

**TRIBUNALE DI FERMO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 97/2017**

**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)**

**CREDITORE PRECEDENTE:**

[REDACTED]

**PARTE ESECUTATA:**

[REDACTED] E [REDACTED]

[REDACTED], **PER IMMOBILI SITO A  
FERMO IN VIA BIXIO N° 3, DISTINTI AL  
CATASTO URBANO DELLO STESSO  
COMUNE AL F.80 P.LLE 447 SUB 33.**

Torre San Patrizio, li 10.01.2023

IL TECNICO  
ING. FRANCESCO CICCALÈ



# TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dr.ssa Lucia Rocchi

### **OGGETTO:**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA ALLA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 97/2017, CREDITORE  
PRECEDENTE INTESA SAN PAOLO SPA, PARTE ESECU-  
TATA**

**PER IMMOBILI SITI A FERMO IN VIA BIXIO N°  
3, DISTINTI AL CATASTO URBANO DELLO STESSO CO-  
MUNE AL F.80 P.LLE 447 SUB 20, 21, 32 E 33.**

Torre S. Patrizio lì, 10.01.2023.

IL TECNICO

*Ing. Ciccale' Francesco*  
*Ing. Ciccale' Francesco*

STUDIO TECNICO ING. FRANCESCO CICALÈ  
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](mailto:francescociccale1@gmail.com)



Ad evasione dell'incarico ricevuto da codesto Tribunale Civile per mezzo della Dr.ssa. Lucia Rocchi, il Tecnico incaricato risponde ai quesiti postigli dal Giudice dell'Esecuzione.

1. 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.
2. 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;**

Sono ricompresi nella presente Esecuzione Immobiliare dei beni che sono già stati valutati tramite altra procedura esecutiva e che già sono stati oggetto di vendita anche se non ancora aggiudicati e tutti di proprietà degli esecutati. Trattasi della Esecuzione Immobiliare n. 117/2011, con perizia di stima redatta a cura di altro tecnico per le sole particelle 447/20, 447/21 e 447/32 del Foglio 80 che sono state già valutate nella suddetta. L'unico bene rimasto da valutare e oggetto di stima facente parte della presente Esecuzione Immobiliare è sito nel Comune di Fermo ed è distinto al Foglio n.80 con la part. 447 sub. 33.

**Trattasi di appartamento al piano terra e piano primo sottostrada, sito nel Comune di Fermo, in Via Nino Bixio n °3, di proprietà dei**

**, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune suddetto, al F. 4 con la p.lla 447 sub 33, cat. A/2 , classe 4, vani 5.5, superficie catastale di mq. 92, rendita catastale €. 440,28,** confinante al piano terra con corte esclusiva della particella 447/33 a sud e ad ovest, con particelle 447 sub 34 B.C.N.C. come passaggio pedonale a nord, con particella 447 sub.32, quale scala di accesso ad appartamento al Piano primo e secondo di proprietà degli stessi coniugi [REDACTED] e [REDACTED] mentre al piano sottostrada confina con garage particella 447 sub. 21.

Le risultanze catastali e la planimetria allegata ad esse per l'immobile sono corrispondenti tra di loro. Non occorrerà procedere ad alcun tipo di frazionamento.

STUDIO TECNICO ING. FRANCESCO CICALÈ  
VIALE DELLA REPUBBLICA 18-63814 TORRE S. PATRIZIO (FM)  
Tel e fax: +390734510184 - CELL. +393332523636  
C.F.: CCCFNC63L06L279Q P.I.: 01516120449 E-MAIL: [francescocicalel@gmail.com](mailto:francescocicalel@gmail.com)



**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 19 settembre 2022 sul posto insieme al custode giudiziario IVG Marche per il sopralluogo alle ore 16,00 in punto al fine di rilevare il bene oggetto della presente con redazione di verbale comune che si allega (Allegato n.2).

L'edificio di tipo residenziale con più appartamenti è composto da piano interrato, terra, primo e secondo. Esso è stato costruito a partire dall'anno 1984 (anno del rilascio della Concessione Edilizia per la costruzione del fabbricato) e completato nel 1988 (anno del rilascio della Abitabilità), ed ha struttura portante in cemento armato ed ha una copertura a doppia falda a capanna, la superficie esterna è con mattoni a faccia vista, come si evince dalle foto allegate con immobile in buono stato. L'accesso all'unità immobiliare facente parte della presente avviene con cancello esterno di accesso al servizio di due unità abitative, la sub 33 e la sub 32 delle quali solo la sub 33 è oggetto della presente stima. La porta esterna da accesso all'unità immobiliare da corte esclusiva situata al piano terra con la presenza di una scala interna che collega il piano terra al piano sottostrada dell'appartamento posto su due livelli.

Il piano terra è costituito da ingresso, soggiorno-cucina, una camera ed un bagno. Dal piano terra si accede, tramite una scala interna, al piano primo sottostrada, composto da cucina con camino, due ripostigli ed un bagno, collegati tramite un corridoio interno. Quest'ultimo risulta collegato, tramite una porta interna, con il garage (sub.21) non oggetto della presente Esecuzione Immobiliare che pertanto dovrà essere eliminata o chiusa.

L'unità immobiliare è dotata di impianti autonomi anche se da adeguare alle vigenti normative di legge e le rifiniture insieme con gli infissi risultano di media qualità, per la ristrutturazione avvenuta nel corso degli anni 2003 e 2004 in seguito a progetto di divisione in due unità immobiliari dell'appartamento originario, come meglio specificato in appresso.

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.

**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;**

STUDIO TECNICO ING. FRANCESCO CICALÈ  
 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](mailto:francescociccale1@gmail.com)



L'immobile è stato costruito a partire dall'anno 1984 come si evince dai documenti avuti con accesso agli atti presso il Comune di Fermo e completato nel 1988 con il rilascio del Certificato di Abitabilità.

**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:**

- Concessione Edilizia per la costruzione di casa di civile abitazione pratica edilizia n. 239/83 prot. n. 1702 del 11/09/1984, presentata a nome da erigere in contrada S. Andrea;
- Concessione Edilizia in variante palazzina di civile abitazione pratica edilizia n. 239/83 prot. n° 4535 del 10/10/1986;
- Concessione Edilizia in variante palazzina di civile abitazione pratica edilizia n. 239/83 prot. n° 4162/87 del 26/03/1988;
- Concessione Edilizia per la costruzione della recinzione relativa ad abitazione pratica edilizia n. 239/83 prot. n° 555 del 06/03/1989;
- Autorizzazione di abitabilità n.18/88 del 01/09/1988;
- Concessione per esecuzione di lavori edili, pratica edilizia n. 44/2003 per esecuzione di lavori di suddivisione di unità Immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al F. 80 con le p.lle 447 sub 3-15-20 e 21 e rilasciata il 30/06/2003 su richiesta
- Permesso di costruire n° 768/2003 del 29/01/2004, pratica edilizia n. 768/2003 in variante della precedente per divisione di unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al F. 80 con le p.lle 447 sub 3-15-20 e 21.

Non vi sono difformità edilizie rispetto all'unità immobiliare oggetto della presente CTU.

**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.

STUDIO TECNICO ING. FRANCESCO CICALÈ  
 VIALE DELLA REPUBBLICA 18-63814 TORRE S. PATRIZIO (FM)  
 Tel e fax: +390734510184 - CELL. +393332523636  
 C.F.: CCCFNC63L06L279Q P.I.: 01516120449 E-MAIL: [francescocicale1@gmail.com](mailto:francescocicale1@gmail.com)



**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 a 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, n indichi le ragioni ostative;**

I dati catastali coincidono con quelli dell'atto di pignoramento, pertanto non risultano necessarie variazioni al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, in quanto che la planimetria depositata al Catasto Urbano corrisponde con lo stato dei luoghi.

**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 gli attuali proprietari alla data dell'atto di pignoramento del 09/05/2017 erano gli unici proprietari dell'unità immobiliare oggetto della presente CTU.

**Quesito n°8: verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle cende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, 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

Il costruttore edile, \_\_\_\_\_ ha costruito tutto l'immobile di cui \_\_\_\_\_ fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, dopo aver acquistato il terreno distinto al Catasto Terre

STUDIO TECNICO ING. FRANCESCO CICALÈ  
 VIALE DELLA REPUBBLICA 18-63814 TORRE S. PATRIZIO (FM)  
 Tel e fax: +390734510184 - CELL. +393332523636  
 C.F.: CCCFNC63L06L279Q P.I.: 01516120449 E-MAIL: [francescociccalel@gmail.com](mailto:francescociccalel@gmail.com)





contro

, avente per oggetto fra l'altro l'immobile

oggetto della presente CTU;

- 3) **Ipoteca volontaria** iscritta in data 11/12/2009 al n. 2375 R.P. e 10547 R.G. a seguito di atto notarile pubblico del notaio Varriale Luciano di Fermo (AP) del 10 dicembre 2009, numero di Repertorio 74132/10455, per un importo totale di €. 150.000,00, importo capitale di €150.000,00, a favore di [REDACTED] con sede in Montegiorgio (AP), codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e

su appartamento distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune suddetto, al F. 4 con la p.lla 447 sub 33;

- 4) **Verbale di pignoramento immobili**, trascritto ai nn. 9152 R.G. e 5426 R.P. del 26/10/2009, a seguito di atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario di Fermo (AP) del 12/09/2009, numero di repertorio 1472 a favore di [REDACTED] con sede in Montegiorgio (AP), codice fiscale [REDACTED] quota di 1/2 del diritto di proprietà avente per oggetto l'immobile oggetto della presente CTU;
- 5) **Ipoteca giudiziale** iscritta al n. 8423 R.G. e 1852 R.P. in data 01/10/2009, derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Fermo (AP) del 24/09/2009, derivante da DECRETO INGIUNTIVO del Tribunale di Fermo (AP) numero di repertorio 957/2009, importo totale €. 209.302,65, importo capitale €. 209.302,65, a favore della [REDACTED] con sede in Pesaro (PS), codice fiscale [REDACTED] per la quota 1/1 del diritto di proprietà e

ra l'altro l'immobile oggetto della presente CTU;

- 6) **Ipoteca giudiziale** iscritta al n. 8422 R.G. e 1851 R.P. in data 01/10/2009, derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Fermo (AP) del 24/09/2009, derivante da DECRETO INGIUNTIVO del Tribunale di Fermo (AP) numero di repertorio 956/2009, importo totale €. 11.101,39, importo capitale €. 11.101,39, a favore della [REDACTED] con sede in Pesaro (PS), codice fiscale [REDACTED], per la quota 1/1 del diritto di proprietà e





ritto di proprietà avente per oggetto fra l'altro l'immobile oggetto della presente CTU;

- 7) **Ipoteca Volontaria**, iscritta al n. 2948 R.G. e 572 R.P. in data 10/03/2008, a seguito di atto notarile pubblico del Notaio De Sio Vincenzo Maria di Fermo (AP9 del 07/03/2008, numero di repertorio 3278/2004, Importo Totale €. 325.000,00, importo capitale €. 130.000,00, della durata di 15 anni, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore della [REDACTED], con sede in Fermo (FM), codice fiscale [REDACTED], per la quota 1/1 del diritto di proprietà e

diritto di proprietà avente per oggetto fra l'altro l'immobile oggetto della presente CTU, identificato, prima della sua divisione, con le particelle graffate 447/3 e 447/15;

- 8) **Ipoteca Volontaria** iscritta al n. 987 R.P. e 6181 R.G., in data 07/11/1997, a seguito di atto notarile del 05/11/1997 del Notaio Mario Danielli di Fermo (AP), numero di repertorio 62778, Importo Totale Lire 250.000.000, importo capitale Lire 100.000.000, della durata di 10 anni, derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore della [REDACTED], con sede in Fermo (AP) per la quota 1/1 del diritto di proprietà e

, nonché contro il debitore non datore di ipoteca

avente per oggetto fra l'altro l'immobile oggetto della presente CTU, identificato, prima della sua divisione, con le particelle graffate 447/3 e 447/15;

- 9) **Trascrizione contro** del 18/05/2017 n. 3183 R.P. e 4244 R.G. a seguito di atto esecutivo o cautelare dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Fermo C.F. 81011600442, numero di repertorio 1025/2017 del 09/05/2017 con verbale di pignoramento immobili, su istanza dell'Avv. [REDACTED]



**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;**

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 in zona residenziale vicina al capoluogo e dintorni, tenuto conto della posizione e delle caratteristiche tecniche e dimensionali degli 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 del 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 determina 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 nella sua zona di riferimento si trovi in condizioni ordinarie/normali con riguardo alle caratteristiche prese in considerazione per una serie di coefficienti (punti di merito) che esprimono la differenza, tra la condizione effettiva del bene e quella ordinaria. Alla condizione ordinaria è assegnato il ponteggio 1,00. È definito in anticipo il coefficiente di merito globale dato dal prodotto dei singoli punti di merito. Si moltiplica quest'ultimo coefficiente per la stima del valore unitario; infine si ottiene il valore di mercato del bene moltiplicando la superficie commerciale dell'immobile per

STUDIO TECNICO ING. FRANCESCO CICALÈ  
 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](mailto:francescociccale1@gmail.com)



il più probabile valore di mercato.

**La proprietà è collocata** in zona poco urbanizzata e a bassa densità abitativa. Il casello autostradale di Porto San Giorgio si trova a 7,0 km cioè a circa 9 min. con l'auto. La stazione ferroviaria di Porto San Giorgio si trova a 9,2 km cioè a circa 13 min. con l'auto.

Non occorre frazionare il bene distinto su due livelli e .

**LOTTO UNICO (Unità immobiliare site in Comune di Fermo)**

**Comune di Fermo, in Via Nino Bixio n °3, di proprietà dei sig.ri**

**distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune suddetto, al F.**

**80 con la p.lla 447 sub 33, cat. A/2 , classe 4, 5,5 vani, mq. 92, rendita catastale € 440,28;**

**CALCOLO VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA AD APPARTAMENTO**

Descrizione	Sup. mq.	Coeff. Rid.	Sup. comm. Mq.
Abitazione (P.S.1 h= 2,50 m.)	65	0,50	32,5
Abitazione (P.T. h= 2,70 m.)	63	1,00	63,0
Balcone	13	0,3	3,9
Corte esclusiva 210 mq. (Fino a 63 mq, pari alla superficie commerciale del piano terra esclusa la corte esclusiva esterna)	63	0,1	6,3
Corte esclusiva esterna 210 mq. (da 63 a 210 mq)	147	0,02	2,9
			<b><u>Totale 108,6</u></b>

$V = M \times V \times C \times S \times Q = 0,85 \times € 1.400,00/mq \times 108,6 \text{ mq} \times 1 = \underline{\underline{€ 129.234,00}}$

Il valore più probabile dell'immobile è **pari a € 129.234,00 (euro centoventinovemiladuecentotrentaquattro/00).**



**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 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;**

I beni non risultano occupati da terzi ma dagli esecutati

Non vi sono altri gravami di alcun tipo.

**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 4 (Allegato 1 per la documentazione fotografica e Allegato 4 per le planimetrie con estratto di mappa e mappe censuarie degli immobili 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 D'ASTA**

<b>LOTTO UNICO</b>	<b><u>Appartamento al piano terra e piano primo sottostrada, sito nel Comune di Fermo, in Via Nino Bixio n °3, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune suddetto, al F. 4 con la p.lla 447 sub 33, cat. A/2 , classe 4, vani 5.5, superficie catastale di mq. 92, rendita catastale € . 440,28 di palazzina ad uso residenziale</u></b>
<b>Confini</b>	al piano terra con corte esclusiva della particella 447/33 a sud e ad ovest, con particelle 447 sub 34 B.C.N.C. come passaggio pedonale a nord, con particella 447 sub.32, quale scala di accesso ad appartamento al Piano primo e secondo il piano sottostrada confina con garage particella 447 sub. 21.
<b>Dati catastali</b>	<b><u>Magazzino distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune suddetto, al F. 4 con la p.lla 857 sub 6, cat. C/2 , classe 2, mq. 135 P.S.1, rendita catastale € 376.50.</u></b>
<b>Proprietà</b>	
<b>Locazione</b>	Nessuna
<b>Conformità urbanistica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Concessione Edilizia per la costruzione di casa di civile abitazione pratica edilizia n. 239/83 prot. n. 1702 del 11/09/1984, presentata a nome , da erigere in contrada S. Andrea;</li> <li>- Concessione Edilizia in variante palazzina di civile abitazione pratica edilizia n. 239/83 prot. n° 4535 del 10/10/1986;</li> <li>- Concessione Edilizia in variante palazzina di civile abitazione pratica edilizia n. 239/83 prot. n° 4162/87 del 26/03/1988;</li> <li>- Concessione Edilizia per la costruzione della recinzione relativa ad abitazione pratica edilizia n. 239/83 prot. n° 555 del 06/03/1989;</li> <li>- Autorizzazione di abitabilità n.18/88 del 01/09/1988;</li> <li>- Concessione per esecuzione di lavori edili, pratica edilizia n. 44/2003 per esecuzione di lavori di suddivisione di unità Immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al F. 80 con le p.lle 447 sub 3-15-20 e 21 e rilasciata il 30/06/2003</li> <li>- Permesso di costruire n° 768/2003 del 29/01/2004, pratica edilizia n. 768/2003 in variante della precedente per divisione di unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al F. 80 con le p.lle 447 sub 3-15-20 e 21.</li> </ul> <p>Non vi sono difformità edilizie rispetto all'unità immobiliare oggetto della presente CTU.</p>
<b>Prezzo base d'asta</b>	<b><u>€ . 129.234,00 (euro centoventinovemiladuecentotrentaquattro/00).</u></b>



**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. 8).

**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 20/01/2023 e si è riscontrata la completezza e adeguatezza della documentazione di cui al D.L.132-2014, così come descritti nella certificazione ipotecaria attestante le risultanze delle visure ipocatastali e dei registri immobiliari. Si allega la check-list art. 567, redatta in concerto con il custode giudiziario IVG MARCHE (allegato 9).

Si allegano infine:

- 1) Fotografie eseguite sul posto il 19/09/2022.
- 2) Verbale di visita del 19/09/2022.
- 3) Documentazione Urbanistica: Concessioni Edilizie e relativi elaborati tecnici, rilasciati dal Comune di Fermo.
- 4) Estratto di mappa e mappe censuarie degli immobili.
- 5) Certificati di residenza storici e di matrimonio degli esecutati
- 6) Visure ipocatastali attuali aggiornate dal 31/05/2017 (data dei certificati ipotecari storico-ventennali allegati alla procedura esecutiva) all'attualità (del 21.01.2023) e visura storica per l'immobile oggetto di procedura esecutiva F.80 p.lla 447 sub. 33.
- 7) Dimostrazione spese effettuate.
- 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 redatta di concerto con il custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie Marche.

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Torre San Patrizio li, 10.01.2023.

IL TECNICO  


STUDIO TECNICO ING. FRANCESCO CICALÈ  
 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](mailto:francescociccale1@gmail.com)

