

TRIBUNALE DI FERMO

ALLEGATO N. 8

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)

CONCERNENTI LA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA ALLA ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 1/2021, R.G. CREDITORE PROCEDENTE PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. (MANDATARIA DI GROGU SPV S.R.L.) ESECUTATI
[REDACTED]
[REDACTED] **PER IMMOBILE SITO A FERMO IN CONTRADA CAMERA N° 68 E DISTINTI AL F.124 P.LLE 94 SUB 3 CAT. A3 CLASSE 3, 5,5 VANI (ABIT. DI TIPO ECONOMICO AI PIANI TERRA E PRIMO).**

Torre San Patrizio, li 27.08.2024

IL TECNICO
ING. FRANCESCO CICCALÉ'



TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dr.ssa Domizia Perrone

OGGETTO:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA ALLA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 1/2021, R.G. CREDITO-
RE PROCEDENTE PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.
(MANDATARIA DI GROGU SPV S.R.L.) ESECUSTATI

PER IMMOBILE SITO A FERMO IN CON-
TRADA CAMERA N° 68 E DISTINTI AL F.124 P.LLE 94
SUB 3 CAT. A3 CLASSE 3, 5,5 VANI (ABIT.DI TIPO ECO-
NOMICO AI PIANI TERRA E PRIMO).

Torre S. Patrizio lì, 21.08.2024.

IL TECNICO

Ing. Ciccale' Francesco



Scusandomi per il refuso relativo al pignoramento della quota in usufrutto, da ricomprendere anch'esso nella parte dei beni pignorati, ad evasione dell'incarico ricevuto da codesto Tribunale Civile per mezzo della Dr.ssa. Domizia Perrone, il Tecnico incaricato risponde ai quesiti postigli dal Giudice dell'Esecuzione, ripresentando la perizia corretta, comprendente anche il valore della suddetta parte.

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma del Codice Civile sotto forma di certificazione notarile sostitutiva fino ad atto di acquisto ultraventennale.

Verificata la rispondenza dei dati catastali presenti nella certificazione notarile sostitutiva, correttamente indicati.

Provveda l'esperto:

Quesito n°1):

all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e, più precisamente, all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Trattasi di appartamento al piano terra e primo, sito nel Comune di Fermo, in Contrada Camera di Torre n° 68, di proprietà del [REDACTED] per 1/1 quale nudo proprietario, (deceduto in data 24.11.2023 si allega il certificato di morte all'allegato n.8 insieme ai certificati di residenza di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune suddetto, al F. 124 con la p.lla 94 sub 3, cat. A/3, classe 3, vani 5,5, superficie catastale totale di mq. 155 e di mq. 155 escluse le aree scoperte, rendita catastale €. 116,46, confinante a sud al piano primo e terra con appartamento al sub 2 di proprietà del sig. [REDACTED] a sud est e con area di corte della particella 94 distinta col sub.1 su tutti gli altri lati.

Le risultanze catastali e la planimetria allegata ad esse per l'immobile sono corrispondenti tra di loro ma l'unità immobiliare è stata oggetto di SCIA nel 2012 con lavori che non sono mai stati completati dai proprietari, pertanto la planimetria catastale non rappresenta correttamente la situazione reale sul posto, così come neanche il disegno allegato alla SCIA che non risulta completato sul posto.

Non occorrerà procedere ad alcun tipo di frazionamento.



Quesito n°2: ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

Il sottoscritto si recava il giorno 21 febbraio 2023 ore 16:30 al fine della individuazione esatta dell'immobile sul posto insieme ad un rappresentante del custode giudiziario IVG Marche per il sopralluogo alle ore 16,30 in punto al fine di rilevare il bene oggetto della presente con redazione di verbale sottoscritto dai presenti, che si allega (Allegato n. 2).

L'edificio già fabbricato colonico antecedente al 1967 è costituito da piano terra, e primo diviso da cielo a terra in due parti indipendenti di costruzione: una di proprietà [REDACTED] (F. 124 part. 94 sub.3) e l'altra di proprietà [REDACTED] (F. 124 part. 94 sub.2), quali nudi proprietari, con usufrutto a nome dei coniugi [REDACTED]. Ha struttura portante in muratura mista ed ha una copertura a falde inclinate, con superficie esterna intonacata e colorata in colore bianco, come si evince dalle foto allegate dell'immobile. L'accesso all'unità immobiliare facente parte della presente CTU avviene con portone di ingresso esterno di accesso, al servizio della sola unità immobiliare in oggetto.

Le stanze oggetto della presente CTU e facenti parte dell'appartamento al piano terra e primo, sono un soggiorno al piano terra di mq. 44,85, una cucina al piano terra di mq. 11,00, un W.C. al piano terra di mq. 5,53, un piccolo ripostiglio al piano terra e alcune stanze al piano primo: una camera di 11,85 mq, una di 11,77 mq. e un ripostiglio di 18,63 mq con cabina armadio. Le suddette stanze risultano allo stato grezzo e con impianti e pavimenti ancora da realizzare. Al piano primo tre camere ed un bagno, con alcune stanze allo stato grezzo ed altre con lavori in corso mentre camera da letto e bagno sono abitate dagli attuali usufruttuari [REDACTED]. Esternamente risultano già realizzate la pergola di mq.24 e la pensilina di mq. 17, entrambe realizzate in legno ed oggetto di parte dell'intervento avvenuto con SCIA del 2012.

L'unità immobiliare dovrebbe essere dotata di impianti autonomi ma gli stessi sono in gran parte da realizzare e gli infissi delle finestre e delle porte risultano risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio e sono da sostituire.

Per quanto riguarda il D.P.R. 633/1972 l'unità immobiliare non è soggetta ad IVA in caso di vendita, essendo trascorsi più di 5 anni dal momento della sua realizzazione o ristrutturazione, poiché i lavori previsti dalla pratica suddetta del 2012 non sono stati completati.



Quesito n°3: 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 oggetto della presente CTU è stato costruito nell'anno 1966 come ampliamento di fabbricato colonico già esistente e di proprietà del [REDACTED] e successivamente è stato oggetto di diverse pratiche di modifica, come si evince dai documenti avuti con accesso agli atti presso il Comune di Fermo.

Quesito n°4: 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 si specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive si 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;

Gli estremi delle licenze edilizie e concessioni edilizie per l'edificio sono i seguenti:

- Nulla Osta per l'esecuzione di lavori di ampliamento del fabbricato, prot. n. 1520 pratica n. 168/1966 del 25/06/1966 presentata a nome di [REDACTED], tramite il quale è stata costruita la porzione di fabbricato oggetto della presente CTU;
- Nulla Osta per l'esecuzione di lavori di recinzione dell'area di corte prot. n.730, pratica n. 141/1977 del 11/05/1977 presentata a nome di [REDACTED];
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 12/2007, prot. n. 1330 del 14/02/2007, per cambio di destinazione d'uso del piano terra;
- Pratica Edilizia S.C.I.A. n.505/2012 dell'11/09/2012, prot. n.32985 per lavori di modifiche interne e per la realizzazione di pergola e pensilina in legno a ridosso del fabbricato, successivamente prorogata nella sua validità fino all'11.09.2017 per effetto della Legge Regionale n.12/2013 del 06/06/2013 art. 1 comma 2 con lavori non completati per le modifiche interne e ancora in corso ma con permesso ormai scaduto;
- Pratica Edilizia S.C.I.A. n.375/2015 del 18/08/2015, prot. n.33812 per la realizzazione di locale interrato annesso all'abitazione del sig. [REDACTED] ai sensi dell'art. 57 comma 5 delle N.T.A. del P.R.G. vigente;

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

Non si produce alcun certificato di destinazione urbanistica in quanto non vi sono terreni da dover stimare.



Quesito n°6: 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;

I dati catastali coincidono con quelli dell'atto di pignoramento, ma i lavori iniziati nel 2012 con SCIA non essendo stati completati non hanno consentito ai proprietari di presentare l'accatastamento completo di richiesta di agibilità presso il Comune di Fermo e pertanto allo stato attuale non risultano necessarie variazioni Catastali in relazione alla legge n. 1249/39, in quanto che la planimetria depositata al Catasto Urbano dovrà essere fornita all'atto di fine Lavori insieme con la richiesta di Agibilità da presentare al Comune di Fermo per la nuova unità immobiliare.

Quesito n°7: appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

Gli immobili non sono oggetto di divisione ai fini della vendita all'asta, perché l'attuale proprietario alla data dell'atto di pignoramento del 10/02/2021, in qualità di nudo proprietario, era l'unico proprietario dell'unità immobiliare oggetto della presente CTU, anche se va stralciato dal valore del bene il valore dell'usufrutto a favore degli attuali residenti nell'appartamento e cioè [REDACTED].



Quesito n°8: 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;

STORIA IMMOBILE

- La porzione di fabbricato oggetto della presente CTU (F.124 p.lla 94 sub.3) è stata costruita nell'anno 1966 come ampliamento di fabbricato colonico di proprietà Renzi Umberto posto a sud della parte ampliata, con successive modifiche e variazioni nel fabbricato già esistente oggi di proprietà della ditta Savelli.
- L'immobile risulta accatastato con COSTITUZIONE del 10/03/1999 in atti dal 10/03/1999 (n. G00238.1/1999).

■ L'attuale nudo proprietario 1/1, ■■■■■■■■■■, ha acquistato l'immobile per Atto del 11/05/1999 Pubblico ufficiale FILENI WALTER Sede PORTO SAN GIORGIO (FM) Repertorio n. 101926 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4061.2/1999 in atti dal 26/07/1999 con usufrutto dei sig.ri ■■■■■■■■■■

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/09/2004 Pratica n. AP0143276 in atti dal 23/09/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 13722.1/2004).
- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 18391.1/2023) Pratica n. AP0018391 in atti dal 23/02/2023 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/02/2023 con riportata l'esatta collocazione Contrada Camera di Fermo n. 68.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

- 1) **ISCRIZIONE di Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 30/06/2008 al n. 6522 R.G. e 1432 R.P., concessa a seguito di atto notarile pubblico del Notaio Luciano Varriale di Fermo (FM) del 25/06/2008, a favore di Banca Popolare di Ancona con sede in Jesi (AN) Via Don A. Battistoni, 4 60035 Jesi, codice fiscale e partita IVA 00078240421, contro: ■■■■■■■■■■**



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], questi ultimi debitori non datori di ipoteca, gravante su unità immobiliare distinta al Catasto dei Fabbricati del Comune di Fermo, al F. 124 con la p.lla 94 sub 3, cat. A/3, classe 3, vani 5,5, capitale euro 230.000,00 ipoteca euro 460.000,00 durata 15 anni;

- 2) **TRASCRIZIONE di Verbale di pignoramento immobili, trascritto ai nn. 1077 R.G. e 817 .R.P del 10/02/2021, a seguito di atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario di Fermo (AP) del 14/01/2021, numero di repertorio 34/2021 a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA con sede in Bergamo (BG), Piazza V. Veneto n.8 codice fiscale 03053920165, Contro:** [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in regime di comunione dei beni, questi ultimi debitori non datori di ipoteca, gravante su unità immobiliare distinta al Catasto dei Fabbricati del Comune di Fermo, al F. 124 con la p.lla 94 sub 3, cat. A/3, classe 3, vani 5,5. L'importo del precetto notificato è pari a €.185.426,04.

- 3) **Iscrizione di Ipoteca Giudiziale N. 173/1147 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Macerata del 07.01.2013, a favore di Nuova Simonelli S.P.A. con sede in Belforte del Chienti (MC) con domicilio ipotecario eletto presso l'avv. Ciocchetti Renato Viale Matteotti, n. 15 62029 Tolentino (MC), partita IVA 00663660439, contro:** [REDACTED]

[REDACTED] al F. 124 con la p.lla 94 sub 3, cat. A/3, classe 3, vani 5,5, di euro 38.503,65 ipoteca euro 80.000,00;

- 4) **Iscrizione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione n.648/4157 del 05.06.2019, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma contro:** [REDACTED]

[REDACTED], gravante su unità immobiliare distinta al Catasto dei Fabbricati del Comune di Fermo, al F. 124 con la p.lla 94 sub 3, cat. A/3, classe 3, vani 5,5, derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo del 04.06.2019 di euro 78.943,53 ipoteca euro 157.887,06;

Nel periodo successivo alla data della certificazione notarile del 10.02.2021, ai sensi della legge



302/1998 del 14/09/2018, si produce visura ipotecaria aggiornata (allegato n. 4) che ha rilevato:

5) Trascrizione n. 8614 R.P., 11691 R.G. del 21/12/2023, di atto giudiziario del Tribunale di Fermo repertorio 4012/2023 del 18/12/2023, per causa di morte e accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] quale nudo proprietario.

Quesito n°9: a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insoluite;

Quesito n°10 a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; 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.

Le unità immobiliari sono state interamente misurate sul posto. Il criterio di valutazione utilizzato è stato quello di considerare i valori di mercato più probabili, per zona a poca distanza da Fermo, Contrada Camera n° 68, tenuto conto della posizione e delle caratteristiche tecniche e dimensionali degli e edifici e dell'epoca di costruzione. Sono stati presi come riferimento i valori del "Listino prezzi per gli immobili" pubblicato dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Ascoli Piceno e dall'Osservatorio Mercato Immobiliare Italiano dell'Agenzia del Territorio.

Tali valori sono stati rielaborati anche alla luce della esperienza professionale, maturata dal sottoscritto, nella costruzione e valutazione di edifici, costruiti nella zona interessata, nonché sentito anche il parere di altri colleghi e di agenzie immobiliari che operano e lavorano nel distretto a cui appartiene l'immobile. Tutti i valori sono riferiti alle superfici lorde esterne, tenendo conto del criterio di stima dei punti di merito, con caratteristiche dimensionali e tipologiche degli immobili e la loro collocazione geografica che ne de-



termina la qualità. Il valore di mercato più probabile per ogni tipologia, viene moltiplicato per i rispettivi coefficienti di merito risultanti dall'analisi: V=Valore più probabile

M= coefficiente di merito globale = $M_1 \times M_2 \times \dots \times M_n$

VC= valore commerciale medio delle compravendite di immobili simili nella zona

S=superficie commerciale lorda Q= quota di proprietà ricadente nella Esecuzione

Immobiliare $V = M \times VC \times S \times Q$ (viene approssimato il valore all'unità)

Il coefficiente di merito globale "M" tiene conto del fatto che l'immobile è collocato a Fermo, in zona di campagna a bassa densità abitativa. Si riscontra che i servizi essenziali e di prima necessità sono scadenti.

La proprietà è collocata in zona a bassa densità abitativa.

Il casello autostradale di Porto San Giorgio si trova a 6 km cioè a circa 9 min. con l'auto. La zona è servita anche dal trasporto pubblico con autobus in prossimità della struttura ricettiva. La stazione ferroviaria di Porto San Giorgio si trova a 10 km cioè a circa 15 min. con l'auto.

LOTTO UNICO

- a) Appartamento ad uso abitativo al piano terra e primo, sito nel Comune di Fermo, distinto al **Catasto dei Fabbricati del Comune di Fermo, al F. 124 con la p.lla 94 sub 3, cat. A/3, classe 3, vani 5,5 con piano terra allo stato grezzo e impianti da realizzare (coefficiente di riduzione 80%) e piano primo solo in parte completato (coefficiente di riduzione 85%):**

M=0,92 VC=900 €/mq. S=81,09*2=162,18, Q=1

SUPERFICIE COMMERCIALE CALCOLO

Descrizione	Sup. mq.	Coeff. Rid.	Sup. comm. mq.
Abitazione P.1	81,09	0,85	68,82
Abitazione P.T.	81,09	0,80	64,87
Pergola di mq .24 e pensilina di mq.17	41	0,2	8,20
Corte 1070 mq. (fino a 208,81 mq. pari alla superficie commerciale del fabbricato inclusa la pensilina e la pergola ed escluso il resto della corte considerando le due proprietà 94 sub.3 e 94 sub.2, con sub 3 pari al 38,83% della superficie complessiva del fabbricato)	208,81	$0,10 * 38,83\% = 0,03883$	8,11
Corte 1070 mq. (da 208,81 mq. a 1070 mq.)	861,19	$0,02 * 38,83\% = 0,007766$	6,69
		Totale mq.	156,69



$$V = M \times V_C \times S \times Q = 0,94 \times \text{€} . 800,00/\text{mq} \times 156,69 \text{ mq} \times 1 = \text{€} 117.830,88$$

Pertanto il valore più probabile dell'immobile è pari a € 117.830,88.

(euro centodiciassettemilaottocentotrenta/88).

Quesito n°11: ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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;

Il bene risulta occupato dai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] in qualità di usufruttuari. Non risultano stipulati contratti di locazione, né risultano da pagare oneri di natura condominiale.

Quesito n°12: ad 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.

Quesito n°13: ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Esse sono state fornite tramite gli allegati 1 e 2 (Allegato 1 per la documentazione fotografica e Allegato 2 per le planimetrie con estratto di mappa e mappe censuarie dell'immobile in oggetto).

Quesito n°14: 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.



MANIFESTO ASTA

LOTTO UNICO	Appartamento ad uso abitativo al piano primo.
Confini	Appartamento al piano terra e primo: sito nel Comune di Fermo, in Contrada Camera n.68, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune suddetto, confinante a sud al piano primo e terra con appartamento al sub 2 di proprietà del sig. [REDACTED] a sud est e con area di corte della particella 94 distinta col sub.1 su tutti gli altri lati.
Dati catastali	Appartamento al piano terra e primo: Fog. 124 part. 94 sub.3, cat. A/2. classe 3, superficie superficie catastale totale di mq. 155 e di mq. 155 escluse le aree scoperte, rendita catastale €. 116,46.
Proprietà	[REDACTED] [REDACTED] per 1/1 quale nudo proprietario, [REDACTED] si allega il certificato di morte all'allegato n.8 insieme ai certificati di residenza di [REDACTED] e consorte [REDACTED] dei sig.ri [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] quali usufruttuari in ragione di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.
Locazione	Nessun contratto di affitto, ma il bene è attualmente occupato dai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] in qualità di usufruttuari non datori di ipoteca. Non risultano stipulati contratti di locazione, né risultano da pagare oneri di natura condominiale.
Conformità urbanistica	Gli estremi delle licenze edilizie e concessioni edilizie sono i seguenti: <ul style="list-style-type: none"> - Nulla Osta per l'esecuzione di lavori di ampliamento del fabbricato, prot. n. 1520 pratica n. 168/1966 del 25/06/1966 presentata a nome di [REDACTED], tramite il quale è stata costruita la porzione di fabbricato oggetto della presente CTU; - Nulla Osta per l'esecuzione di lavori di recinzione dell'area di corte prot. n.730, pratica n. 141/1977 del 11/05/1977 presentata a nome di [REDACTED]; - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 12/2007, prot. n. 1330 del 14/02/2007, per cambio di destinazione d'uso del piano terra; - Pratica Edilizia S.C.I.A. n.505/2012 dell'11/09/2012, prot. n.32985 per lavori di modifiche interne e per la realizzazione di pergola e pensilina in legno a ridosso del fabbricato, successivamente prorogata nella sua validità fino all'11.09.2017 per effetto della Legge Regionale n.12/2013 del 06/06/2013 art. 1 comma 2 con lavori non completati per le modifiche interne e ancora in corso ma con permesso ormai scaduto; - Pratica Edilizia S.C.I.A. n.375/2015 del 18/08/2015, prot. n.33812 per la realizza-

STUDIO TECNICO ING. FRANCESCO CICCALÈ

VIALE DELLA REPUBBLICA 18-63814 TORRE S. PATRIZIO (FM)

Tel e fax: +390734510184 - CELL. +393332523636

C.F.: CCCFNC63L06L279Q P.I.: 01516120449 E-MAIL: francescociccale1@gmail.com

	zione di locale interrato annesso all'abitazione del sig. [REDACTED] ai sensi dell'art. 57 comma 5 delle N.T.A. del P.R.G. vigente;
Prezzo base d'asta	€.117.830,88 (euro centodiciassettemilaottocentotrenta/88).

Quesito n°15: 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;

Viene allegata una copia della perizia conforme alla sopra richiesta normativa (allegato n. 10).

Quesito n°16: ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

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

Sono state rinnovate visure ipocatastali in data 22/01/2024 dalla data della certificazione notarile del 10/02/2021 e si è riscontrata la completezza e adeguatezza della documentazione di cui alla Legge n. 302/1998, così come descritti dal Notaio dr. Claudio Cusani nella certificazione notarile attestante le risultanze delle visure ipocatastali e dei registri immobiliari. Si allega la check-list art. 567, redatta in concerto con il custode giudiziario I.V.G.M. (allegato 11).

Si allegano infine:

- 1) Fotografie eseguite in Contrada Camera n.68 sul posto il giorno 21/02/2023;
- 2) Estratto di mappa e mappe censuarie dell'immobile in oggetto;
- 3) Documentazione Urbanistica;
- 4) Visure ipocatastali attuali e catastale storica;
- 5) Verbale di visita del 21/02/2023 alla presenza del sottoscritto, del sig. [REDACTED] e dell'avv. Lanese Giovanni dell'I.V.G.M., custode giudiziario del bene oggetto della presente.



- 6) Dimostrazione spese effettuate.
- 7) Certificati di residenza storici [REDACTED].
- 8) 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).
- 9) Check list con foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato word.zip.

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Torre San Patrizio li, 21.08.2024.

IL TECNICO

Ing. Francesco Ciccalè
Ing. Francesco Ciccalè

