

**- TRIBUNALE DI FERMO -**

**STIMA DI BENI IMMOBILI nell'Esecuzione Immobiliare n. 62/2014**

PROMOSSA DA

**I**

— X X X —

— )

CONTRO

X X

CTU: Geom. EMANUELA FAGIANI

Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)  
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440



## PREMESSA:

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Milena Palmisano con ordinanza del 07/06/2023 ha nominato la sottoscritta Geom. Emanuela Fagiani, residente a Grottazzolina in Via Ugo La Malfa 14 iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Fermo al n. 826, consulente tecnico d'ufficio.

Il giorno 08/06/2023 a scrivente ha prestato il giuramento di rito, impegnandosi a rispondere, tramite elaborato peritale, ai seguenti quesiti:

a. 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. Sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettiva dell'immobile in relazione all'art. 10 PDR 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, 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. 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. 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 specifici 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'art. 36 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi

*Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)  
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440*



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 di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifiche, 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 28/02/1985 n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;

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

f. 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 NCEU 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. 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 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. 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. 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 di 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 eventuali spese condominiali insolute;

l. 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. 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 alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione o 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 l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale. Gravanti sul bene che resteranno a carico

*Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)  
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440*



dell'acquirente, invi 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 gravanti 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 e 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. Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

o. Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

p. 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 presso 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. Allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008, ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altra dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi;

r. Allegare la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 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

*Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)  
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440*



## RISPOSTA AI QUESITI

### *Quesito a)*

*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;*

L'oggetto di pignoramento è costituito da un' unità immobiliare destinata a civile abitazione, sita all'interno di un fabbricato a Montegiorgio, in Via Giuseppe Vannicola/Via delle Mura. Il complesso residenziale di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento è composto da 8 unità immobiliari: 7 abitazioni distribuite ai piani terra, primo, secondo, terzo e quarto e un deposito al piano terra.

Il bene oggetto di pignoramento, in riferimento a quanto allora risultante dagli atti catastali e conseguentemente dai documenti ex art. 567 c.p.c. sono i seguente:

UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITAZIONE sita in Montegiorgio in Via Delle Mura 1 , individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 31 particella 282 sub 4, in Categoria A/2, classe 5, vani 6.5 vani, p.1, dati superficie 113 mq, totale aree scoperte 113 mq, rendita € 335,70.

#### CONFINI:

scala condominiale, prospetto fabbricato.

#### DESCRIZIONE:

E' sita al piano primo di fabbricato non dotato di ascensore.

È composta da un otto locali: ingresso, cucina, soggiorno, 2 camere, un bagno, un locale ripostiglio e un disimpegno.

Il pavimento è in grè ceramico di colore scuro nel ripostiglio, di colore marrone nelle camere, di colore chiaro per la restante parte dell'unità immobiliare, le pareti sono tinteggiate in parte di colore bianco e in parte colorate, le porte interne sono di legno, gli infissi sono in legno con vetro singolo, il portoncino d'ingresso è in legno. Nel bagno è presente una pavimento in grès e un rivestimento di colore bianco. Nel bagno sono presenti infiltrazioni nel soffitto, dovuta presumibilmente all'umidità.

Dalla visura catastale l'immobile in oggetto risulta essere intestato a:

Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)  
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440



- / nata in Marocco il 15/10/1985, c.f. [redacted] JB,  
proprietà per 1/2;
- IR nato in Marocco il 17/04/1976, c.f. [redacted] JJ,  
proprietà per 1/2;



Geom. Emanuela Fagiani – Via San Giorgio 23 – 63833 Montegiorgio (FM)  
cf. FGNMNL84L54F522S – p.iva: 01910700440



### **Quesito b)**

*Sommatoria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettiva dell'immobile in relazione all'art. 10 DPR 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, 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;*

La vendita immobiliare non è soggetta ad IVA in quanto l'esecutato è soggetto privato.

### **Quesito c)**

*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*

La costruzione dell'immobile è iniziata in data anteriore al 02/09/1967.

### **Quesito d)**

*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 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'art. 36 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificati 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 di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifiche, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizione previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;*

Come risulta dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso il Comune

Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)  
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440



Montegiorgio, l'immobile è stato costruito in forza ai seguenti atti autorizzati:

- Licenza di Costruzione prot. 1814 del 15/04/1967: Costruzione di fabbricato;
- Licenza di Costruzione in variante prot. 708 del 11/02/1969: Variante al progetto di cui alla licenza di costruzione del 15/04/1967 n. 1814;
- Permesso di abitabilità del 20/10/1973;
- Concessione edilizia in sanatoria prot.n. 16474 del 06/11/2006: cambio di destinazione al piano sottostrada;

L'immobile risulta conforme a quanto depositato nell'ultima pratica edilizia.

### **Quesito e)**

*Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.*

Trattasi di immobile. Non necessita di certificato di destinazione urbanistica in quanto la corte dell'immobile è inferiore a 5000 mq.

### **Quesito f)**

*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 NCEU 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.*

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta censita al Catasto Urbano del Comune di Montegiorgio al foglio di mappa 31 particella 282 sub. 4.

La planimetria depositata agli atti è conforme allo stato dei luoghi.

L'immobile risulta intestato a:

- *[redacted]* A nata in Marocco il *[redacted]*, c.f. *[redacted]* },  
proprietà per 1/2;
- *[redacted]* R nato in Marocco il *[redacted]*, c.f. *[redacted]* )J,

Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)  
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440





Registro Generale 12097, Pubblico ufficiale Rossi Alfonso repertorio 210284/26381 del 24/11/2006 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. Immobili siti in Montegiorgio

**Iscrizioni:**

- ISCRIZIONE CONTRO del 30/11/2006 - Registro Particolare 2665 Registro Generale 12098, Pubblico Ufficiale Rossi Alfonso repertorio 210285/26382 del 24/11/2006, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. Immobili siti in Montegiorgio.

SOGGETTO DEBITORE

**Trascrizioni di pignoramenti:**

- TRASCRIZIONE CONTRO del 15/04/2014 - Registro Particolare 2114 Registro Generale 2841 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 335 del 13/02/2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Montegiorgio.

**Quesito i)**

*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 di 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 eventuali spese condominiali insolute*

L'immobile è stato valutato sulla base del metodo di stima sintetico-comparativo, metodo che, tenendo conto delle caratteristiche dei beni, ne stabilisce il valore confrontandolo con beni simili ad esso.

Si è tenuto conto anche delle quotazioni presenti all'interno della Banca Dati delle quotazioni immobiliari riguardanti le abitazioni civili a destinazione residenziale site nel Comune di Montegiorgio.

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati presi come riferimento la norma

*Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)  
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440*



UNI 10750/2005 e il DRP 138/98, calcolando la superficie coperta (100% della superficie calpestabile, delle superficie delle pareti divisorie interne non portanti e delle superficie delle pareti interne portanti e perimetrali, e il 50% per quanto concerne il balcone).

Considerate le caratteristiche degli immobili, delle condizioni generali di manutenzione, del suo grado di rifinitura e della sua posizione, si ritiene che il valore commerciale del fabbricato e dei terreni sia dato dall'applicazione dei valori come di seguito indicati:

**Comune di Montegiorgio foglio 31 p.lla 282 sub 4**

Abitazione sita al piano primo

Superficie lorda 112.50 mq

Valore di mercato al mq: 850,00 €

**112.50 mq x 850,00 €/mq = 95.625,00 € arrotondato a € 95.600,00**

**Quesito l)**

*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.*

Si ritiene di procedere alla valutazione in un unico lotto

**Quesito m)**

*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 alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione o 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 l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale. Gravanti sul bene che resteranno a carico*

Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)  
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440



dell'acquirente, in vi 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 gravanti 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 e 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.

Alla data del sopralluogo, l'immobile è occupato dal sig. **V** **—** **a**, nato in Marocco il **1** **1**, dalla moglie, sig.ra **l**, nata in Marocco il **5**, e dal figlio minore della coppia, nato a Fermo il **1** **1**.

Secondo quanto riferito in sede di accesso, l'occupazione avviene in forza di un contratto di locazione stipulato e registrato in data 14/7/2015 pertanto successivo alla data del pignoramento e per l'effetto non opponibile allo stesso.

Non c'è condominio.

### **Quesito n)**

*Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.*

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.



## TRIBUNALE DI FERMO

### Avviso di vendita di immobili all'incanto

Esecuzione immobiliare n. 62/2014 promossa da \_

(MANDATARIA DI F L)

contro / A

Diritti di piena proprietà su unità immobiliare ad uso abitazione sita in Montegiorgio in Via Delle Mura 1, individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 31 particella 282 sub 1 in Categoria A/2, classe 5, valore 6.5, p.1, dati superficie 113 mq, totale aree scoperte 113 mq, rendita € 335.70.

#### CONFINI:

scala condominiale, prospetto fabbricato.

**VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA ARROTONDATO € 95.600,00**

