

TRIBUNALE DI FERMO  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. n.205/2017

promossa da

➤ UNIPOL BANCA S.p.A. (già UGF Banca S.p.A.)

contro

➤ XXXXXXXX XXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), nato a \_\_\_\_\_ li  
XXXXXXXXXX, residente a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Lucia Rocchi

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

(come descritti nell'atto di pignoramento immobiliare)

Immobili di proprietà per l'intero di XXXXXXXX XXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), nato a \_\_\_\_\_ li XXXXXXXXXXXX, residente a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_

P. 1, di seguito descritti:

*immobili siti in Altidona descritti in Catasto Fabbricati N.C.E.U. di detto Comune al foglio n.16 con le particelle:*

- **Part. 588, sub 9, Nat. C6, mq 23**
- **Part. 588, sub 25, Nat. A2, vani 4**
- **Part. 588, sub 15, Nat. C2, mq 7**

INTRODUZIONE

L'ill.mo Giudice Istruttore dell'Esecuzione Dott.ssa Lucia Rocchi con provvedimento in data 09 maggio 2022 nominava la sottoscritta Arch. Francesca Amurri, nata a Monterubbiano il 04/10/1962, ivi residente in via R.Sanzio n.95, c.f. MRR FNC 62R44 F614I, regolarmente iscritta all'Albo professionale degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n.91, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare N.205/2017 oggetto della presente; la sottoscritta accettava l'incarico con giuramento per via telematica in data 12-05-2022.

Il Giudice dell'Esecuzione conferiva al CTU il seguente incarico:



dopo avere controllato la completezza dei documenti di cui all'art 567, secondo comma c.p.c , segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei,

provvedere a

1. Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali.....omissis
2. Sommara descrizione del bene.....omissis
3. Indicare per costruzioni ante 2 settembre 1967 la data di inizio ...omissis
4. Accertare, per costruzioni successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza e concessione edilizia .....regolarità urbanistica ecc.....omissis
5. Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica.....omissis
6. Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali,.....eseguire eventuali aggiornamenti se necessario .....omissis
7. Appurare se all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria degli immobili in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando eventuali comproprietari indivisi.....omissis
8. Verificare l'esatta provenienza degli immobili mediante ricostruzione delle vicende relative a trascrizioni e iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento.....omissis
9. Determinare il valore degli immobili.....omissis
10. Formare lotti per gruppi omogenei....omissis
11. Accertare lo stato di possesso del bene...omissis
12. Accertare se i beni siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità
13. Allegare le planimetrie degli immobili e documentazione fotografica ...omissis
14. Depositare una separate e succinta descrizione del lotto...omissis
15. Allegare un versione delle perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali ....omissis

### SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

A seguito dell'incarico ricevuto la sottoscritta in primis effettuava i dovuti controlli preliminari controllando la completezza dei documenti di cui all'art 567, secondo comma c.p.c consultando gli atti presenti nel fascicolo, trovando quanto segue:

1. Relazione notarile ex art. 567 CPC, depositata dal creditore procedente, risalente ad atto di acquisto antecedente all'atto di pignoramento ai sensi di legge (20 anni)
2. Nella certificazione notarile risultano indicati i dati attuali (alla data del documento)



3. Non risulta depositato il Certificato di stato civile dell'esecutato, stato di famiglia, in merito al quale il CTU provvedeva all'acquisizione

Contemporaneamente procedeva nei dovuti accertamenti :

in data 12-05-2022 face richiesta all'Ufficio anagrafe del Comune di Altidona di

1. Stato CIVILE e di famiglia del. Sig XXXXXX XXXXXXXX
2. Residenza storico
3. Estratto per riassunto atto di matrimonio con annotazione a margine

Richiesta acquisita a protocollo al n. 3631 del 13905-2022;

dalla documentazione ricevuta dal summenzionato Ufficio anagrafe risultava il sig.XXXXXX risultava emigrato per Porto Sant'Elpidio, pertanto il sottoscritto CTU in data 14-05-2022 inoltrava richiesta all'Ufficio anagrafe del Comune di Porto Sant'Elpidio, acquisita al protoc. n. 0025820/2022;

il Comune di Porto Sant'Elpidio rispondeva in data 16-05-2022 precisando che il Sig. XXXXXX XXXXXXXX è coniugato nel Comune di San Benedetto del Tronto (atto n. 106 2 A 1998), pertanto si consigliava di richiedere l'estratto di matrimonio al suddetto Comune;

pertanto si inoltrava richiesta di estratto per riassunto atto di matrimonio al Comune di San Benedetto del Tronto, protocollata con n. del , cui faceva seguito documentazione richiesta da cui si evince che il matrimonio è avvenuto in separazione dei beni

in data 13-05-2022 faceva richiesta di accesso agli atti amministrativi al Comune di Altidona , acquisita al protocollo con il n. del 14-05-2022;

in data 19-10-2022, di concerto con l'avv. per conto dell'IVG, Custode nominato dal Giudice, effettuava il primo accesso agli immobili *(vedasi verbale allegato al fascicolo dall'IVG)*;

effettuava i dovuti accertamenti catastali, visure storiche per immobile, acquisiva planimetrie catastale e visure presso la CC RRII di Fermo *(vedi All. n.1)* onde accertare l'eventuale esistenza di formalità a carico dell'immobile successive alla data del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari già agli atti nel fascicolo della Es. in oggetto;

Dopo aver eseguito i dovuti rilievi ed accertamenti, la sottoscritta redige la relazione che segue onde rispondere ai suddetti quesiti.

### CONFORMITA' CON IL PIGNORAMENTO

I dati degli immobili risultanti dal pignoramento corrispondono con quelli della nota di trascrizione dello stesso.

### CORRISPONDENZA DATI IMMOBILI e STATO DEI LUOGHI

corrispondenza fra titoli abilitativi amministrativi e stato reale dei luoghi :

lo stato reale dei luoghi corrisponde con i titoli amministrativi rintracciati





I beni oggetto della presente sono situati in Contrada Carbuccio del Comune di Altidona, più precisamente nella parte più a valle della contrada in prossimità della SP85 (strada provinciale Valdaso), che costeggia il fiume Aso e rappresenta una delle principali arterie di collegamento Mare-Monti. Siamo a poche centinaia di metri dalla frazione Marina di Altidona, località balneare del litorale del medio Adriatico. Una adeguata rete stradale, autostradale assicura alla località comunicazioni relativamente rapide con il resto delle Marche e d'Italia: la Strada statale 16 Adriatica passa a poche centinaia di metri dal centro dell'abitato e lo svincolo autostradale di Pedaso (A14) è a 1 km. di distanza. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Pedaso (Ferrovia Adriatica) situata a un paio di chilometri. L'Aeroporto internazionale delle Marche è a circa 70 km di distanza ed è raggiungibile per autostrada e treno. La zona risulta ben servita da ogni tipo di servizio: socio sanitari, assistenziali, commerciali, sportivi, nonché di svariate strutture di ricezione turistico/ristorativo.

## **2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI a PIGNORAMENTO**

### **DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO DI APPARTENENZA**

L'edificio in oggetto risulta edificato a partire dal 2007, come si evince dalla storia urbanistica di seguito descritta; trattasi di un complesso di fabbrica contenente 8 unità abitative, tutte con ingressi indipendenti, distribuite su due livelli fuori terra (p.Terra e Primo); presenti due corpi di scala scoperti ed una rampa di accesso al piano interrato destinato ad autorimesse e cantine.

Da progetto il fabbricato si erge con struttura intelaiata in c.a. (pilastri e travi) e solai di interpiano in latero-cemento; la tamponatura perimetrale di progetto risulta del tipo a cassa vuota con mattoni poroton all'esterno finiti con intonaco e pittura, parete in forati con interposto pannello isolante e camera d'aria all'interno; le tramezzature interne sono in laterizi forati debitamente finiti a civile abitazione con intonaco e pittura. La struttura di copertura risulta dotata di impermeabilizzazione ed isolamento termico; il manto di copertura in coppi. Gli infissi sia interni che esterni sono in legno, davanzali in pietra, parapetti dei balconi e dei corpi scala esterni in profilati di ferro zincato. Un muro di recinzione in c.a. con sovrastante ringhiera in ferro zincato, delimita l'area di sedime del fabbricato

Il fabbricato risulta dotato di adeguati e funzionanti impianti tecnologici: l'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto cittadino, l'impianto fognario è con smaltimento nella sistema di fogna pubblica, l'approvvigionamento elettrico tramite rete elettrica pubblica (ENEL), gli impianti idricosanitario e di riscaldamento (metano). Tutti gli impianti sono autonomi per ogni unità immobiliare.

Le condizioni statiche generali e lo stato di conservazione e di manutenzione dell'intero fabbricato, tenuto conto dell'epoca di costruzione e della destinazione d'uso, possono essere ritenute ottime.



### DESCRIZIONE BENE 1)

Immobile ad uso **GARAGE**, descritto al NCEU (Catasto Fabbricati) del Comune di Altidona, al fg.16, particella n.588, sub 9, Cat. C/6, cl. 2, cons. mq 23, Rendita € 39,20, Piano S1, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Il garage è sito al piano seminterrato del fabbricato di cui costituisce porzione, ad esso si può accedere tramite una rampa carrabile posta sul lato Sud o tramite una scala pedonale sita sul fronte principale est.

L'autorimessa ha uno sviluppo in pianta di tipo rettangolare per una superficie utile interna di circa mq.23,50 ( sup. lorda circa mq 26,50) L'altezza utile interna risulta di circa cm 240.

Porta di accesso in materiale metallico, di tipo basculante, dotato di adeguato impianto elettrico.

Stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile, tenuto conto dell'epoca di costruzione e della destinazione d'uso, ottimo.

### DESCRIZIONE BENE 2)

Immobile ad uso **CIVILE ABITAZIONE**, descritto al NCEU (Catasto Fabbricati) del Comune di Altidona, al fgl. n.16, particella n.588, Sub.25, cat. A/2, Classe 2, 4 vani, R.C. € 227,24, Piano 1, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

L'unità immobiliare in oggetto ad uso abitativo, costituisce porzione del fabbricato sopra descritto, si pone al piano primo e ad esso si accede da fronte est a mezzo di scala esterna dedicata che approda ad una superficie a balcone di circa mq. 13,60.

Da un punto di vista distributivo-funzionale risulta così organizzato: l'ingresso dell'appartamento immette direttamente in un unico vano cucina/pranzo/soggiorno, della superficie utile di circa mq 26,00 da cui si accede alla zona notte costituita da due camere della superficie di circa mq 10,41 e mq 15,00 con un balcone comune della superficie utile di circa mq 10,10 di affaccio sul lato ovest; abbiamo un bagno della superficie di circa mq 5,61, dotato dei necessari elementi sanitari, adeguatamente illuminato ed areato naturalmente, con pavimentazione e rivestimenti nel rispetto delle norme igienico sanitarie ed un ripostiglio della sup utlie di circa mq 3.35. La zona giorno e le camere presentano pavimentazione in legno tipo lamparquet ed i vari ambienti risultano areati ed illuminati naturalmente nel rispetto delle norme igienico-sanitari; le pareti sono finite ad intonaco e tinteggiatura a tempera. Il tutto per un sup. lorda commerciale di circa mq. 75,00.

L'altezza utile interna di piano risulta di cm 273 circa.

Le finestre sono in legno con vetri termici e dotate di persiane in PVC ad alette regolabili. Le porte interne dei vari vani sono in legno di tipo tamburato e gli elementi radianti dell'impianto di riscaldamento sono in ghisa verniciata.



I vari impianti tecnologici (luce-acqua-riscaldamento a Gas/metano) sono tutti autonomi; si rileva che la caldaia non è revisionata da molti anni.

Lo stato di conservazione e di manutenzione del fabbricato, tenuto conto dell'epoca di costruzione e della destinazione d'uso possono essere ritenuti ottimi.

### **DESCRIZIONE BENE 3)**

Immobile ad uso **CANTINA**, descritto al NCEU (Catasto Fabbricati) del Comune di Altidona, al fg.16, particella n.588, sub 15, Cat. C/2, cl. 1, cons. mq 7, Rendita € 10,12, Piano S1, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Immobile costituito da un unico vano ad uso deposito/cantinola, di forma rettangolare, della superficie utile di circa mq 7,00 ( lorda circa mq 9,00) sito al piano seminterrato, accessibile dal fronte est del fabbricato a mezzo di scala pedonale munita di cancelletto. Altezza utile interna circa cm 240.

Dotato di impianto elettrico ed in buono stato di conservazione

### **LA CONSISTENZA**

#### **BENE 1)**

Immobile ad uso **GARAGE**, descritto al NCEU (Catasto Fabbricati) del Comune di Altidona, al fg.16, particella n.588, sub 9, Cat. C/6, cl. 2, cons. mq 23, Rendita € 39,20, Piano S1, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

La consistenza, rilevata con il metodo della rilevazione geometrica dal sottoscritto C.T.U. risulta:

- **garage al piano seminterrato: sup. lorda circa mq 26,50**

**Confini:** Contrada Carbuccio, , , , salvo altri

#### **BENE 2)**

Immobile ad uso **CIVILE ABITAZIONE**, descritto al NCEU (Catasto Fabbricati) del Comune di Altidona, al fgl. n.16, particella n.588, Sub.25, cat. A/2, Classe 2, 4 vani, R.C. € 227,24, Piano 1, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

La consistenza, rilevata con il metodo della rilevazione geometrica dal sottoscritto C.T.U. risulta:

- **abitazione : sup. lorda circa mq 83,00**

Piano Primo circa mq 128,00

pari a 1 = mq 75,00



Balconi (13,60+10,10) circa mq 23,70

pari a 1/3 = mq 7,90

Totale = mq 82,90

Approssimati a mq 83,00

**Confini:** Contrada Carbuccio, .  
salvo altri

### BENE 3)

Immobile ad uso **CANTINA**, descritto al NCEU (Catasto Fabbricati) del Comune di Altidona, al fg.16, particella n.588, sub 15, Cat. C/2, cl. 1, cons. mq 7, Rendita € 10,12, Piano S1, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

La consistenza, rilevata con il metodo della rilevazione geometrica dal sottoscritto C.T.U. risulta:

- **cantina al piano seminterrato: sup. lorda circa mq 9,00**

**Confini:** Contrada Carbuccio, Sbattella Mila, Di Gennaro Mario/Terracciano Alessandra, salvo altri

## **3. & 4. REGOLARITA' sotto il PROFILO EDILIZIO e URBANISTICO**

### STORIA URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente costituiscono porzioni di un fabbricato la cui prima edificazione risale al 2007. L' Ufficio Tecnico Comunale di competenza ha rilasciato al sottoscritto CTU, in data 17-09-2022, le pratiche edilizie rintracciate che seguono (*vedi All. N.3*) :

- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 2007/17 del 29-06-2007 ( Pratica Edilizia n.2007/37)

Per opere di : REALIZZAZIONE DI EDIFICIO PLURIFAMILIARE DI CIVILE ABITAZIONE PREVIO DEMOLIZIONE DI MANUFATTO ESISTENTE, su immobile distinto al catasto al foglio 16, mappali nn.104-532, ubicato in Contrada Carbuccio.

Richiedente :

( in qualità di proprietario)

- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 2008/16 del 24-06-2008 ( Pratica Edilizia n.2008/52)

Per opere di : VARIANTE PER ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE, (Variante alla domanda 2007/37 – Permesso di Costruire 17 del 29-06-2007)





Richiedente :  
proprietario)

( in qualità di

**CORRISPONDENZA FRA TITOLI ABILITATIVI AMMINISTRATIVI**  
**e STATO REALE dei LUOGHI**

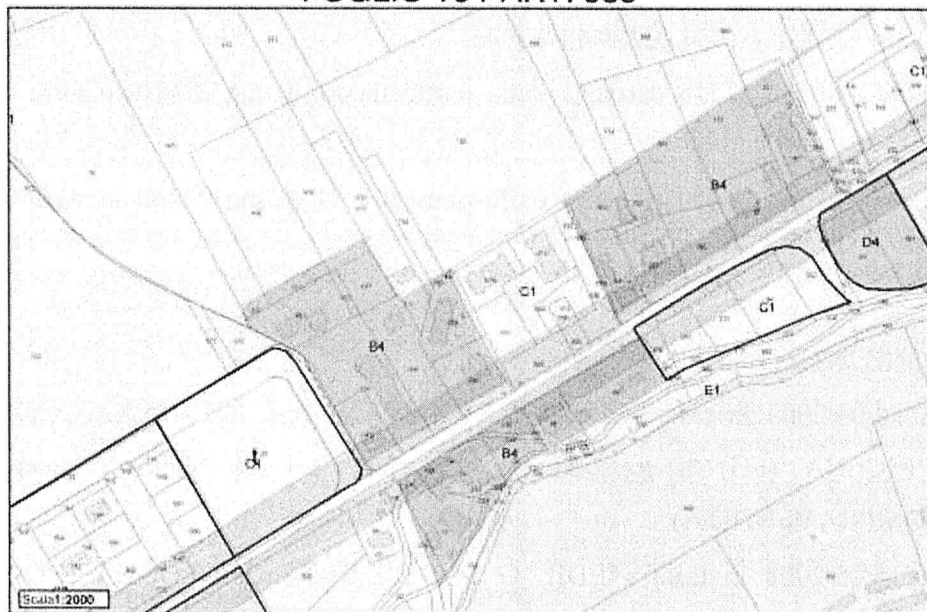
**5. CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA**

*Non necessario*

**UTILIZZAZIONE STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

Gli immobili in esame, ai sensi del PRG ricadono in Zona "B4", per la quale valgono gli indici ed i parametri riportati nell'art.51 – Sottozona B4 – di completamento della vallata, Uso prevalentemente residenziale.

**FOGLIO 16 PART. 588**



**6. IDENTIFICAZIONE e STORIA CATASTALE dei BENI**

Si premette che i dati specificati nell'atto di pignoramento rispondono con le risultanze catastali

**STORIA CATASTALE dei BENI** ( vedi visure storiche All. n. 1)

**BENE 1) , BENE 2) , BENE 3) ,**

al CATASTO FABBRICATI

in forza di costituzione del 23-05-2007 n.1053.1/2007 viene caricata la particella 588 (Ente Urbano di mq 635) definita come unità collabenti;



con variazione n.4561.1/2008 del 15-05-2008 per unità afferenti edificate su area urbana viene accatastato il fabbricato censito al Foglio 16 mappale 588 subalterni da 1 a 30 compresi.

#### al CATASTO TERRENI

con tipo mappale n.75381.1/2008 del 14-03-2008 dalla fusione delle particelle 587 di mq 655 e 588 di mq 635, nasce la particella 588 di mq. 1290 che passa a partita 1 e diventa Ente Urbano;

la particella 588 di mq 635 deriva dalla soppressione della particella 104 di mq 2115 e la particella 587 di mq 655 deriva dalla soppressione della particella 532 di mq 16990 in virtù di frazionamento n. 159956.1/2007 del 09-05-2007;

la particella 532 di mq 16990 derivava dalla soppressione della particella 513 di mq 18205 in virtù di frazionamento n. 119427.1/2006 del 22-09-2006;

la particella 513 di mq 18205 derivava dalla soppressione della particella 393 di mq 19365 in virtù di frazionamento n. 167401/2004 del 01-12-2004;

la particella 393 di mq 19365 derivava dalla soppressione della particella 51 di mq 21535 in virtù di frazionamento n. 3131.1/1994 del 29-11-1994;

la particella 51 di mq 21535 derivava della particella 51 di mq 21610 in virtù di frazionamento n. 217/84;

la particella 51 di mq 21610 derivava dalla particella 51 di mq 24460 in virtù di frazionamento n. 211/84;

#### SITUAZIONE INTESTATI

- dal 30/04/2009 in testa XXXXXX XXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), nato a li xxxxxxxxxxxx, Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni (COMPRAVENDITA)
- dal 15/05/2008 in testa a .Sede in Proprieta' 1/1 fino al 30/04/2009 (Pratica n. AP0127580 in atti dal 15/05/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 4561.1/2008))
- 15/06/2007 in testa a L.Sede in Proprieta' 1/1 fino al 15/05/2008 (COMPRAVENDITA)
- dal 23/05/2007 in testa a Sede in , c.f. Proprieta' 1/1 fino al 15/06/2007 (COSTITUZIONE)

#### SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

Dalla certificazione catastale prodotta dalla scrivente gli immobili risultano ad oggi, così censiti:



**AI CATASTO FABBRICATI - NCEU :**

Comune	Fg.	Part.	Sub.	Zona cens	Cat. e Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
ALTIDONA Codice :A233	16	588	9		C/6  2	23 m <sup>2</sup>	Totale : 26 m <sup>2</sup>	Euro 39,20	Contrada Carbuccio Piano S1
Confini: Contrada Carbuccio, ..... salvo altri									
ALTIDONA Codice :A233	16	588	25		A/2 2	4 vani	Totale: 83 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 76 m <sup>2</sup>	Euro 227,24	Contrada Carbuccio Piano 1
Confini: Contrada Carbuccio, ..... salvo altri									
ALTIDONA Codice :A233	16	588	15		C/2 1	7 m <sup>2</sup>	Totale : 9 m <sup>2</sup>	Euro 10,12	Contrada Carbuccio Piano S1
Confini: Contrada Carbuccio, ..... salvo altri									
Intestazione XXXXXXX XXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), nato a APRICENA (FG) li xxxxxxxxxx Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni									

**AI CATASTO TERRENI**

Corte esclusiva : fgl 16 part.588 –ENTE URBANO di are 12 90 ( 1.290 mq)

L'attuale consistenza deriva da tipo Mappale del 14/03/2008 Pratica n. AP0075381 in atti dal 14/03/2008 (n. 75381.1/2008)

**7. INTESTAZIONE E COMPROPRIETA'**

**ELENCO COMPROPRIETARI**

Alla data odierna i beni interessati dal pignoramento risultano di **piena proprietà (1000/1000) per la quota di 1/1** del sig. :

XXXXXXX XXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), nato a ..... ( ) li  
xxxxxxx, residente a ..... in Via .....

**8. PROVENIENZA della PROPRIETA' e DIRITTI SPETTANTI al debitore**

I beni oggetto della presente risultano di **piena proprietà (1000/1000) per la quota di 1/1** del sig. :

XXXXXXX XXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), nato a ..... ( ) li  
xxxxxxx, residente a ]



in virtù di ATTO DI COMPRAVENDITA, a rogito dr. Antonio Moretti, notaio in Civitanova Marche (MC), in data 30 aprile 2009 rep. n.90.102716.691, trascritto in data 05 maggio 2009 art.2334, con il quale il Sig. XXXXXX XXXXXX acquista, in piena proprietà per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni, gli immobili in oggetto, dalla società " " con sede in " , c.f.

la società " " con sede in " c.f. " aveva acquistato dalla società " " con sede in " ( ), c.f. " con ATTO DI COMPRAVENDITA, a rogito dr. Vincenzo Maria De Sio, notaio in Fermo (AP), in data 15 giugno 2007 rep. n.2784/1664, trascritto in data 19 giugno 2007 art.3910;

la società " " con sede in " ( ), c.f. " nasce dalla trasformazione della società " " con sede di " ( ), c.f.

la società " " con sede di " c.f. " risulta costituita con atto dr. Giulio Bartoli, notaio in Roma in data 19 settembre 1985, rep. 8515, trascritto a Fermo in data 03 ottobre 1985 all'art.3216, atto con il quale la sig.ra " nata ad " li " c.f. " conferisce nella costituita società, l'azienda agricola di sua proprietà in " , composta tra l'altro da terreno censito al N.C.T. di Altidona al foglio 16 le particelle 51 di mq 24460 e 104 di mq 2115, a totale liberazione delle quote da lei sottoscritte. (particelle queste da cui hanno origine i beni in oggetto)

## ELENCO FORMALITA'

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad aggiornare la Certificazione agli atti del fascicolo a cura dello Studio Notarile Associato PORFIRI (Cesena) in data 05-12-2017, effettuando visure c/o CCRRII a partire dal 19-04-1991 a tutto il 10-05-2022 sia per soggetto che per immobili onde accertare l'eventuale esistenza di formalità a carico degli immobili successive alla data del certificato notarile stesso.

Dagli accertamenti non sono emerse nuove formalità pertanto la situazione risulta invariata (vedi All. n. 1)

## 9. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE E CRITERIO DI STIMA

### CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Il criterio di stima che si intende adottare è quello del valore venale del bene a prezzo per mq di superficie lorda procedendo nella stima con il metodo più usato nel luogo del tipo sintetico-comparativo, tenendo presenti l'ubicazione, le caratteristiche della zona (esposizione, strade di accesso e viabilità generale), le possibilità di utilizzo e disponibilità dei servizi pubblici e privati, la vetustà e lo stato di



conservazione e facendo una comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche (tipologiche e costruttive) di cui si conoscono gli apprezzamenti di mercato (sia da agenzie immobiliari che da compravendite private nonché dai valori indicati dall'Agenzia del Territorio, Osservatorio dei Valori Immobiliari (vedi All. N.5); si terrà altresì in dovuta considerazione la situazione di immobilità del mercato immobiliare stesso in riferimento all'ultimo anno, dovuta al particolare momento di crisi economica.

### VALORE degli IMMOBILI

In base all'analisi dei suddetti parametri e l'analisi dei prezzi accertati previa una accurata indagine di mercato, attraverso la quale si è potuto conoscere i prezzi normalmente applicati nelle libere compravendite di fabbricati assimilabili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli oggetto della presente stima; visti anche i prezzi indicati dall'Agenzia del Territorio, Osservatorio dei valori immobiliari, sembra equo attribuire per superficie lorda i valori che seguono:

in quanto al BENE 1 costituito da : immobile ad uso **GARAGE**

descritto al NCEU (Catasto Fabbricati) del Comune di Altidona, descritto al NCEU (Catasto Fabbricati) del Comune di Altidona, al fg.16, particella n.588, sub 9, Cat. C/6, cl. 2, cons. mq 23, Rendita € 39,20, Piano S1, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

GARAGE

Superficie lorda commerciale = mq 26,50 x € 500,00 € 13.250,00

**Valore BENE 1 € 13.250,00**

(diconsì euro tredicimiladuecentocinquanta/00)

in quanto al BENE 2 costituito da : immobile ad uso **CIVILE ABITAZIONE**

descritto al NCEU (Catasto Fabbricati) del Comune di Altidona, al fgl. n.16, particella n.588, Sub.25, cat. A/2, Classe 2, 4 vani, R.C. € 227,24, Piano 1, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Superficie lorda commerciale = mq 83,00 x € 1.800,00 € 149.400,00

**Valore BENE 2 = € € 149.400,00**

(diconsì euro centoquarantanovmilaquattrocento/00)

in quanto al BENE 3 costituito da : **CANTINA**

descritto al NCEU (Catasto Fabbricati) del Comune di Altidona, al fg.16, particella n.588, sub 15, Cat. C/2, cl. 1, cons. mq 7, Rendita € 10,12, Piano S1



Superficie lorda commerciale = mq 9,00 x € 500,00

€ 4.500,00

**Valore BENE 3 = € 4.500,00**

(diconsi euroquattromilacinquecento/00)

### **DETERMINAZIONE PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA**

Il prezzo da porre a base d'asta, risulterà corrispondente al valore (Valore di Mercato) come sopra determinato decurtato delle Passività, ovvero delle somme necessarie per sanare le opere realizzate in difformità del titolo abilitativo amministrativo.

**Valore da porre a base d'asta = Valore di Mercato – Passività**

#### **Valore di Mercato**

BENE 1) Garage	Valore di Mercato determinato =	€ 13.250,00
BENE 2) Abitazione	Valore di Mercato determinato =	€ 149.400,00
BENE 3) Cantina	Valore di Mercato determinato =	€ 4.500,00

Totale Valore di Mercato determinato (BENE 1) + BENE 2) + BENE 3) = € 167.150,00

#### **Passività**

NESSUNA

#### **Pertanto si avrà: (Valore di mercato – passività)**

€ (167.150,00 – 0,00) = € 167.150,00

(diconsi eurocentosessantasettemilacentocinquanta/00)

### **VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA**

BENE 1) + BENE 2) + BENE 3) = € 167.150,00

(diconsi eurocentosessantasettemilacentocinquanta/00)

Il **prezzo da porre a base d'asta**, corrispondente ai diritti di 1000/1000 della piena proprietà, per la quota di 1/1, spettanti ai Sig,



➤ XXXXXX XXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), nato a \_\_\_\_\_  
li xxxxxxxxxxxx, residente a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_

risulterà:

**PREZZO BASE: = € 167.150,00**

(diconsi eurocentosessantasettemilacentocinquanta/00)

## **10. INDIVIDUAZIONE LOTTI con CONFINI e DATI CATASTALI**

La sottoscritta, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare, considerata anche la zona in cui si situa all'interno del Comune di appartenenza reputa opportuno disporre la vendita in un:

### **LOTTO UNICO**

**costituito da**

#### **BENE 1) : IMMOBILE ad uso GARAGE**

Immobile ad uso **GARAGE**, sito al piano seminterrato di un fabbricato sito nel Comune di Altidona (FM) in Contrada Carbuccio, di cui costituisce porzione, con accesso da una rampa carrabile posta sul lato Sud o tramite una scala pedonale sita sul fronte principale est. L'autorimessa ha uno sviluppo in pianta di tipo rettangolare per una superficie utile interna di circa mq.23,50 (sup. lorda circa mq 26,50) L'altezza utile interna risulta di circa cm 240.

Porta di accesso in materiale metallico, di tipo basculante.

Stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile, tenuto conto dell'epoca di costruzione e della destinazione d'uso, ottimo. Attualmente LIBERO

#### **BENE 2) : IMMOBILE ad uso CIVILE ABITAZIONE**

Immobile ad uso **CIVILE ABITAZIONE**, sito al piano primo di fabbricato sito nel Comune di Altidona (FM) in Contrada Carbuccio, di cui costituisce porzione, con accesso da fronte est a mezzo di scala esterna dedicata che approda ad una superficie a balcone di circa mq. 13,60. Da un punto di vista distributivo-funzionale risulta così organizzato: l'ingresso dell'appartamento immette direttamente in un unico vano cucina/pranzo/soggiorno, della superficie utile di circa mq 26,00 da cui si accede alla zona notte costituita da due camere della superficie di circa mq 10,41 e mq 15,00 con un balcone comune della superficie utile di circa mq 10,10 di affaccio sul lato ovest, un bagno della superficie di circa mq 5,61, dotato dei necessari elementi sanitari, adeguatamente illuminato ed areato naturalmente, con pavimentazione e rivestimenti nel rispetto delle norme igienico sanitarie ed un ripostiglio della superficie di circa mq 3.35. La zona giorno e le camere presentano pavimentazione in legno tipo lamparquet



ed i vari ambienti risultano areati ed illuminati naturalmente nel rispetto delle norme igienico-sanitari; le pareti sono finite ad intonaco e tinteggiatura a tempera. Il tutto per un sup. lorda commerciale di circa mq. 75,00. L'altezza utile interna di piano risulta di cm 273 circa.

Le finestre sono in legno con vetri termici e dotate di persiane in PVC ad alette regolabili. Le porte interne dei vari vani sono in legno di tipo tamburato e gli elementi radianti dell'impianto di riscaldamento sono in ghisa verniciata. I vari impianti tecnologici (luce-acqua-riscaldamento a Gas/metano) sono tutti autonomi; si rileva che la caldaia non è revisionata da molti anni.

Lo stato di conservazione e di manutenzione del fabbricato, tenuto conto dell'epoca di costruzione e della destinazione d'uso possono essere ritenuti ottimi. Attualmente LIBERO

### **BENE 3) : IMMOBILE ad uso CANTINA**

Immobile ad uso CANTINA, sito al piano seminterrato di un fabbricato sito nel Comune di Altidona (FM) in Contrada Carbuccio, di cui costituisce porzione, con accesso da una rampa carrabile posta sul lato Sud o tramite una scala pedonale sita sul fronte principale est. Immobile costituito da un unico vano di forma rettangolare, della superficie utile di circa mq 7,00 (lorda circa mq 9,00) sito al piano seminterrato, accessibile dal fronte est del fabbricato a mezzo di scala pedonale munita di cancelletto. Altezza utile interna circa cm 240. Dotato di impianto elettrico ed in buono stato di conservazione. Attualmente LIBERO

## **DATI CATASTALI**

### **AI CATASTO FABBRICATI - NCEU :**

Comune	Fg.	Part.	Sub.	Zona cens	Cat. e Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
ALTIDONA Codice :A233	16	588	9		C/6 2	23 m <sup>2</sup>	Totale : 26 m <sup>2</sup>	Euro 39,20	Contrada Carbuccio Piano S1
<b>Confini:</b> Contrada Carbuccio, l. , i, salvo altri									
ALTIDONA Codice :A233	16	588	25		A/2 2	4 vani	Totale: 83 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 76 m <sup>2</sup>	Euro 227,24	Contrada Carbuccio Piano 1
<b>Confini:</b> Contrada Carbuccio, , salvo altri									
ALTIDONA Codice :A233	16	588	15		C/2 1	7 m <sup>2</sup>	Totale : 9m <sup>2</sup>	Euro 10,12	Contrada Carbuccio Piano S1
<b>Confini:</b> Contrada Carbuccio, l , salvo altri									
Intestazione XXXXXXXX XXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), nato a . li XXXXXXXXXXXX Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni									





## AI CATASTO TERRENI

Corte esclusiva : fgl 16 part.588 –ENTE URBANO di are 12 90 ( 1.290 mq)

L'attuale consistenza deriva da tipo Mappale del 14/03/2008 Pratica n. AP0075381 in atti dal 14/03/2008 (n. 75381.1/2008)

## MANIFESTO D'ASTA

### LOTTO UNICO

**DIRITTI di PIENA PROPRIETA'** (1000/1000), per la **quota di 1/1**, spettanti al Sig.

- XXXXXXXXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), nato a .....  
li xxxxxxxxxxxx, residente a .....

#### **BENE 1) : IMMOBILE ad uso GARAGE**

Immobile ad uso **GARAGE**, sito al piano seminterrato di un fabbricato sito nel Comune di Altidona (FM) in Contrada Carbuccio, di cui costituisce porzione, con accesso da una rampa carrabile posta sul lato Sud o tramite una scala pedonale sita sul fronte principale est. L'autorimessa ha uno sviluppo in pianta di tipo rettangolare per una superficie utile interna di circa mq.23,50 (sup. lorda circa mq 26,50) L'altezza utile interna risulta di circa cm 240.

Porta di accesso in materiale metallico, di tipo basculante.

Stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile, tenuto conto dell'epoca di costruzione e della destinazione d'uso, ottimo.

#### **BENE 2) : IMMOBILE ad uso CIVILE ABITAZIONE**

Immobile ad uso **CIVILE ABITAZIONE**, sito al piano primo di fabbricato sito nel Comune di Altidona (FM) in Contrada Carbuccio, di cui costituisce porzione, con accesso da fronte est a mezzo di scala esterna dedicata che approda ad una superficie a balcone di circa mq. 13,60. Da un punto di vista distributivo-funzionale risulta così organizzato: l'ingresso dell'appartamento immette direttamente in un unico vano cucina/pranzo/soggiorno, della superficie utile di circa mq 26,00 da cui si accede alla zona notte costituita da due camere della superficie di circa mq 10,41 e mq 15,00 con un balcone comune della superficie utile di circa mq 10,10 di affaccio sul lato ovest; abbiamo un bagno della superficie di circa mq 5,61, dotato dei necessari elementi sanitari, adeguatamente illuminato ed areato naturalmente, con pavimentazione e rivestimenti nel rispetto delle norme igienico sanitarie ed un ripostiglio della sup utlie di circa mq 3.35. La zona giorno e le camere presentano pavimentazione in legno tipo lamparquet ed i vari ambienti risultano areati ed illuminati naturalmente nel rispetto delle



norme igienico-sanitari; le pareti sono finite ad intonaco e tinteggiatura a tempera. Il tutto per un sup. lorda commerciale di circa mq. 75,00. L'altezza utile interna di piano risulta di cm 273 circa.

Le finestre sono in legno con vetri termici e dotate di persiane in PVC ad alette regolabili. Le porte interne dei vari vani sono in legno di tipo tamburato e gli elementi radianti dell'impianto di riscaldamento sono in ghisa verniciata. I vari impianti tecnologici (luce-acqua-riscaldamento a Gas/metano) sono tutti autonomi; si rileva che la caldaia non è revisionata da molti anni.

Lo stato di conservazione e di manutenzione del fabbricato, tenuto conto dell'epoca di costruzione e della destinazione d'uso possono essere ritenuti ottimi.

### **BENE 3) : IMMOBILE ad uso CANTINA**

Immobile ad uso **CANTINA**, sito al piano seminterrato di un fabbricato sito nel Comune di Altidona (FM) in Contrada Carbuccio, di cui costituisce porzione, con accesso da una rampa carrabile posta sul lato Sud o tramite una scala pedonale sita sul fronte principale est. Immobile costituito da un unico vano di forma rettangolare, della superficie utile di circa mq 7,00 (lorda circa mq 9,00) sito al piano seminterrato, accessibile dal fronte est del fabbricato a mezzo di scala pedonale munita di cancelletto. Altezza utile interna circa cm 240. Dotato di impianto elettrico ed in buono stato di conservazione.

STATO ATTUALE di POSSESSO degli immobili: LIBERI

## **DATI CATASTALI**

### **AI CATASTO FABBRICATI - NCEU :**

Comune	Fg.	Part.	Sub.	Zona cens	Cat. e Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
ALTIDONA Codice :A233	16	588	9		C/6 2	23 m <sup>2</sup>	Totale : 26 m <sup>2</sup>	Euro 39,20	Contrada Carbuccio Piano S1
<b>Confini:</b> Contrada Carbuccio, salvo altri									
ALTIDONA Codice :A233	16	588	25		A/2 2	4 vani	Totale: 83 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 76 m <sup>2</sup>	Euro 227,24	Contrada Carbuccio Piano 1
<b>Confini:</b> Contrada Carbuccio, salvo altri									
ALTIDONA Codice :A233	16	588	15		C/2 1	7 m <sup>2</sup>	Totale : 9 m <sup>2</sup>	Euro 10,12	Contrada Carbuccio Piano S1
<b>Confini:</b> Contrada Carbuccio, salvo altri									
Intestazione XXXXXX XXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), nato a . ) li XXXXXXXXXX Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni									



## AI CATASTO TERRENI

Corte esclusiva : fgl 16 part.588 –ENTE URBANO di are 12 90 ( 1.290 mq)

L'attuale consistenza deriva da tipo Mappale del 14/03/2008 Pratica n. AP0075381 in atti dal 14/03/2008 (n. 75381.1/2008)

### PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA

I diritti della **piena proprietà** (1000/1000) dell'immobile, per la **quota di 1/1**, spettanti al Sig.

➤ XXXXXX XXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), nato a

li xxxxxxxxxxxx, residente a

nelle attuali condizioni di manutenzione e di possesso, saranno da porre a base d'asta al prezzo di

**PREZZO BASE: = € 167.150,00**

(diconsi eurocentosessantasettemilacentocinquanta/00)

## 11. STATO DI POSSESSO degli IMMOBILI

Al momento del primo accesso avvenuto in data 19-10-2022 gli immobili risultavano LIBERI

### VINCOLI ed ONERI GIURIDICI

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale o appartenente al patrimonio indisponibile, non sono gravati da censo, livello o uso civico, non sono soggetti agli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 e successive modifiche (v. T.U. D.Lgs 490/1999 capo I). Come da certificazione notarile si rileva "atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso" (trascrizione in data 19 giugno 2007 art.3913) relativo a "servitù di passaggio" perpetua, gravante sugli immobili al C.T. fgl.16, particella 104, fl.16 particelle 587 di mq 655 e al C.F. fgl.16 mappale 588.

### SPESE GESTIONE , STRAORDINARIE ...ECC....

Condominio VAL DASO, Contrada Carbuccio s.n.c. ,638224, Altidona (FM), c.f. 9004630442, Amministratore

Dai dati forniti dall'Amministratore di Condominio (*vedi All. n.4*) le spese di gestione annuale condominiali di competenza dei beni di proprietà del sig. Xxxxxx xxxxxxxx, in riferimento al bilancio anno 2022-2023 ammontano a € 331,86.



## 12. ACCERTAMENTO PROCEDURE ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

Non si è rilevata alcuna procedura di esproprio

### CONCLUSIONI

Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I.ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Si allegano alla presente relazione e ne fanno parte integrante gli allegati che seguono

### ALLEGATI:

- All. n.1 - VISURE IPOCATASTALI
- All. n.2 - Documentazione fotografica
- All. n.3 – PRATICHE EDILIZIE rintracciate
- All. n.4 – Documentazione di Condominio
- All. n.5 - Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato
- All. n.6 – Doc. Anagrafe

Monterubbiano li 02 01 2023

Il C.T.U. Arch.

Francesca Amurri



Per autentica e sottoscrizione  
Firmato da: AMURRI FRANCESCA in data  
02/01/2023 ore 18:03 Luogo: Monterubbiano

