

**- TRIBUNALE DI FERMO -**

**STIMA DI BENI IMMOBILI nell'Esecuzione Immobiliare n. 120/2015**

PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED]

**CTU: Geom. EMANUELA FAGIANI**

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



## PREMESSA:

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Lucia Rocchi, con ordinanza del 08/11/2021 ha nominato la sottoscritta Geom. Emanuela Fagiani, [REDACTED]

[REDACTED], consulente tecnico d'ufficio.

Il giorno 17/11/2021 la scrivente ha prestato il giuramento di rito, impegnandosi a rispondere, tramite elaborato peritale, ai seguenti quesiti:

1. 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;

2. Sommara descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettiva dell'immobile in relazione all'art. 10 PDR 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

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;

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 specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi

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



l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifiche, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizione previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;

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

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 NCEU in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

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



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;

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

10. 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;

11. 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 alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione o la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale. Gravanti sul bene che resteranno a carico



dell'acquirente, invi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravanti da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

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;

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, ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altra dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi;

16. Allegare la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip

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



## RISPOSTA AI QUESITI

### **Quesito n° I**

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

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, facente parte di un immobile sito nel Centro storico del Comune di Monte San Pietrangeli, in Via Luigi Fontana. L'immobile è formata da 4 unità immobiliari: 3 abitazioni ai piani seminterrato, terra, primo e secondo e un magazzino al piano seminterrato.

In riferimento a quanto allora risultante dagli atti catastali e conseguentemente dai documenti ex art. 567 c.p.c. è il seguente:

UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO sita in Monte San Pietrangeli in Via Luigi Fontana, individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 14 particella 179 sub 2, in Categoria A/4, classe 1, vani 4,5, p. s1-1.

#### CONFINI:

prospetto su Via Fontana, altre proprietà .

#### DESCRIZIONE:

E' sita al piano seminterrato e al piano primo di un fabbricato in aderenza ad altri, privo di ascensore, con accesso tramite scala interna comune che collega tutti i piani del fabbricato.

E' composto al piano seminterrato da due locali ad uso legnaia, al piano primo da 6 locali: ingresso/disimpegno, cucina, dispensa, bagno e due camere.

Alla data del sopralluogo il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere oggetto di intervento di riparazione post sisma 2016, consistenti nel rifacimento del tetto e nel montaggio di catene/tiranti all'interno delle abitazioni.

L'abitazione risulta in completo stato di abbandono e in pessimo stato di conservazione.



Il pavimento è in parte in graniglia di colore chiaro e in parte in grès ceramico, le pareti sono tinteggiate, le finestre sono in legno con vetro singolo, le porte sono in legno. Nel bagno è presente un rivestimento di colore chiaro.

Il locale legnaia al piano seminterrato, al quale si accede dalla vano scala comune, si presenta allo stato grezzo.

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



*Vista aerea*



## **Quesito n° II**

*Sommatoria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettiva dell'immobile in relazione all'art. 10 DPR 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

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

## **Quesito n° III**

*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 è stato costruito in data anteriore al 02/09/1967.

## **Quesito n° IV**

*Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, 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 di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifiche, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizione previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;*

Come risulta dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Monte San Pietrangeli, sull'immobile, costruito in data anteriore al



01.09.1967, risulta essere in corso il seguente procedimento edilizio:

- Riparazione immediata di edifici ed unità immobiliari ad uso abitativo e produttivo danneggiati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24/08/2016, ai sensi del D.L. 189/2016, convertito in legge n. 229/2016 E SM, Ordinanza n. 4 del 17/11/2016 e ordinanza n. 8 del 14/12/2016 e sm, riguardante l'intero immobile in Via Luigi Fontana n. 63/65 censito al fg. 14 particella 179.

Si allega comunicazione Comune di Monte San Pietrangeli.

### ***Quesito n° V***

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

Trattasi di immobile. Non necessita di certificato di destinazione urbanistica.

### ***Quesito n° VI***

*Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.*

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta censita al Catasto Urbano del Comune di Monte San Pietrangeli al foglio di mappa 14 particella 179 sub.2.

Da quanto risulta dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Ascoli Piceno non vi sono delle discordanze tra le stesse e lo stato dei luoghi.

L'immobile risulta intestato a:

[REDAZIONE]



██████████

## **Quesito n° VII**

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

Alla data di notifica del pignoramento, l'intestazione catastale risulta essere la seguente:

██  
██  
██  
██  
██

L'immobile risulta essere stato acquistato dagli stessi con Atto Pubblico del 06/04/2009 rep. 1132 Rogante Segretario Comunale sede Monte San Pietrangeli.



## **Quesito n° VIII**

*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*

### **Trascrizioni:**

Trascrizione a favore del 25/09/2004 - Registro Particolare 4935 Registro Generale 8244:

Atto pubblico amministrativo del 06/09/2004 numero repertorio 113 Pubblico Ufficiale Segretario comunale a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro COMUNE con sede in Monte San Pientrangeli c.f. 81001270446 .

### **Trascrizioni di pignoramenti:**

Trascrizione contro del 13/07/2015 - Registro particolare 3355 Registro Generale 4618:

Verbale di pignoramento immobili in data 24/06/2015 repertorio 1550/2015, Tribunale di Fermo a favore di [REDACTED]

### **Iscrizioni:**

Iscrizione contro del 11/09/2004 - Registro Particolare 2046 Registro Generale 7932

Pubblico Ufficiale Chessa Paolo Repertorio 185975/19709 del 06/09/2004 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo capitale totale € 70.000,00 capitale € 35.000,00 a favore di [REDACTED]



## **Quesito n° IX**

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

Gli immobili sono stati valutati sulla base del metodo di stima sintetico-comparativo, metodo che, tenendo conto delle caratteristiche dei beni, ne stabilisce il valore confrontandolo con beni simili ad esso.

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

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati presi come riferimento la norma UNI 10750/2005 e il DRP 138/98, calcolando la superficie coperta (100% della superficie calpestabile, delle superficie delle pareti divisorie interne non portanti e delle superficie delle pareti interne portanti e perimetrali, e il 50% per quanto concerne il balcone).

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

### **Comune di Monte San Pietrangeli foglio 14 p.lla 179 sub 2**

Abitazione sita al piano primo

Superficie lorda 82.50 mq

Valore di mercato al mq: 450,00 €

**82.50 mq x 450,00 €/mq = 37.350,00 €**



Legnaia sita al piano seminterrato

Superficie lorda 23.66 mq

Incidenza 20% = € 90.00

23.66 mq x € 90.00 = **2.129,40 €**

**TOTALE VALORE ABITAZIONE € 39.479,40 ad arrotondare € 39.500,00**

**Quesito n° X**

*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.*

Trattasi di singola unità immobiliare.

**Quesito n° XI**

*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 allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione o la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale. Gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, invi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravanti da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali*



*non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

### ***Quesito n° XII***

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

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



# TRIBUNALE DI FERMO

## Avviso di vendita di immobili all'incanto

Esecuzione immobiliare n. 120/2015 promossa da Unicredit Credit  
Management spa contro Hamim Mohamed e Ouassahi Fatna

Diritti piena proprietà su immobile sito a Monte San Pietrangeli in Via Luigi Fontana  
L'immobile è composto da un'unità immobiliare adibita ad abitazione al piano primo  
e seminterrato di un fabbricato ad uso residenziale. La superficie lorda è di mq  
106.16. Esso è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Monte San Pietrangeli al  
foglio di mappa 14 particella 179, sub 2, categoria A/4, classe 1, consistenza 4.5 vani,  
Superficie totale 86 mq, Totale escluse aree scoperte: 86 mq, rendita € 83.67, Via  
Luigi Fontana p S1-1.

Confini: Via Luigi Fontana, altre proprietà.

**VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA ARROTONDATO € 39.500,00**

