

**Dr. Marco Cardinali**  
Via M. Tornabuoni 19  
Fermo  
tel. 0734.224483 335.7509016

**udienza del 11/06/24**



**TRIBUNALE DI FERMO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 34/18:

promossa da

**Creditore: XXXXXXXXXXXXXXXX**

**Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXX**

**Oggetto:** stima di beni immobili

\*\*\*\*\*

**PREMESSA**

Nell'udienza del 24/05/2022 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Milena Palmisano incaricava lo scrivente CTU Dr. Marco Cardinali di rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

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 ogni 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, 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 in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificati, 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 con specificità per ciascun immobile pignorato 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, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

l) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; 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 alleggi 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;

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, II 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, II 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.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori (precedente/i e intervenuto/i) e al debitore/i, anche se non costituito/i, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del 11.1.2022, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Entro il medesimo termine di 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. l'esperto provvederà al deposito in modalità telematica PCT della relazione tecnica estimativa con i relativi allegati. A tale fine la c.d. "busta telematica" dovrà contenere, quale atto principale (in formato .pdf), la perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e, come allegati, la medesima perizia in versione privacy (cioè epurata dei dati sensibili), gli ulteriori documenti sopra identificati, nonché un foglio riassuntivo (in formato .pdf) di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita (c.d. manifesto d'asta).

L'istanza di liquidazione del compenso (in formato .pdf nativo), con l'allegata documentazione giustificativa, dovrà invece formare oggetto di un separato deposito telematico.

## **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

### **1. controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile**

Premesso che il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, si evidenzia quanto a seguito.

Immobile identificato nella certificazione notarile:

Si è constatato che la certificazione sostitutiva risale, per il periodo ultraventennale, sino a specifici atti:

- Per il bene oggi intestato a XXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1, il bene fu acquistato dal sig. XXXXXXXXXXXXX a seguito di atto d'acquisto in data 23/10/2006 con rogito del notaio Alfonso

Rossi rep. n 209908/26193. Poiché l'atto di pignoramento risale al 22/02/2018, la trascrizione deve considerarsi infraventennale.

Per il periodo ultraventennale la certificazione risale sia a specifici atti di divisione, tra XXXXXXXXXXXXX, atto a rogito notaio C. Campana registrato a Fermo il 03/06/05 al n. 4784/2921 r.p., e quindi si risale all'anno di compravendita dell'immobile in data 22/04/1958 a rogito Notaio V. Moretti e trascritto il 10/05/1958 al n. 1218.

La continuità delle trascrizioni quindi viene comunque garantita.

## 2. Verifica presenza estratto catastale.

Poiché nella documentazione contenuta nel fascicolo non vi era idonea documentazione catastale, lo scrivente CTU provvedeva a richiedere al catasto documentazione aggiornata.

I documenti prodotti sono:

- Visura catastale storica;
- Planimetrie catastali aggiornate.

## 3. Stato civile dell'esecutato

L'esecutato risulta irreperibile e risiede dal 2021 nel Regno Unito

## **1° QUESITO (a) – Individuazione degli immobili interessati al pignoramento e loro descrizione**

La proprietà oggetto di pignoramento riguarda un immobile nel comune di Montegranaro.

Nell'atto di pignoramento, l'immobile viene così descritto:

1) Porzione di fabbricato in comune di Montegranaro, appartamento ad uso abitativo, via Curtatone n. 9, censito al Catasto Urbano al Foglio di mappa n. 15, Particella 229 sub 15 piano 1 Cat. A3 vani 6, superficie cat. mq 96 rendita Euro 189,02. Si tratta di un appartamento di tipo economico facente parte di un fabbricato sito a Montegranaro (FM) in Via n. 9 sito nell'area Nord/Est del centro abitato di Montegranaro. L'immobile si compone di un appartamento posto al piano primo con ingresso da scala condominiale. Tale fabbricato, realizzato con facciata esterna intonacata, è dotato di copertura a tetto a padiglioni con manto in tegole, non è munito di ascensore e presenta uno stato di manutenzione generale mediocre. Allo stato attuale non è abitato.

L'appartamento ha una superficie lorda di mq 92 ca. con balconi di mq 16. Vi si accede dall'ingresso condominiale e quindi dalla scala comune. Internamente è composto da:

- un piano 1° che comprende ingresso, cucina, 2 camere, una sala, un bagno.

L'appartamento è munito di un balcone sul lato Sud e un altro balcone sul lato Est.

Altezza appartamento h 2,90 mt;

2) Magazzino sito al piano seminterrato e censito al Catasto Urbano al Foglio di mappa n. 15, Particella 229 sub 8 piano S1 Cat. C2, superficie cat. mq 42 rendita Euro 73,75.

L'intero appartamento è dotato di infissi in legno laccato bianco in mediocre, finestre con serrande. Le porte interne in legno Tanganica, pavimento di qualità discreta. Impianto di riscaldamento termoautonomo. Le rifiniture interne sono sufficienti, l'appartamento risulta abitabile.

Complessivamente l'unità immobiliare presenta una superficie commerciale di mq 107,50 così calcolati:

Descrizione	Superficie (mq)	coefficiente	Sup. commerciale (mq)
Abitazione	92	1	92
Balconi	16,5	1/3	5,5
Magazzino (sub 8)	45	1/3	15
			<b>112,5</b>

Confini dell'unità immobiliare:

- Il Fabbricato confina con Via Curtatone su 2 lati, quindi sub 21 bene comune non censibile vano scala;
- Altro condominio Particella 228 a Ovest

Dalla documentazione catastale del 22.05.2023 prodotta dallo scrivente, l'immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati:

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria/classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €	
Montegrano	15	229	15	A/3 3	6 vani	96m <sup>2</sup> + aree scoperte 92 m2	189,02	
	Piano: 1							
Montegrano	15	229	8	C/2 1	42m <sup>2</sup>	49m <sup>2</sup>	73,75	
	Piano: S1							

Indirizzo: Via Curtatone n. 9. XXXXXXXXXXXX nato XXXXXXXXXXXX proprietario per 1/1.



Comune di Montegrano, Foglio 15 Particella 229 sub 15 porzione Sud/Est del fabbricato



*Comune di Montegranaro, Foglio 15 Particella 229 sub 15 vano scala condominiale*



*Comune di Montegranaro, Foglio 15 Particella 229 sub 15 ingresso*





2023/03/01 09:34

*Comune di Montegranaro, Foglio 15 Particella 229 sub 15 sala soggiorno*



2023/03/01 09:38

*Comune di Montegranaro, Foglio 15 Particella 229 sub 15; cucina/pranzo*



*Comune di Montegranaro, Foglio 15 Particella 229 sub 15; camera*



*Comune di Montegranaro, Foglio 15 Particella 229 sub 15; camera*



*Comune di Montegranaro, Foglio 15 Particella 229 sub 15; bagno*



*Comune di Montegranaro, Foglio 15 Particella 229 sub 8; magazzino*

## **2° QUESITO – sommaria descrizione del bene b)**

Allo stato attuale l'immobile è esattamente identificato ed individuato come da elenco di cui al punto precedente. Deriva da uno specifico atto:

1) Atto di compravendita in data 23/10/2006 con rogito del notaio Alfonso Rossi rep. n 209908/26193; Relativamente allo stato attuale di accatastamento, per il bene oggetto di pignoramento non sono mutati i divisori interni. La planimetria specifica dell'immobile, comune di Montegranaro Foglio 15 part 229 subb 15 e 8 risultano corrette.

Con riferimento all'IVA vigente e in riferimento alla normativa vigente, essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino per entrambi i beni, si evidenzia che, in caso di cessione di fabbricato abitativo e relative pertinenze da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice oltre i 5 anni dall'ultimazione dei lavori, il trasferimento è soggetto ad imposta sul valore aggiunto soltanto dietro espressa opzione da parte del cedente nell'atto di cessione; in mancanza, l'acquisto è esente da I.v.a..

Nel caso in questione gli immobili sono soggetti soltanto a imposta di registro.

**3° QUESITO** *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;*

Il fabbricato di cui al bene descritto in Curtatone n. 9, fu oggetto come prima pratica edilizia, di una pratica di costruzione edile n. 37 del 15/07/1958. Successivamente esiste un permesso di costruire n. 81 del 24/07/1963 per sopraelevazione del fabbricato.

L'abitabilità è del 30/11/1967 - pratica.81/63.

## **4° QUESITO – d) Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Dalle verifiche fatte ispezionando le pratiche edilizie presso l'ufficio urbanistica comunale, emerge che, il bene descritto risulta regolare. Le principali pratiche edilizie dell'immobile sono già riportate al punto precedente.

## **5° QUESITO – e) destinazione urbanistica**

Non esistono terreni oggetto di esecuzione immobiliare.

**6° QUESITO** – *f) "ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento..."*

L'identificazione catastale del bene è stata correttamente evidenziata al precedente punto 1. Tutti i dati risultanti dall'atto di pignoramento risultano corretti e conformi con i dati catastali accertati.

Si allegano quindi alla presente relazione la documentazione catastale aggiornata unitamente alle planimetrie.

**7° QUESITO** 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..."

Come emerge dalle visure storiche, nonché dalla certificazione notarile agli atti, al momento della notifica del pignoramento gli esecutati erano effettivamente proprietari del bene.

**8° QUESITO** 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..."

Acquisizione di aggiornato elenco iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sugli immobili

- Elenco delle iscrizioni gravanti sugli immobili:

r. part.	Data	A favore di	Iscritta per	Natura
10895/2374	26/10/2006	XXXXXXXXXX	€ 220.000	Ipoteca volontaria

- Elenco delle trascrizioni gravanti sugli immobili:

n. reg.	Data	A favore di	Natura	A carico di
209908/261 93	23/10/2006	XXXXXXXXXXXX	Atto di acquisto	XXXXXXXXXXXX
2003/1499	13/03/2018	XXXXXXXXXXXX	Atto di pignoramento	XXXXXXXXXXXX

Non esistono ad oggi ulteriori formalità gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione

### **9° QUESITO – i) Valutazione complessiva dei beni**

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile il perito ha inteso utilizzare un procedimento di stima sintetico-comparativo per valori tipici. Si è individuato pertanto l'elemento di confronto con altri beni (il metro quadrato di superficie lorda edificata per i fabbricati), si è verificato il valore medio dell'elemento di confronto per beni simili compravenduti recentemente e, fatte le opportune considerazioni, relative a dimensioni, ubicazione, caratteristiche tecnico-costruttive, livello di rifinitura e stato di conservazione generale, si è proceduto alla stima del valore venale dell'immobile. Chiaramente, prima di iniziare il procedimento di stima, si sono dapprima ottenuti tutti i valori disponibili pubblicamente presso l'O.M.I dell'Agenzia del Territorio, nonché i valori degli atti di compravendita disponibili per il territorio oggetto di valutazione.

### **Stima dei valori degli immobili in libera contrattazione di mercato**

Dalle analisi di mercato, confrontando i prezzi di mercato e rapportandoli al mediocre stato di conservazione, sono emersi i seguenti valori unitari ed il conseguente valore commerciale attuale complessivo degli immobili

- Bene 1 Porzione di fabbricato in comune di Montegranaro, appartamento ad uso abitativo, via Curtatone n. 9, censito al Catasto Urbano al Foglio di mappa n. 15, Particella 229 sub 15 piano 1 Cat. A3 vani 6, superficie cat. mq 96 rendita Euro 189,02

Stima fabbricato

<b>Descrizione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Valore unitario (euro/mq)</b>	<b>Valore (euro)</b>
Abitazione	92	750,00	69.000,00
Balconi	16,5	250,00	4.125,00
Magazzino (sub 8)	45	250,00	11.250,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 84.375,00</b>

**Stima del valore dell'immobile a base d'asta arrotondato € 84.000,00**

**10° QUESITO** 1) formazione lotti per gruppi omogenei

Il bene risulta facente parte di un unico fabbricato, si individua un unico lotto.

FORMAZIONE DEI LOTTI CON CONFINI E DATI CATASTALI:

### **LOTTO N. 1**

Composto da:

Porzione di fabbricato in comune di Montegranaro, appartamento ad uso abitativo, via Curtatone n. 9, censito al Catasto Urbano al Foglio di mappa n. 15, Particella 229 sub 15 piano 1 Cat. A3 vani 6, superficie cat. mq 96 rendita Euro 189,02. Si tratta di un appartamento di tipo economico facente parte di un fabbricato sito a Montegranaro (FM) in Via n. 9 sito nell'area Nord/Est del centro abitato di Montegranaro. L'immobile si compone di un appartamento posto al piano primo con ingresso da scala condominiale. Tale fabbricato, realizzato con facciata esterna intonacata, è dotato di copertura a tetto a padiglioni con manto in tegole, non è munito di ascensore e presenta uno stato di manutenzione generale mediocre. Allo stato attuale non è abitato.

L'appartamento ha una superficie lorda di mq 92 ca. con balconi di mq 16. Vi si accede dall'ingresso condominiale e quindi dalla scala comune. Internamente è composto da:

- un piano 1° che comprende ingresso, cucina, 2 camere, una sala, un bagno.  
L'appartamento è munito di un balcone sul lato Sud e un altro balcone sul lato Est.  
Altezza appartamento h 2,90 mt;

2) Magazzino sito al piano seminterrato e censito al Catasto Urbano al Foglio di mappa n. 15, Particella 229 sub 8 piano S1 Cat. C2, superficie cat. mq 42 rendita Euro 73,75.

L'intero appartamento è dotato di infissi in legno laccato bianco in mediocre, finestre con serrande. Le porte interne in legno Tanganica, pavimento di qualità discreta. Impianto di riscaldamento termoautonomo. Le rifiniture interne sono sufficienti, l'appartamento risulta abitabile.

Confini dell'unità immobiliare:

- Il Fabbricato confina con Via Curtatone su 2 lati, quindi sub 21 bene comune non censibile vano scala;
- Altro condominio Particella 228 a Ovest

Immobile intestato a:

XXXXXXXXXXXXX nato in XXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per 1/1;

**PREZZO BASE: EURO 84.000,00** (diconsi euro ottantaquattromila/00).

**11° QUESITO** lettere m) n) o) p) q) r) dell'incarico

- m) Stato di possesso del bene  
Come correttamente verificato assieme al custode giudiziario l'immobile risulta libero.
- n) procedure espropriative  
Non esistono sugli immobili procedimenti espropriativi in corso.
- o) planimetrie degli immobili  
La documentazione fotografica è già presente all'interno della perizia, mentre le planimetrie vengono incluse tra gli allegati
- p) Succinta descrizione del lotto



**MANIFESTO D'ASTA**

**TRIBUNALE DI FERMO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 34/18:

promossa da

**Creditore: XXXXXXXXXXXXX**

**Debitore: XXXXXXXXXXXXX**

**LOTTO N. 1**

Composto da:

Porzione di fabbricato in comune di Montegranaro, appartamento ad uso abitativo, via Curtatone n. 9, censito al Catasto Urbano al Foglio di mappa n. 15, Particella 229 sub 15 piano 1 Cat. A3 vani 6, superficie cat. mq 96 rendita Euro 189,02. Si tratta di un appartamento di tipo economico facente parte di un fabbricato sito a Montegranaro (FM) in Via n. 9 sito nell'area Nord/Est del centro abitato di Montegranaro. L'immobile si compone di un appartamento posto al piano primo con ingresso da scala condominiale. Tale fabbricato, realizzato con facciata esterna intonacata, è dotato di copertura a tetto a padiglioni con manto in tegole, non è munito di ascensore e presenta uno stato di manutenzione generale mediocre. Allo stato attuale non è abitato.

L'appartamento ha una superficie lorda di mq 92 ca. con balconi di mq 16. Vi si accede dall'ingresso condominiale e quindi dalla scala comune. Internamente è composto da:

- un piano 1° che comprende ingresso, cucina, 2 camere, una sala, un bagno.

L'appartamento è munito di un balcone sul lato Sud e un altro balcone sul lato Est.

Altezza appartamento h 2,90 mt;

2) Magazzino sito al piano seminterrato e censito al Catasto Urbano al Foglio di mappa n. 15, Particella 229 sub 8 piano S1 Cat. C2, superficie cat. mq 42 rendita Euro 73,75.

Confini dell'unità immobiliare:

- Il Fabbricato confina con Via Curtatone su 2 lati, quindi sub 21 bene comune non censibile vano scala;
- Altro condominio Particella 228 a Ovest

Immobile intestato a:  
XXXXXXXXXXXXX nato in India il 13/05/1977 proprietario per 1/1;

**PREZZO BASE: EURO 84.000,00** (diconsi euro ottantaquattromila/00).

- q) protezione dati personali  
Verrà allegata anche una versione della perizia priva di dati personali
- r) Check list controllo documentazione di cui all'art 567 c.p.c.  
Si allega altresì una check list di avvenuto controllo della documentazione depositata agli atti.

Tanto dovevasi in evasione all'incarico ricevuto

Fermo li 06.06.2024

Allegati:

- 1) visura catastale storica;
- 2) planimetrie catastali degli immobili;
- 3) documentazione della Conservatoria dei registri immobiliari;
- 4) Copia perizia per protezione dati personali;
- 5) Succinta descrizione del lotto (manifesto d'asta)
- 6) Checklist art 567 cpc

Il C.T.U.

Dr. Marco Cardinali

