battista, è ad una quota altimetrica inferiore. Si vanno ad esaminare nello specifico le singole unità immobiliari, così come risultano dal pignoramento, suddivise per piani.

Al piano primo, da via Trieste, avviene l'accesso all'immobile, tramite scalinata esterna con portone; una volta entrati, nell'unità immobiliare distinta come sub 9, a sinistra della scala c'è un locale bagno, a destra un negozio con annesso retro negozio; il tutto non riscaldato e pavimentato con piastrelle in graniglia.



Percorse le scale centrali, si arriva al piano secondo, costituito dalle unità immobiliari sub 10 (part 164) e sub 11 (part 164, graffata con il sub 14 part 163), che sono non comunicanti e con accessi distinti. Al suddetto sub sono presenti due camere, un soggiorno, una cucina con ripostiglio e un bagno, mentre il sub 10 è costituito da un'unica stanza. La camera ad angolo del sub 11 (lato sud-est/nord-est) è comprensiva di balcone. Il sub 11 è attualmente locato alla sig.ra XXXXXX.

Proseguendo le scale, si giunge al piano terzo (part. 164 sub 12, graffata alla part 163 sub 15), unica unità immobiliare col piano sottotetto. Si sviluppano al piano terzo un soggiorno, cucina, un bagno e tre camere, di cui quella all'angolo nord-est/sud-est con balcone; un altro balcone insiste sul soggiorno, prospetto nord-est. Al piano quarto una porzione è adibita a soffitta, nell'altra attualmente sono state ricavate due camere, un bagno e una cucina. Il corrispondente balcone che troviamo al piano terzo è presente anche al piano quarto, sempre prospetto nord-est. I pavimenti di tutto l'immobile sono con piastrelle di gres/graniglia, gli infissi sono in legno con vetro singolo e il riscaldamento avviene tramite due caldaie (una per il piano secondo, l'altra per il terzo/quarto) e relativi termosifoni, a meno della porzione destinata a soffitta del piano quarto, non riscaldata. Al piano quarto sono visibili infiltrazioni dal tetto. Le finiture sono piuttosto datate ma nel complesso discrete. I piani 3°- 4° sono attualmente locati al sig. XXXXXX.

Per quanto riguarda le ipotesi di formazione in lotti per la vendita, si propongono sia 3 lotti separati (uno per il piano primo, uno per il piano secondo, uno per i piani terzo/quarto), che un unico lotto comprendente tutti quelli singoli proposti. (cfr. punto I).

*Rif. ALL.E\_Rilievo Planimetrico dello stato attuale - Rif. ALL.G\_Documentazione fotografica - Rif. ALL.B\_Iscrizioni e trascrizioni agli atti del Tribunale - Rif. ALL.C\_Planimetrie catastali, visure, elaborato planimetrico,...*

CONFINI unità immobiliare P1= NORD-OVEST/SUD-EST/SUD-OVEST:altra proprietà; NORD-EST: libero  
CONFINI unità immobiliare P2= NORD-OVEST/SUD-OVEST: altra proprietà; NORD-EST/SUD-EST: libero  
CONFINI unità immobiliare P3-4= libero

Si anticipa (concetto che verrà ripreso poi sulle difformità presenti) che l'intero immobile è stato suddiviso in più sub (e dunque in più unità immobiliari), come anche da atto di pignoramento, senza che però sia stata reperita una pratica edilizia di frazionamento presso gli Uffici Tecnici Comunali.

**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;*

I beni sono già stati descritti al punto **a)**. A parere del CTU non sussiste l'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo gli esecutati proprietari come persone fisiche e non societarie.

**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;*





L'immobile di cui fa parte l'unità oggetto di procedura esecutiva è stato costruito antecedentemente al 1967, come approfondito nel successivo quesito d).

Rif. ALL.D\_Titoli edilizi reperiti presso il Comune di Montegranaro

d) *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive 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 28 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;*

Come già anticipato, si sono succedute molte pratiche edilizie negli anni, a partire dal 1952 e secondo la ricostruzione fatta dallo scrivente CTU, in base a quanto ritrovato agli atti del Comune di Montegranaro, l'immobile è stato costruito gradualmente.

Secondo l'**Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili del 12 luglio 1952**, il sig. XXXXXX, padre dell'esecutata, poté eseguire i lavori di costruzione di un locale adibito a rimessa; alla successiva domanda del sig. XXXXXX di costruzione di un corpo di fabbricato (di due piani, corrispondente agli attuali piano primo e secondo) aderente la casa del sig. XXXXXX, viene concessa relativa licenza, **il 20 marzo 1953**. Il Comune di Montegranaro ha concesso autorizzazione, in data **8 settembre 1952**, alla sopraelevazione di un piano della casa.

Si è reperita Denuncia di Opere edili relativa alla costruzione di un accesso con scale in muratura, datata **4 maggio 1953**.

Con Licenza Costruzione Balcone del 30 aprile 1955, viene autorizzata la costruzione di un balcone al piano terzo e con domanda di ampliamento, viene rilasciata la **Pratica di costruzione edile n° 27 del 30 ottobre 1956** per l'ampliamento dello stabile.

E' succeduta la licenza di costruzione del 16 aprile 1973 per l'apertura di una vetrina e l'autorizzazione ad effettuare manutenzione straordinaria (pratica 77/95) del **7 aprile 1995** con modifica dei prospetti e dei parapetti dei balconi. Non si è reperita la richiesta di abitabilità.

**Durante il sopralluogo e dal conseguente rilievo metrico, sono emerse delle incongruenze rispetto ai disegni depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, come evidenziato nel relativo allegato F). In generale e come già anticipato, tra gli atti autorizzativi presenti in Comune non si è reperita alcuna pratica edilizia di frazionamento dei vari piani; quindi l'immobile risulta ad oggi un unico edificio, come dagli ultimi elaborati grafici allegati alla pratica 77/95, non corrispondente quindi alla suddivisione che è stata fatta catastalmente. Per considerare autonoma ogni unità immobiliare così come risultante al NCEU, bisognerebbe effettuare una pratica edilizia in sanatoria di frazionamento, ove compatibile con le normative di settore e dopo confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale.**



Inoltre, relativamente a ciascun piano, si sono rinvenute ulteriori incongruenze tra lo stato attuale e quanto autorizzato; nello specifico si elencano le principali, tutte individuate anche nel rispettivo allegato:

- al piano primo, è presente una parete all'interno del negozio (ambiente a destra della scala) non risultante dalla pratica edilizia;

- al piano terzo è stato realizzato un piccolo vano con porta per l'accesso alle scale che conducono al piano quarto;

- al piano quarto sull'angolo nord est/nord ovest sono state realizzate due camere, un bagno e una cucina (nel precedente edilizio questa porzione del sub è indicata come un unico ambiente con destinazione a soffitta, non suddiviso e con il bagno a posto dell'attuale cucina).

A fronte di ciò, si può affermare che dal punto di vista della consistenza edilizia e ai fini della redazione della stima per la presente perizia, **non c'è totale conformità tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato**, ma è possibile comunque effettuare una pratica in sanatoria, per ripristinare la conformità.

Rif. ALL.D\_Titoli edilizi reperiti presso il Comune di Montegranaro

Rif. ALL.F\_Valutazioni conformità catastali ed edilizie

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

Non è stato necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di unità immobiliari e non appezzamento di terreno.

- 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. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;*

Relativamente ai beni pignorati della sig.ra XXXXXX secondo l'intestazione catastale agli atti del NCEU, la proprietà risulta essere, della stessa, esclusiva. (Dati derivanti da Atto del 31/12/1991 Pubblico ufficiale NOTAIO ROSSI Sede PORTO S. ELPIDIO (AP) Repertorio n. 32020 - DIVISIONE Voltura n. 2098.3/1992 in atti dal 28/12/1992). Nell'atto del pignoramento e anche in ulteriori atti presenti nel PCT, come già precedentemente indicato, c'è un errore di trascrizione nella descrizione catastale della part. 164, sub 11 (piano secondo), in quanto è graffiata con la part. 163, sub 14 (e non con la part. 164, sub 14, come invece riportato). Si è per completezza eseguita una ricerca al NCEU e verificata l'inesistenza del bene corrispondente al suddetto sub presente agli atti. (cfr. ALL.C\_Planimetrie catastali /Estratto mappe catastali/Visure/Elaborati planimetrici/Elenco subalterni).

Come ampiamente approfondito, si ribadisce che la divisione catastale che risulta agli atti, non trova corrispondenza in un frazionamento dei vari sub a livello edilizio.

Valutata la documentazione catastale con quanto rilevato, anche nelle planimetrie catastali delle unità in oggetto ci sono delle ulteriori incongruenze; nello specifico:





- al piano primo, come anche rimarcato nel punto d), è presente una parete all'interno del negozio non riportata neanche catastalmente. **Non c'è congruità dunque neanche a livello catastale**, ma una volta sanata a livello edilizio, è possibile effettuare la variazione catastale.
- al piano secondo sussistono due sub distinti, il sub 10 e il sub 11, entrambi accatastati in A/2. Il sub 10 però è di fatto una singola stanza, di circa 21,5 mq netti, allo stato odierno senza bagno né cucina; il sottoscritto CTU ritiene, a proprio parere, che sia più opportuno reputarlo a locale accessorio. Inoltre, relativamente a tale suddivisione in 2 sub del piano secondo, si rimarca il mancato frazionamento a livello edilizio. **Non c'è congruità dunque a livello catastale neanche in questi sub, sanabile con una variazione catastale, una volta aver proceduto anche a livello edilizio.**
- al piano terzo il vano aggiunto per l'accesso alla scala, già menzionato nel punto d), non è riportato neanche in planimetria catastale. **Non c'è congruità dunque a livello catastale**, sanabile con una variazione, dopo aver sanato la difformità anche a livello edilizio.
- al piano quarto la zona adibita a soffitta (zona nord-est/sud-est) è H 2.48 sul colmo, invece del 2.40 riportato in planimetria catastale, ma visto che attualmente è allo stato grezzo, senza pavimento, si reputa quindi trascurabile. Nell'angolo nord-ovest/nord-est invece sono state rilevate pareti e relative nuove stanze adibite a camere, non presenti in planimetria. Anche l'altezza non corrisponde, in quanto è riportata di 2.20 m catastalmente, mentre da stato rilevato è di H 2.40 m. **Non c'è congruità dunque a livello catastale neanche in questo piano.** Sarebbe sanabile con una variazione catastale, dopo aver sanato la difformità anche a livello edilizio.

Rif. ALL.C\_Planimetrie catastali /Estratto mappe catastali/ Visure/ Elaborati planimetrici/ Elenco subalterni

Rif. ALL.F\_Valutazioni conformità catastali ed edilizie

- g)** *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale;*

All'atto della notifica di pignoramento, l'intestataria era la sig.ra XXXXXX. Non si è in presenza di eventuali comproprietari.

- 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. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;*

Dalle ricerche effettuate sul bene pignorato dell'esecutata, si specifica che non si è in presenza di Condominio in quanto trattasi di immobile di unica proprietà. Da rimarcare sempre l'errore di trascrizione dei dati catastali dell'unità immobiliare al piano secondo, come specificato nei punti a) ed f).

Dai documenti agli atti del Tribunale emerge quanto segue (vengono riportate solo le parti riguardanti i beni oggetto di esecuzione immobiliare relativamente all'esecutata; il resto è consultabile sul PCT):



- **Nota di iscrizione**  
Presentazione n°35 del 05/10/2011  
Reg. Gen. n. 7715 - Reg. Part. n. 1538

**SEZIONE A\_GENERALITA'**

Dati relativi al titolo:

Descrizione: Atto giudiziario  
Data: 30/05/2011 \_ Numero repertorio: 7761  
Pubblico ufficiale: TRIBUNALE C.F.: 80151430156, sede: MILANO (MI)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie: IPOTECA GIUDIZIALE  
Derivante da: 0283 SENTENZA DI CONDANNA  
Capitale: € 324.851,39 Totale: €430.000,00

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A  
Richiedente: XXXXXX, XXXXXX E XXXXXX  
Indirizzo: St. FUMAGALLI GRANDO E ASS V.S.VITTORE 40 – MILANO

Dati riepilogativi:

Unità negoziali n. 1 \_ Soggetti a favore:3 \_ Soggetti contro: 1

**SEZIONE B\_IMMOBILI**

Unità negoziale n.1

Immobilie n.1 \_ Comune di Montegranaro (AP) – codice F522  
**Catasto Fabbricati foglio 18 part. 164 sub 9**  
Natura: C1 – NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza: 24 mq; Indirizzo: Via Ermete Di Battista; n. civico 36 – Piano: 1.

Immobilie n.2 \_ Comune di Montegranaro (AP) – codice F522  
**Catasto Fabbricati foglio 18 part. 164 sub 10**  
Natura: A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza: 1,5 vani; Indirizzo: Via Ermete Di Battista; n. civico 36 – Piano: 2.

Immobilie n.3 \_ Comune di Montegranaro (AP) – codice F522  
**Catasto Fabbricati foglio 18 part. 163 sub 14**  
**Catasto Fabbricati foglio 18 part. 164 sub 11**  
Natura: A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza: 5,5 vani; Indirizzo: Via Ermete Di Battista; n. civico 36 – Piano: 2.

Immobilie n.4 \_ Comune di Montegranaro (AP) – codice F522  
**Catasto Fabbricati foglio 18 part. 163 sub 15**  
**Catasto Fabbricati foglio 18 part. 164 sub 12**  
Natura: A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza: 8,5 vani; Indirizzo: Via Ermete Di Battista; n. civico 36 – Piano: 3-4.

**SEZIONE C\_SOGGETTI**

A favore

**Soggetto n. 1**

Cognome XXXXXX Nome XXXXXX - Nato il 12/10/1965 a BOLLATE (MI) - Sesso M - C.F.: XXXXXX  
Domicilio ipotecario eletto: AVV. DEMETRIO VALENTINI via Bergamasca 3, Fermo  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1

**Soggetto n. 2**

Cognome XXXXXX Nome XXXXXX - Nata il 29/05/1939 a BOLLATE (MI) - Sesso F - C.F.: XXXXXX  
Domicilio ipotecario eletto: AVV. DEMETRIO VALENTINI via Bergamasca 3, Fermo  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/3

**Soggetto n. 3**

Cognome XXXXXX Nome XXXXXX - Nato il 23/05/1964 a BOLLATE (MI) - Sesso M - C.F.: XXXXXX  
Domicilio ipotecario eletto: AVV. DEMETRIO VALENTINI via Bergamasca 3, Fermo  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1

Contro

**Soggetto n. 1**

Cognome XXXXXX Nome XXXXXX - Nato il 26/07/1962 a MONTEGRANARO (AP) - Sesso F - C.F.: XXXXXX  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1

- **Nota di trascrizione**





**Presentazione n°2 del 21/12/2017**  
**Reg. Gen. n. 9778 - Reg. Part. n. 6973**

**SEZIONE A\_GENERALITA'**

Dati relativi al titolo:

Descrizione: Atto giudiziario

Data: 30/11/2017 \_ Numero repertorio: 2479

Pubblico ufficiale: UNEP-TRIBUNALE DI FERMO C.F.: 81011600442, sede: FERMO (AP)

Dati relativi alla convenzione

Specie: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica: NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente: DOTT. XXXXXX

Indirizzo: VIA MONTE CENGIO 22 – BOLLATE

Dati riepilogativi:

Unità negoziali n. 1 \_ Soggetti a favore:3 \_ Soggetti contro: 1

**SEZIONE B\_IMMOBILI**

Unità negoziale n.1

Immobile n.1 \_ Comune di Montegranaro (AP) – codice F522

**Catasto Fabbricati foglio 18 part. 164 sub 9**

Natura: C1 – NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza: 24 mq; Indirizzo: Via Ermete Di Battista; n. civico 36 – Piano: 1.

Immobile n.2 \_ Comune di Montegranaro (AP) – codice F522

**Catasto Fabbricati foglio 18 part. 164 sub 10**

Natura: A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza: 1,5 vani; Indirizzo: Via Ermete Di Battista; n. civico 36 – Piano: 2.

Immobile n.3 \_ Comune di Montegranaro (AP) – codice F522

**Catasto Fabbricati foglio 18 part. 163 sub 14**

**Catasto Fabbricati foglio 18 part. 164 sub 11**

Natura: A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza: 5,5 vani; Indirizzo: Via Ermete Di Battista; n. civico 36 – Piano: 2.

Immobile n.4 \_ Comune di Montegranaro (AP) – codice F522

**Catasto Fabbricati foglio 18 part. 163 sub 15**

**Catasto Fabbricati foglio 18 part. 164 sub 12**

Natura: A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza: 8,5 vani; Indirizzo: Via Ermete Di Battista; n. civico 36 – Piano: 3-4.

**SEZIONE C\_SOGGETTI**

A favore

**Soggetto n. 1**

Cognome XXXXXX Nome XXXXXX

Nato il 12/10/1965 a BOLLATE (MI) - Sesso M - C.F.: XXXXXX

Domicilio ipotecario eletto: AVV. DEMETRIO VALENTINI via Bergamasca 3, Fermo

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1

**Soggetto n. 2**

Cognome XXXXXX Nome XXXXXX

Nata il 29/05/1939 a BOLLATE (MI) - Sesso F - C.F.: XXXXXX

Domicilio ipotecario eletto: AVV. DEMETRIO VALENTINI via Bergamasca 3, Fermo

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/3

**Soggetto n. 3**

Cognome XXXXXX Nome XXXXXX

Nato il 23/05/1964 a BOLLATE (MI) - Sesso M - C.F.: XXXXXX

Domicilio ipotecario eletto: AVV. DEMETRIO VALENTINI via Bergamasca 3, Fermo

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1

Contro

**Soggetto n. 1**

Cognome XXXXXX Nome XXXXXX

Nato il 26/07/1962 a MONTEGRANARO (AP) - Sesso F - C.F.: XXXXXX

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1



Rif. ALL.B\_Iscrizioni e trascrizioni agli atti del Tribunale

- 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, 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;

Per quanto riguarda il valore degli immobili pignorati, oltre alle informazioni in possesso dello scrivente e/o disponibili presso operatori accreditati del settore, sono stati utilizzati alcuni parametri di valutazione tenendo conto delle seguenti condizioni e limitazioni:

- le unità immobiliari sono state considerate nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e la stima è riferita alla data odierna;
- i parametri dimensionali sono stati rilevati dai disegni e planimetrie acquisite, tenendo comunque conto delle misurazioni effettuate in loco.

Ciò posto, tenuto conto dei seguenti fattori caratterizzanti l'immobile in questione:

- l'ubicazione, la posizione e l'orientamento;
- la presenza dei servizi essenziali;
- le caratteristiche funzionali e ambientali del territorio;
- la tipologia edilizia, le caratteristiche strutturali, il grado di finitura e lo stato di conservazione e di manutenzione;

Il sottoscritto, al fine di poter stabilire il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, ritiene di poter applicare il procedimento sintetico, basato sulla comparazione di parametri tecnico – economici (€/mq) di beni di analoghe caratteristiche, prendendo in esame i seguenti termini:

- 1) Superficie commerciale: la metratura complessiva dell'immobile, comprensivo dei muri interni, esterni e di metà dei muri di confine con altre unità immobiliari o parti condominiali e della superficie dei balconi;
- 2) Coefficiente perequativo: è un numero moltiplicatore, espresso in percentuale, che sinteticamente tiene conto delle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in oggetto rispetto sia alle altre dello stesso immobile, sia con le unità immobiliari prese come base di riferimento;
- 3) Parametro tecnico – economico: è quello raffrontabile prendendo a paragone sul mercato locale i prezzi di compravendita di immobili con analoghe caratteristiche a quello oggetto di valutazione; i valori così ricavati subiranno delle considerazioni perequative al fine di adeguarli ai beni oggetto di valutazione, tenendo altresì in considerazione il loro stato di manutenzione e la loro posizione.

Condotte delle ricerche apposite nell'intorno in cui è ubicata l'unità immobiliare, è stato possibile reperire informazioni riguardo alle recenti compravendite di beni simili, anche facendo riferimento ai rispettivi valori pubblicati sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per l'anno 2022 e per quelle zone del PRG (fascia B1 centro storico e dintorni). Sono state inoltre contattate allo scopo diverse agenzie immobiliari locali per la consultazione delle banche dati disponibili in loro possesso e la comparazione con gli altri parametri ricercati.





La comparazione avviene, ovviamente, con beni in regime di libero mercato non soggetti a vincoli espropriativi, costituendo una media ponderata che associa i prezzi unitari dei rispettivi beni presi in considerazione con la loro superficie, secondo il rapporto:

$$P_o = \frac{p_1 S_1 + p_2 S_2 + \dots + p_n S_n}{S_1 + S_2 + \dots + S_n} = \frac{\sum_{i=1}^n p_i S_i}{\sum_{i=1}^n S_i}$$

dove:  
*P<sub>o</sub>* = prezzo unitario ordinario;  
*P<sub>i</sub>* = prezzo unitario del bene *i*-esimo similare;  
*S<sub>i</sub>* = superficie convenzionale del bene *i*-esimo similare.  
 da cui *V<sub>m</sub>* = *P<sub>o</sub>* \* *S<sub>b</sub>*  
 dove :

*V<sub>m</sub>* = valore di mercato del bene oggetto di stima;  
*P<sub>o</sub>* = prezzo unitario ordinario;  
*S<sub>b</sub>* = superficie convenzionale del bene oggetto di stima

Il tecnico, vista l'ubicazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, le dimensioni, le caratteristiche costruttive, l'anno di edificazione, il livello di rifiniture e manutenzione, lo stato di possesso, la mancanza di vincoli, ritiene congruo un parametro tecnico economico pari a **700,00 €/mq relativo all'unità A/2** e a **850€/mq per l'unità C/1** in considerazione anche degli attuali aumenti di mercato nelle costruzioni, nei materiali e nelle materie prime, trovandosi l'immobile in centro storico e con pezzature alquanto appetibili dal punto di vista del mercato delle compravendite. In particolare, si è ricavata la seguente tabella riepilogativa relativa alla superficie commerciale dei beni oggetti di pignoramento.

STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE piano primo fg. 18, map 164, sub 9, cat. C1					
Descrizione	S.U.L. (mq)	Coeff. Pereq.	Sup. Commerciale (mq)	Valore /mq	Valore Commerciale
Negozi con bagno	36	1	36	€ 850,00	€ 30.600,00
<b>TOTALE</b>			<b>36</b>		<b>€ 30.600,00</b>

Apportando gli adeguamenti e le opportune correzioni, si hanno le seguenti riduzioni:

- assenza della garanzia per vizi del bene venduto - decurtazione del 5%;
- per gli oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale - non conforme e decurtazione di € 2.000,00 (comprensivo di prestazione professionale per pratica edilizia in sanatoria, diritti di segreteria/catastali e variazione catastale)
- per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione 0%
- per lo stato di possesso - decurtazione 0% in quanto libero da occupazione di terzi;
- per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo - decurtazione 0%;
- per le spese condominiali insolute - decurtazione 0% in quanto non presente condominio;

L'unità immobiliare corrispondente al sub 9, di proprietà dell'esecutata sig.ra XXXXXX, come da valori della tabella sopra descritta, risulta essere: € 30.600,00 – 5% – 2.000,00 = € 27.070,00

ed in c.t.

**€ 27.000,00 (euro Ventisettemila/00)**



<b>STIMA DEL VALORE DELLE UNITA' IMMOBILIARI piano secondo fg. 18, map 164, sub 11 (graffato con fg. 18, map. 163, sub 14), cat. A/2 e fg. 18, map 164, sub 10, cat. A/2</b>					
Descrizione	S.U.L. (mq)	Coeff. Preq.	Sup. Commerciale (mq)	Valore /mq	Valore Commerciale
Piano secondo (sub 11)*	83	1	83	<b>€ 700,00</b>	€ 58.100,00
Balconi	5,6	0,3	1,68		€ 1.176,00
Piano secondo (sub 10)**	25	1	25		€ 17.500,00
<b>TOTALE</b>			<b>109,68</b>		<b>€ 76.776,00</b>

\* La scala non viene conteggiata, in quanto attualmente è equiparabile ad un BCNC, dato che distribuisce i vari accessi

\*\* Come già esposto al punto f), il sub 10, risultante di cat. A/2 al Catasto, a proprio parere, è assimilabile a ripostiglio e si annette nella stima del piano come locale accessorio al sub 11.

Apportando gli adeguamenti e le opportune correzioni, si hanno le seguenti riduzioni:

- a) assenza della garanzia per vizi del bene venduto - decurtazione del 5%;
- b) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale - decurtazione di 2.000,00 € (comprensivo di prestazione professionale per pratica edilizia in sanatoria, diritti di segreteria/catastali e variazione catastale);
- c) per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione 0%;
- d) per lo stato di possesso - decurtazione 7% in quanto il sub 11 è occupato da locataria fino a scadenza del contratto;
- e) per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo - decurtazione 0%;
- f) per quanto riguarda le eventuali spese condominiali insolute - decurtazione 0%;

L'unità immobiliare corrispondente al piano secondo e comprendente i sub 10 e 11 (questo graffato), di proprietà dell'esecutata XXXXXX, come da valori della tabella sopra descritta, risulta essere:

€ 76.776,00 – 12% – 2.000,00 = € 65.562,88

ed in c.t.

**€ 65.500,00 (euro Sessantacinquemilacinquecento/00)**

<b>STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE piano terzo/quarto fg. 18, map 164, sub 12, cat. A/2 e fg. 18 (graffato con fg. 18, map. 163, sub 15)</b>					
Descrizione	S.U.L. (mq)	Coeff. Preq.	Sup. Commerciale (mq)	Valore /mq	Valore Commerciale
Piano terzo	121	1	121	<b>€ 700,00</b>	€ 84.700,00
Piano quarto*	81,5	1	81,50		€ 57.050,00
Balconi	17,9	0,3	5,37		€ 3.759,00
<b>TOTALE</b>			<b>207,87</b>		<b>€ 145.509,00</b>

\* la SUL è stata conteggiata per H >150 cm.





Apportando gli adeguamenti e le opportune correzioni, si hanno le seguenti riduzioni:

- a) assenza della garanzia per vizi del bene venduto - decurtazione del 5%;
- b) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale - decurtazione di 3.000,00 € (comprensivo di prestazione professionale per pratica edilizia in sanatoria, diritti di segreteria/catastali e variazione catastale);
- c) per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione 2% per presenza di infiltrazioni/muffa al piano sottotetto provenienti dal tetto;
- d) per lo stato di possesso - decurtazione 0% in quanto libero (sarà occupato solo fino alla vendita);
- g) per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo - decurtazione 0% in quanto assenti;
- h) Per quanto riguarda le eventuali spese condominiali insolute - decurtazione 0%;

L'unità immobiliare corrispondente al sub 12, di proprietà dell'esecutata XXXXXX, come da valori della tabella sopra descritta, risulta essere:

€ 145.509,00 – 7% – 3.000,00 = €132.323,37

ed in c.t.

**€ 132.500,00 (euro Centotrentaduemilacinquecento/00)**

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;*

Come già espresso precedentemente, si propongono 3 lotti distinti ed un lotto unico:

<b>LOTTO 1: fg. 18 - map 164- sub 9</b>			
<b>PIANO PRIMO</b>			
Descrizione	Confini	Superficie <u>commerciale</u> (mq)	Valore Commerciale
Negozi (C/1) con bagno al P 1°	NORD-OVEST/SUD-EST/SUD-OVEST: altra proprietà; NORD-EST: libero	36	€ 27.000,00

<b>LOTTO 2: fg. 18 - map 164 - sub 10 e fg. 18 - map 164 - sub 11 (graffato con fg. 18, map 163, sub 14)</b>			
<b>PIANO SECONDO</b>			
Descrizione	Confini	Superficie <u>commerciale</u> (mq)	Valore Commerciale
Appartamento al P 2° con balcone (A/2) e ripostiglio non comunicante	NORD-OVEST/SUD-OVEST: altra proprietà; NORD-EST/SUD-EST: libero	109,68	€ 65.500,00



<b>LOTTO 3: fg. 18 - map 164 - sub 12</b> (graffato con fg. 18, map 163, sub 15)			
<b>PIANO TERZO/QUARTO</b>			
Descrizione	Confini	Superficie commerciale (mq)	Valore Commerciale
Appartamento (A/2) al P. 3°- 4° (sottotetto) con soffitta e balconi	libero	207,87	€ 132.500,00
<b>LOTTO UNICO:</b>			
- piano 1°: fg. 18 - map 164 - sub 9 - (C/1)			
- piano 2°: fg. 18 - map 164 - sub 10 e fg. 18 - map 164 - sub 11 (graffato con map 163 - sub14) - (A/2)			
- piano 3-4°: fg. 18 - map 164 - sub 12 (graffato con map 163 - sub15) - (A/2)			
Descrizione	Confini	Superficie commerciale (mq)	Valore Commerciale
Negozio (C/1) con bagno al P 1°	NORD-OVEST/SUD-EST/SUD-OVEST: altra proprietà; NORD-EST: libero	36	€ 225.000,00
Appartamento al P 2° con balcone (A/2) e ripostiglio non comunicante	NORD-OVEST/SUD-OVEST: altra proprietà; NORD-EST/SUD-EST: libero	109,68	
Appartamento (A/2) al P. 3°- 4° (sottotetto) con soffitta e balconi	libero	207,87	

**N.B.:** Per tutti i valori finali commerciali di vendita dei vari lotti, si sono considerati anche gli adeguamenti e le correzioni apportate alla S.U.L., come meglio specificato al punto p)

- 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. 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;*

Le suddette unità immobiliari sono di proprietà esclusiva della sig.ra XXXXXX. L'unità immobiliare al piano primo è libera da occupazione. L'unità immobiliare corrispondente al sub 11, al piano secondo, è occupata dalla sig.ra XXXXXX in forza di un contratto di locazione stipulato con l'esecutata in data 19/05/2017 e registrato allo stesso giorno presso l'Agenzia delle Entrate, con successivo rinnovo del 24/05/2022 e canone di € 350/mese. Le unità immobiliari corrispondenti ai piani terzo e quarto, invece, sono occupate dal sig. XXXXXX, unitamente alla sua famiglia, in forza di un contratto di locazione stipulato in data 01/04/2018, con durata 4 anni e canone di € 440/mese, seppure il contratto sia stato





stipulato in forma di scrittura privata. Il sig. XXXXXX resterà comunque nell'unità immobiliare fino al momento della vendita, come da accordi e conseguente relazione di accesso del Custode Giudiziario.

Confrontare *All. H\_contratti di affitto*

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

No, non si è in presenza di procedura espropriativa per pubblica utilità.

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

Confrontare *All. E\_rilievi planimetrici dello stato attuale e All. G\_documentazioni fotografiche*

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;*

#### **LOTTO 1 - beni in pignoramento a Montegranaro (FM) - piano primo**

**VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 1 (cat. C/1): € 27.000,00 (euro Ventisettemila/00)**

*Unità immobiliare sita in Comune di Montegranaro (FM), via Ermete di Battista n°36, piano 1 e distinta al Catasto Fabbricati al foglio 18, particella 164, sub.9, cat. C/1, classe 3, consistenza 24 mq, rendita 615,55 €.*

*Proprietà: sig.ra XXXXXX (cf: XXXXXX) per la quota di 1000/1000.*

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un immobile cielo-terra di 4 piani fuoriterza con sottotetto (il cui piano terra è di altra proprietà), ricadente nella zona B del PRG, all'interno del centro storico di Montegranaro. L'immobile è quello d'angolo tra le vie Ermete Di Battista e via Trieste.

Al piano primo, da via Trieste, avviene l'accesso all'immobile tramite scalinata esterna con portone; una volta entrati, nell'unità immobiliare distinta come sub 9, a sinistra della scala c'è un locale bagno, a destra un negozio con annesso retro negozio; il tutto non riscaldato e pavimentato con piastrelle in graniglia. E' attualmente libero da occupazione.

#### **LOTTO 2 - beni in pignoramento a Montegranaro (FM) - piano secondo**

**VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 2 (cat. A/2):**

**€ 65.500,00 (euro Sessantacinquemilacinquecento/00)**

*- Unità immobiliare sita in Comune di Montegranaro (FM), via Ermete di Battista n°36, piano 2 e distinta al Catasto Fabbricati al foglio 18, particella 164, sub.10, cat. A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 72,82 €.*

*- Unità immobiliare sita in Comune di Montegranaro (FM), via Ermete di Battista n°36, piano 2 e distinta al Catasto Fabbricati al foglio 18, particella 164, graffato con foglio 18, particella 163, sub.14, cat. A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 267,01 €.*

*Proprietà: sig.ra XXXXXX (cf: XXXXXX) per la quota di 1000/1000.*



L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un immobile cielo-terra di 4 piani fuoriterza con sottotetto (il cui piano terra è di altra proprietà), ricadente nella zona B del PRG, all'interno del centro storico di Montegranaro. L'immobile è quello d'angolo tra le vie Ermete Di Battista e via Trieste. Al piano primo, da via Trieste, avviene l'accesso all'immobile, tramite scalinata esterna con portone; una volta entrati, si percorrono le scale comuni centrali e si arriva al piano 2°, costituito dalle unità immobiliari sub 10 e sub 11, che sono non comunicanti e con accessi distinti. Al sub 11 sono presenti due camere, un soggiorno, una cucina con ripostiglio e un bagno, mentre il sub 10 è costituito da un'unica stanza, eventualmente sfruttabile come ripostiglio. La camera ad angolo del sub 11 (lato sud-est/nord-est) è comprensiva di balcone. I pavimenti sono con piastrelle di gres/graniglia, gli infissi sono in legno con vetro singolo e il riscaldamento avviene tramite caldaia e relativi termosifoni. Le finiture sono piuttosto datate ma nel complesso discrete. Il sub 11 è attualmente locato, con contratto registrato.

**LOTTO 3 - beni in pignoramento a Montegranaro (FM) - piano terzo/quarto**

**VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 3 (cat. A/2):**

**€ 132.500,00 (euro Centotrentaduemilacinquecento/00)**

- *Unità immobiliare sita in Comune di Montegranaro (FM), via Ermete di Battista n°36, piani 3 e 4 e distinta al Catasto Fabbricati al foglio 18, particella 164, sub.12, graffato con foglio 18, particella 163, sub.15, cat. A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 482,89 €.*

*Proprietà: sig.ra XXXXXX (cf: XXXXXX) per la quota di 1000/1000.*

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un immobile cielo-terra di 4 piani fuoriterza con sottotetto (il cui piano terra è di altra proprietà), ricadente nella zona B del PRG, all'interno del centro storico di Montegranaro. L'immobile è quello d'angolo tra le vie Ermete Di Battista e via Trieste. Al piano primo, da via Trieste, avviene l'accesso all'immobile, tramite scalinata esterna con portone; una volta entrati, si percorrono le scale comuni centrali e si arriva al piano terzo, unica unità immobiliare col piano sottotetto. Si sviluppano al piano 3° un soggiorno, una cucina, un bagno e tre camere, di cui quella all'angolo nord-est/sud-est con balcone; un altro balcone insiste sul soggiorno, prospetto nord-est. Al piano quarto una porzione è adibita a soffitta, nell'altra attualmente sono state ricavate due camere, un bagno e una cucina. Il corrispondente balcone del piano 3° è presente anche al piano 4°, sempre prospetto nord-est. I pavimenti sono con piastrelle di gres/graniglia, gli infissi sono in legno con vetro singolo e il riscaldamento avviene tramite caldaia e relativi termosifoni, a meno della porzione destinata a soffitta del piano quarto, non riscaldata. Le finiture sono piuttosto datate ma nel complesso discrete. I piani terzo e quarto sono attualmente locati, ma in forza di una scrittura privata, per cui il locatario resterà ad abitare l'unità immobiliare fino al momento della vendita.





**LOTTO UNICO - beni in pignoramento a Montegranaro (FM) - piani primo, secondo, terzo e quarto**

**VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO UNICO: € 225.000,00**

**(euro Duecentoventicinquemila/00)**

- Unità immobiliare sita in Comune di Montegranaro (FM), via Ermete di Battista n°36, piano 1 e distinta al Catasto Fabbricati al foglio 18, particella 164, sub.9, cat. C/1, classe 3, consistenza 24 mq, rendita 615,55 €.
- Unità immobiliare sita in Comune di Montegranaro (FM), via Ermete di Battista n°36, piano 2 e distinta al Catasto Fabbricati al foglio 18, particella 164, sub.10, cat. A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 72,82 €.
- Unità immobiliare sita in Comune di Montegranaro (FM), via Ermete di Battista n°36, piano 2 e distinta al Catasto Fabbricati al foglio 18, particella 164, graffato con foglio 18, particella 163, sub.14, cat. A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 267,01 €.
- Unità immobiliare sita in Comune di Montegranaro (FM), via Ermete di Battista n°36, piani 3 e 4 e distinta al Catasto Fabbricati al foglio 18, particella 164, sub.12, graffato con foglio 18, particella 163, sub.15, cat. A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 482,89 €.

Proprietà: sig.ra XXXXXX (cf: XXXXXX) per la quota di 1000/1000.

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un immobile cielo-terra di 4 piani fuoriterza con sottotetto (il cui piano terra è di altra proprietà), ricadente nella zona B del PRG, all'interno del centro storico di Montegranaro. L'immobile è quello d'angolo tra le vie Ermete Di Battista e via Trieste.

Al piano primo, da via Trieste, avviene l'accesso all'immobile, tramite scalinata esterna con portone; una volta entrati, nell'unità immobiliare distinta come sub 9, a sinistra della scala c'è un locale bagno, a destra un negozio con annesso retro negozio; il tutto non riscaldato e pavimentato con piastrelle in graniglia. Si continuano a percorrere le scale centrali e si arriva al piano secondo, costituito dai sub 10 e sub 11, che sono non comunicanti e con accessi distinti. Al sub 11 sono presenti due camere, un soggiorno, una cucina con ripostiglio e un bagno, mentre il sub 10 è costituito da un'unica stanza, eventualmente sfruttabile come ripostiglio esterno all'appartamento. La camera ad angolo del sub 11 (lato sud-est/nord-est) è comprensiva di balcone.

Proseguendo le scale si arriva al piano terzo, unica unità immobiliare col piano sottotetto. Si sviluppano al piano terzo un soggiorno, cucina, un bagno e tre camere, di cui quella all'angolo nord-est/sud-est con balcone; un altro balcone insiste sul soggiorno, prospetto nord-est. Al piano quarto una porzione è adibita a soffitta, nell'altra attualmente sono state ricavate due camere, un bagno e una cucina. Il corrispondente balcone che troviamo al piano terzo è presente anche al piano quarto, sempre prospetto nord-est. I pavimenti di tutto l'immobile sono con piastrelle di gres/graniglia, gli infissi sono in legno con vetro singolo e il riscaldamento avviene attualmente tramite due caldaie (una per piano 2°, una per piani 3°/4°) e relativi termosifoni, a meno della porzione destinata a soffitta del piano quarto, non riscaldata. Le finiture sono piuttosto datate ma nel complesso discrete. Il piano secondo, relativamente al sub 11, è attualmente locato con contratto registrato, mentre al piano terzo/quarto, l'attuale locatario resterà fino al momento della vendita dell'immobile.



- 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;*

Confrontare All. L *perizia di stima con protezione dati personali e sensibili*

- r) *ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, Il co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'articolo 567, Il co. c.p.c. in modalità telematica PCT. 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.*

Confrontare All. L *check list* e All. M *foglio riassuntivo identificativi catastali*

In fede

Porto San Giorgio, 19/01/2023

IL CTU  
Ing. Caterina Manfrini

