

**Tribunale di Fermo**  
**Cancelleria Esecuzioni Immobiliari**  
**Giudice Dott.ssa Milena Palmisano**  
**Procedimento di Esecuzione Immobiliare N. 02/2016 R.G.E.**  
**XXX e XXX**  
**contro XXX e XXX**  
Udienza: 04/11/2025

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO rev.01 - integrazioni post udienza**

**Revisione della perizia consegnata in data 08/10/2025 in seguito all'udienza del 04/11/2025 e alle successive disposizioni del G.E. in data 31/12/2025**

Redatta da:  
ing. Caterina Manfrini  
Via Costa n. 390  
63822 Porto San Giorgio (FM)  
email: [caterina.manfrini@ingpec.eu](mailto:caterina.manfrini@ingpec.eu)



## SOMMARIO

1. PREMESSE E QUESITI POSTI .....	3
2. OPERAZIONI PERITALI.....	6
3. CONTROLLI PRELIMINARI ALLE RISPOSTE AI QUESITI.....	7
4. RISPOSTE AI QUESITI.....	8

### ALLEGATI (quelli con rev.01 sono stati modificati o integrati)

All. A	Verbali di sopralluogo
All. B	Certificazione notarile sostitutiva <b>rev.01</b>
All. C	Estratti mappe catastali (scala 1:2000) Planimetrie catastali (scala 1:200) e ricevute trasmissioni Elenco subalterni ed elaborati planimetrici Visure storiche <b>rev.01</b>
All. D	Titoli edilizi reperiti presso il Comune di Montappone
All. E	Rilievi Planimetrici stato attuale (scala 1:100)
All. F	Valutazioni conformità catastali (scala 1:100-1:200)
All. G	Documentazioni fotografiche
All. H	Estratto di matrimonio
All. I	Perizia di stima con protezione dati personali e sensibili <b>rev.01</b>
All. L	Check list
All. M	Fogli riassuntivo identificativi catastali <b>rev.01</b>
All. N	Richiesta proroga e concessione
All. O	Certificato di destinazione urbanistica_ Monte Urano



## 1. PREMESSE E QUESITI POSTI

La sottoscritta Ing. Manfrini Caterina, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Fermo al n. A 472, con studio in Porto San Giorgio (FM) in Via Costa n. 390, nell'udienza del 21/02/2025, ha ricevuto dal Giudice Delegato dell'Esecuzione Dott.ssa Milena Palmisano del Tribunale di Fermo, l'incarico da CTU nel presente procedimento di esecuzione immobiliare con i relativi quesiti da espletare, prestando, in corso di successiva udienza, il giuramento di rito. Il Giudice dell'Esecuzione concedeva per il deposito telematico della relazione peritale il termine fino a trenta giorni prima dell'udienza (fissata per il giorno 24/06/2025), con scadenza quindi per il deposito telematico della perizia al 26/05/2025. Il sottoscritto CTU veniva nominato in sostituzione del precedente, rinunciatario; il Custode, Servizi Giudiziari Marche, era già stato nominato in occasione dell'incarico al primo CTU. La sottoscritta ha provveduto a visionare il fascicolo del procedimento tramite il Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia e si è adoperata per reperire la documentazione agli atti presso i Comuni di Montappone e Monte Urano; poiché però gli immobili erano diversi e gli Uffici tecnici avevano tempistiche piuttosto lunghe, il CTU si è trovato costretto a richiedere una proroga al G.E., concessa con nuova fissazione dell'udienza al 04/11/2025 e scadenza del deposito della perizia al 06/10/2025 (considerando il 05/10 festivo).

### La presente relazione è stata revisionata ed integrata in seguito all'udienza del 04/11/2025.

In occasione dell'incarico, veniva conferito al perito estimatore il seguente quesito a cui rispondere redigendo apposita perizia di stima, e segnatamente:

*“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:*

**(A)**

- *IN PRIMO LUOGO al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

*oppure:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

*Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni. Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.*

*In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio della trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. N. 15597/2019.*

- *IN SECONDO LUOGO, l'esperto deve precisare:*



- se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, cioè il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo/originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).
  - Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.
- Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

➤ **IN TERZO LUOGO**, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

**(B)**

Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A) provveda l'esperto:

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;

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;

3. ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4. ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, 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;

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

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



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

8. a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e, quindi, ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9. ad indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

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

11. 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;

12. 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 alleghi 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;

13. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

14. ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

15. a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

16. ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;



17. ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, Il c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'articolo 567, Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT.

## 2. OPERAZIONI PERITALI

Si riportano, di seguito, le varie fasi delle operazioni peritali svolte, il tutto così come si evince dalla lettura dei relativi verbali. Il sottoscritto CTU si è accordato direttamente con parte esecutata per visionare i luoghi di causa in quanto il Custode Giudiziario nominato aveva già effettuato il sopralluogo con il precedente CTU.

Viene fissato quindi il sopralluogo con parte esecutata per il giorno 17.09.2025, alle ore 14.30, presso le unità immobiliari site a Montappone (FM).

Nella stessa mattinata alle ore 11.30 il CTU si era recato autonomamente con il suo collega arch. Alessio Marini a Monte Urano per prendere visione delle altre unità immobiliari in pignoramento (nello specifico aree esterne liberamente visitabili e distinte al foglio 9, part. 1152 e 1043). Una volta terminato il sopralluogo a Monte Urano, la sottoscritta ha raggiunto i debitori a Montappone, in via Borgo XX settembre 82 (dove risiedono).

Oltre alla scrivente CTU e al suo collaboratore arch. Alessio Marini, al sopralluogo soprassedono i signori Xxx (figlio dell'esecutato, deceduto) e Xxx, moglie di Xxx, altra esecutata.

Riassumendo, sulla scorta delle planimetrie catastali preliminarmente acquisite, ho effettuato quindi sopralluoghi delle seguenti unità immobiliari:

- a Monte Urano:
  - foglio 9 part. 1043 (Catasto Terreni);
  - foglio 9 part. 1152 sub 22 (Catasto Fabbricati);
- a Montappone:
  - foglio 11 part. 406 e foglio 11 part. 182 (Catasto Terreni);
  - foglio 2 part 147 (Catasto Terreni);
  - foglio 5 part. 142 (Catasto Fabbricati) sub 5-6-7-8-9-10-11;
  - foglio 6 part. 577 (Catasto Fabbricati) sub 7-8-9-10-11-12-13.

Durante i sopralluoghi veniva valutata la conformità degli elaborati grafici, già acquisiti presso gli enti preposti, con lo stato dei luoghi, sono stati effettuati dettagliati rilievi metrici, nonché diverse riprese fotografiche sia interne che esterne. Quindi, alle ore 19, ritenuto di avere acquisito gli elementi necessari, il sottoscritto CTU concludeva le operazioni peritali, esternando però la necessità di effettuare un'altra richiesta di accesso agli atti presso il Genio Civile di Fermo in virtù delle possibili difformità visibili, relative all'unità immobiliare distinta al foglio 2 part 147 e per verificare lo stato della pratica e la presenza del collaudo strutturale.

La documentazione è stata visionata in data 25/09/2025 e difatti, in seguito a ciò, la sottoscritta ha ritenuto doveroso condurre un ulteriore sopralluogo in autonomia con il collega architetto Luigi Cameli, sempre in data 25/09/2025, presso l'unità sopra citata in via Sole. Rif. ALL.A\_ Verbali di sopralluogo



### 3. CONTROLLI PRELIMINARI ALLE RISPOSTE AI QUESITI

(A)

➤ *IN PRIMO LUOGO L'esperto estimatore precisi:*

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni. Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio della trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. N. 15597/2019.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, risalente sino ad un atto di acquisto derivativo/originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento degli immobili di proprietà dell'esecutato. Si integra la certificazione notarile allegata in precedenza con quella relativa al pignoramento trascritto il 29.05.2025 ai nn. 5081/3577.

Rif. ALL.B\_Certificazione notarile sostitutiva agli atti del Tribunale rev.01

➤ *IN SECONDO LUOGO, l'esperto deve precisare:*

- se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, cioè il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo/originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).
- Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

Si, i dati catastali attuali e storici delle unità immobiliari pignorate sono stati indicati nella prima certificazione notarile agli atti, ma alcuni presentavano delle incongruenze; in seguito al terzo pignoramento RG n° 59/2025, riunito alla presente procedura, sono stati aggiornati nella relativa certificazione notarile allegata agli atti.

- Una puntualizzazione da fare, in riferimento al foglio 6, part. 577 è quella relativa alla presenza di ulteriori 3 subalterni BCNC: sub. 14 – 15 - 16, ricompresi nel mappale 577, emersi dall'analisi dell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni del 1999. Tali subalterni sono classificati come beni comuni non censibili agli altri subalterni in pignoramento e garantiscono l'accesso a tutte le altre unità immobiliari.



- Altra doverosa precisazione riguarda l'unità immobiliare sita nel comune di Montappone, distinta al Catasto Terreni al foglio 2 particella 147, semin. Arbor, classe 2, superficie 1.929 mq, R.D. € 6.97, R.A. € 11.46, proprietà Xxx (CF: XXX) per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Su tale particella è stato negli anni realizzato un capannone industriale, però rimasto al grezzo e non concluso; probabilmente e per tale motivazione non è mai stato riportato in mappa l'edificio, che presenta delle difformità rispetto a quanto presente presso gli Uffici Comunali e di cui si parlerà nei seguenti paragrafi.

Rif. ALL.B\_Certificazione notarile sostitutiva agli atti del Tribunale rev.01

➤ IN TERZO LUOGO, l'esperto deve precisare:

• se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

• Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esegutati e la sottoscritta ha proceduto pertanto all'immediata acquisizione dell'estratto di matrimonio tra Xxx e Xxx, avvenuto nel 1977, con annotazione di separazione dei beni e successiva cessazione del matrimonio in data 2016.

Rif. ALL.H\_Estratto di matrimonio

#### 4. RISPOSTE AI QUESITI

(B)

Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A) provveda l'esperto:

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;

Come risulta dall'atto di pignoramento immobiliare e come confermato dalle visure effettuate presso il **Catasto Terreni/Fabbricati del Comune di Montappone e Monte Urano**, sono oggetto di procedura esecutiva i seguenti beni, che vengono raggruppati ed individuati dalla sottoscritta con delle lettere, per una migliore leggibilità e semplificazione (sono stati così suddivisi in funzione dei futuri lotti).

#### **BENI GRUPPO X\_ Montappone Borgo XX settembre 82:**

Unità immobiliari site nel Comune di Montappone (FM) in Borgo XX settembre n°82, censite al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6 part. 577:

sub 7: piano S1-T, cat. A/2, Classe 5, consistenza 7 vani, rendita 325.37 €, proprietà Xxx (CF: XXX) per 1/1 in regime di separazione dei beni; \*\*

sub 8: piano T-1-3, cat. A/2, Classe 5, consistenza 7 vani, rendita 325.37 €, proprietà Xxx (CF: XXX) per 1/1; \*\*\*



sub 9: piano T-2-3, cat. A/2, classe 5, consistenza 7 vani, rendita 325.37 €, proprietà Xxx (CF: XXX) per 1/1; \*

sub 10: piano S1, cat. C/2, classe 7, consistenza 90 mq, rendita 116.20 €, proprietà Xxx (CF: XXX) per 1/1; \*

sub 11: piano S1, cat. C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 39.97 €, nuda proprietà Xxx (CF: XXX) per 1/1; \*\*\*

sub 12: piano S1, cat. C/6, classe 5, consistenza 19 mq, rendita 42.19 €, proprietà Xxx (CF: XXX) per 1/1; \*

sub 13: piano S1, cat. C/6, classe 5, consistenza 21 mq, rendita 46.64 €, proprietà Xxx (CF XXX) per 1/1 in regime di separazione dei beni. \*\*

\*Atto del 28/03/2001 Pubblico ufficiale DANIELLI MARIO Sede FERMO (FM) Repertorio n. XXX - Registrazione n. XXX del 12/04/2001 - DONAZIONE Voltura n. XXX- Pratica n. XXX in atti dal 04/05/2001

\*\*Atto del 14/03/2001 Pubblico ufficiale DANIELLI MARIO Sede FERMO (FM) Rep. n. XXX – COMPRAVENDITA Trascrizione n. XXX Reparto PI di FERMO in atti dal 26/03/2001

\*\*\*Atto del 28/03/2001 Pubblico ufficiale DANIELLI MARIO Sede FERMO (FM) Rep. n. XXX- Registrazione n. XXX del 12/04/2001 - DONAZIONE Voltura n. XXX - Pratica n. XXX in atti dal 04/05/2001 e VERBALE DI UTILIZZAZIONE del 07/07/2005 Pubblico ufficiale ASCOLI PICENO - CANCELLAZIONE USUFRUTTUARIA SUBENTRANTE Voltura n. XXX - Pratica n. AP XXX atti dal 15/05/2025

Trattasi di immobile cielo terra, con piano terra, primo, secondo, soffitta ed un piano sottostrada, raggiungibile tramite una corte comune, asfaltata e scoscesa, che conduce al magazzino e ai tre garage. Con accesso direttamente da Borgo XX Settembre, si entra in un piccolo ingresso che conduce al piano terra dell'edificio residenziale; su una porzione di tale ingresso sono presenti le scale condominiali per raggiungere i piani superiori.

Il piano terra, costituito da una zona open space con pranzo/soggiorno ed angolo cottura, è suddiviso dalla zona notte tramite un piccolo disimpegno. La zona notte consta di tre camere e due bagni. L'appartamento è con finiture nella norma, ed in alcune zone sono state riscontrate infiltrazioni/umidità e lesioni in seguito al sisma, seppur non passanti. Dalle porte finestre del piano terra si ha accesso diretto alla grande terrazza, che però risulta priva di parapetto e quindi pericolosa.

Il piano terra è attualmente occupato dalla sig.ra Xxx, proprietaria, e dai due figli Xxx e Xxx; tutti hanno la residenza nell'immobile oggetto di esecuzione.

Il piano primo, libero da persone, è piuttosto datato nei materiali e nelle finiture ed è costituito da un disimpegno con affacciate tutte le varie stanze: zona giorno, ripostiglio, due camere, un bagno, una zona pranzo ed una cucina con "acquaio". Il piano è corredato da due balconi, mentre l'altro balcone è raggiungibile dal blocco scala comune a tutti i subalterni.

Il piano secondo, con finiture migliori rispetto agli altri piani, risulta libero da persone e segue la suddivisione del piano terra, con zona open space contenente living/pranzo ed angolo cottura, disimpegno che conduce alla zona notte con tre camere e due bagni. Ha anch'esso due balconi ed un terzo collegato al blocco scale comuni. Gli infissi sono dotati di doppio infisso esterno.



Il piano terzo, considerato soffitta, è costituito da locali in parte attribuiti al piano primo ed in parte al piano secondo; lungo il perimetro l'altezza è molto limitata ed è privo di finiture o di scarsa qualità. Il locale caldaia al Piano S1, comune a tutti gli appartamenti e raggiungibile dall'esterno tramite scalinata dal piano terra, a detta dei proprietari non è più in uso, poiché ogni appartamento ha caldaie autonome e posizionate in posti diversi. I tre garage, al piano sottostrada, hanno l'accesso tramite la corte comune esterna, così come il locale magazzino, sempre al piano sottostrada (quest'ultimo ha anche delle scale interne che lo collegano all'ingresso al piano terra).

Dei tre garage, quello corrispondente al subalterno 13, di proprietà Xxx, viene attualmente utilizzato, mentre negli altri sono stati riposti mobilio e attrezzi. Esternamente l'edificio è in parte intonacato ed in parte a faccia vista e gli infissi in legno sono dotati di tapparelle. Per quanto sopra descritto e per il fatto che i subalterni sono autonomi funzionalmente, si costituiranno i seguenti 7 lotti, già riconducibili dalla suddivisione catastale:

**LOTTO 1X: relativo all'appartamento al piano terra (sub 7)**

**LOTTO 2X: relativo all'appartamento al piano primo e porzione del piano terzo (sub 8)**

**LOTTO 3X: relativo all'appartamento al piano secondo e porzione del piano terzo (sub 9)**

**LOTTO 4X: relativo al magazzino al piano seminterrato (sub 10)**

**LOTTO 5X: relativo al primo garage (sub 11)**

**LOTTO 6X: relativo al secondo garage (sub 12)**

**LOTTO 7X: relativo al terzo garage (sub 13)**

CONFINI immobile foglio 6 particella 577 sub 7 (S1-T)

NORD-EST: BCNC sub 14/ BCNC sub 15, NORD-OVEST: libero/BCNC sub 16, SUD-EST: terrazza sub 7; SUD-OVEST: libero/BCNC sub 16

CONFINI immobile foglio 6 particella 577 sub 8 (T-P1-P3)

P1: NORD-EST, SUD-EST: libero; NORD-OVEST, SUD-OVEST: libero/BCNC sub 16

P3: NORD-EST: libero; NORD-OVEST: libero/BCNC sub 16; SUD-EST: BCNC sub 16/sub 9 (stessa proprietà); SUD-OVEST: BCNC sub 16

CONFINI immobile foglio 6 particella 577 sub 9 (T-P2-P3)

P2: NORD-EST, SUD-EST: libero; NORD-OVEST, SUD-OVEST: libero/BCNC sub 16

P3: NORD-EST, SUD-EST, SUD-OVEST: libero; NORD-OVEST: BCNC sub 16, sub 8 (stessa proprietà)

CONFINI immobile foglio 6 particella 577 sub 10 (S1)

NORD-EST: libero/BCNC sub 15; NORDOVEST: interrato; SUD-OVEST: libero/BCNC sub 16; SUD-EST: BCNC sub 14/sub 11 (stessa proprietà)

CONFINI immobile foglio 6 particella 577 sub 11 (S1)

NORD-EST: particella 616; NORD-OVEST: BCNC sub 15 e sub 10 (stessa proprietà); SUD-EST: sub 12 (stessa proprietà), SUD-OVEST: BCNC sub 14

CONFINI immobile foglio 6 particella 577 sub 12 (S1)

NORD-EST: particella 616; NORD-OVEST: sub 11 (stessa proprietà); SUD-EST: sub 13 (stessa proprietà), SUD-OVEST: BCNC sub 14

CONFINI immobile foglio 6 particella 577 sub 13 (S1)

NORD-EST, SUD-EST: particella 616; NORD-OVEST: sub 12 (stessa proprietà); SUD-OVEST: BCNC sub 14



**BENI GRUPPO Y\_ Montappone Borgo XX settembre 19:**

**Unità immobiliari site nel Comune di Montappone (FM) in via Borgo XX settembre n°19, censite al catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 5 part. 142:**

sub 5: piano S1-T, cat. A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 144.61 €

sub 6: piano T-1, cat. A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 144.61 €,

sub 7: piano T-2-3, cat. A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 144.61 €

sub 8: piano 1, cat. A/3, classe 5, consistenza 2.5 vani, rendita 38.73 €

sub 9: piano T, cat. C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 31.09 €

sub 10: piano T, cat. C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 31.09 €

sub 11: piano T, cat. C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 31.09 €

Tutte le unità immobiliari sopra elencate risultano di proprietà di Xxx (CF: XXX) per 1/1 in regime di separazione dei beni.

*Immobili derivanti da Atto del 10/02/2009 Pubblico ufficiale VARRIALE LUCIANO Sede FERMO (FM) Repertorio n. XXX - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. XXX in atti dal 13/02/2009*

L'immobile di cui trattasi è una vecchia casa cielo terra, situata su via Borgo XX Settembre e con accesso da via pubblica, al piano terra. Sempre dalla stessa via si entra, tramite una serranda, in un tunnel interno che conduce al cortile comune, non accessibile al momento del sopralluogo ma, come poi sarà esplicito di seguito, era un aspetto alquanto marginale per la stima. Al di sopra di suddetto locale insiste un terrazzo, corrispondente al piano 1. All'interno la casa può essere considerata in corso di costruzione, anche se risulta accatastata come sotto descritto, in quanto il sig. Xxx aveva iniziato lavori di manutenzione (senza aver presentato nessuna pratica edilizia) ma senza portarli a termine, quindi presenta calcinacci e materiali edili di risulta su gran parte dei piani, rendendo anche complicate le rilevazioni. Non ci sono impianti, né porte, né pavimenti, molti tramezzi sono stati demoliti, le finestre sono precarie e non si aprono, si sono riscontrati buchi sui solai ed il tetto è in alcune porzioni crollato. Il cortile comune presente nel lato opposto all'ingresso, al piano terra, è completamente infestato da alta vegetazione ed arbusti che ne hanno impedito l'accesso, compreso quello ai 3 garage che vi si affacciano. Pertanto, per le porzioni non visionate, si farà riferimento alle planimetrie catastali. Per quanto sopra descritto, per le condizioni pessime in cui versa e come da documentazione fotografica a corredo, tale abitazione verrà stimata, come anticipato, al pari di una in corso di costruzione, **costituendo un LOTTO UNICO Y** in quanto invendibile separatamente poiché nessun subalterno può considerarsi funzionalmente autonomo.

CONFINI foglio 5 particella 142

NORD: particelle 139-140-141-296; SUD: particelle 143-144; EST: libero; OVEST: particelle 141-296-228



### **BENI GRUPPO Z\_ Montappone via Nenni:**

**Appezamento di terreno sito in Comune di Montappone, così come individuato nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 11:**

particella 182, seminativo, classe 2, superficie 1.750 mq, R.D. € 6.33, R.A. € 10.39, intestata per 1/1 a Xxx (CF: XXX);

particella 406, seminativo, classe 2, superficie 520 mq, R.D. € 1.88, R.A. € 3.09, intestata per 1/1 a Xxx (CF XXX);

*Atto del 11/07/2011 Pubblico ufficiale CHESSA PAOLO Sede CORRIDONIA (MC) Rep. n. XXX - Registrazione n. XXX del 28/07/2011 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Voltura n. XXX - Pratica n. XXX in atti dal 15/05/2025*

La particella 182 corrisponde ad un terreno, incolto ma con presenza di alcuni ulivi, in terreno scosceso e racchiuso tra due strade; **al contrario la particella 406**, dalle sovrapposizioni e dal C.D.U. richiesto successivamente al Comune **risulta invece viabilità, pertanto si escluderà dal compendio.**

**Entrambe le particelle, come da relazione notarile, risultano di piena proprietà di Xxx.**

**Escludendo la particella 406 per le motivazioni di cui sopra, si costituirà il LOTTO Z che comprende solo la 182.**

CONFINI foglio 11 particella 182

NORD-EST: particella 406 (stessa proprietà); NORD-OVEST: libero su via Nenni; SUD: particella 461.

CONFINI foglio 11 particella 406

NORD-EST: particella 403; NORD-OVEST: incrocio tra via Nenni e via Mossa; SUD-EST: particella 405; SUD-OVEST: particella 182 (stessa proprietà).

### **BENI GRUPPO W\_ Montappone via Sole:**

**Appezamento di terreno sito in Comune di Montappone, individuato nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 2:**

particella 147, semin. Arbor., classe 2, superficie 1.929 mq, R.D. € 6.97, R.A. € 11.46, proprietà Xxx (CF: XXX) per 1/1 in regime di separazione dei beni.

*Atto del 26/06/2008 Pubblico ufficiale CHESSA PAOLO Sede CORRIDONIA (MC) Repertorio n. XXX - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. XXX Reparto PI di FERMO in atti dal 18/07/2008*

All'interno della particella sopra menzionata insiste un capannone industriale, di cui si è iniziata la costruzione ma che poi negli anni è stato lasciato inconcluso e al grezzo. Consta di piano terra e piano primo, per una porzione, comprensivo di scala di collegamento. È mancante di impianti, infissi, finiture e quant'altro per considerarlo terminato e a regola d'arte. La struttura è in cemento armato con copertura in travi reticolari e pannelli sandwich superiori. Inoltre **il piano terra è completamente occupato da materiali di risulta di impresa edile, con presenza di pezzi di guaine, isolanti, intonaci, laterizi, eternit, ecc..** che hanno reso impervie le misurazioni ed i sopralluoghi. **Per tali materiali, appartenenti a diverse categorie di rifiuti (con diverse categorie di CER alcune tra l'altro considerate pericolose) è necessario lo smaltimento autorizzato e tale importo verrà decurtato dalla stima del compendio, poiché costituisce condizione di svalutazione dello stato di fatto.**



**Per tale capannone si costituirà il LOTTO W.**

CONFINI foglio 2 particella 147

NORD: particella 146; SUD: particella 195; EST: particella 148; OVEST: particella 195

**BENI GRUPPO K\_ Monte Urano via Piave:**

- **Frustolo di terreno sito nel comune di Monte Urano, individuato al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 9:**

particella 1043, semin. Arbor., classe 3, superficie 400 mq, R.D. € 1.45, R.A. € 2.17, di proprietà di Xxx (CF: XXX) per 12/48, in regime di separazione dei beni.

- **Area urbana nel comune di Monte Urano, facente parte del fabbricato sito in via Piave ed individuata nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 9:**

particella 1152 sub. 22, cat. F/1 (area urbana), consistenza mq. 72, Via piave 36, piano S1, di proprietà di Xxx (CF: XXX) per 1000/1000.

*Atto del 12/04/2002 Pubblico ufficiale VARRIALE LUCIANO Sede FERMO (FM) Repertorio n. XXX - COMPRAVENDITA Trascrizione n. XXX Reparto PI di FERMO - Pratica n. XXX in atti dal 27/05/2002*

La particella 1043 risulta di proprietà per 12/48 di Xxx, mentre gli altri proprietari sono non eseguiti. Oltre che **indivisibile**, dagli atti risulterebbe essere una strada di PRG, mai realizzata e che non produce reddito. **Per tale condizione si ritiene quindi di escluderla ragionevolmente dal compendio** (la questione verrà comunque ripresa in seguito).

La particella 1152 distinta al Catasto Fabbricati al sub 22, area urbana, è una porzione di terreno molto scosceso ed incolto, confinante con altri terreni e diviso da paletti con rete dalle proprietà adiacenti. Inoltre, all'interno di detto subalterno è stato realizzato, perpendicolarmente, il cancello scorrevole di accesso all'edificio che insiste sulla particella 1152 e che costituisce l'accesso alla corte dei vari appartamenti dell'edificio. **Si è stimata detta particella decurtando un importo in percentuale dal valore finale e nella perizia consegnata in data 08/10/2025 veniva costituito il LOTTO K comprendente solo la particella 1152 sub 22.**

CONFINI foglio 9 particella 1043

NORD: particella 1288; SUD: particella 1062; EST: particelle 1041-334-1042-1161; OVEST: particelle 1152-1120

CONFINI foglio 9 particella 1152 sub 22

NORD: part. 1152 sub 8; SUD: particella 1062; EST: particella 1062; OVEST: part. 1152 sub 18

*Rif. ALL.E\_Rilievi Planimetrici dello stato attuale - Rif. ALL.F\_Conformità edilizie e catastali*

*Rif. ALL.G\_Documentazioni fotografiche - Rif. ALL.C\_Planimetrie catastali, visure...rev.01*

**Successivamente all'udienza del 04/11/2025 e relativamente al LOTTO K (area urbana individuata nel Catasto Fabbricati al foglio 9, part. 1152, sub 22), vi è stata la dichiarazione di rinuncia parziale del creditore pignorante e dei creditori intervenuti per antieconomicità. A ciò è seguita giusta dichiarazione del G.E. del 01/12/2025, di estinzione della procedura esecutiva,**



**limitatamente al bene di cui sopra, e la cancellazione dai registri immobiliari del pignoramento.**

**Per tale motivo il lotto K verrà escluso dalla presente perizia revisionata.**

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;*

I beni sono già stati descritti al punto a). A parere del CTU non sussiste l'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo l'esecutata proprietaria come persona fisica e non società, mentre l'altro esecutato è purtroppo deceduto e gli eredi non hanno accettato l'eredità.

3. *ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*

**BENI GRUPPO X\_ Montappone Borgo XX settembre 82**

L'immobile cielo terra, costituito da diverse unità immobiliari/subalterni, è stato realizzato ante 1967. Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Montappone, il progetto è stato autorizzato con licenza edilizia in data 19/12/1958 ed i richiedenti dell'epoca erano i sig. Xxx. Si è reperita l'autorizzazione di abitabilità del 03/07/1970 e anche il collaudo statico (prot. 2959/12501 del 2/05/1987) con relativo avvenuto deposito.

Nel 1999 si sono eseguite opere di drenaggio per infiltrazioni sul piano seminterrato dell'edificio.

**BENI GRUPPO Y\_ Montappone Borgo XX settembre 19**

L'immobile cielo terra, costituito da diverse unità immobiliari/subalterni, è stato realizzato ante 1967.

È seguita una richiesta di sanatoria per abuso edilizio (L. n°47/85), a nome XXX ed altri, per un piccolo ampliamento, in data 27/03/1986, costruito in aderenza nella parete Nord e costituito da piano terra e piano primo. Si è reperita la relativa concessione in sanatoria n° 60 del 28/10/1997.

All'interno del materiale inviato non era presente l'autorizzazione di abitabilità.

**BENI GRUPPO W\_ Montappone via Sole**

Sull'appezzamento di terreno distinto al CT al foglio 2 part. 147, è stata avanzata la domanda di Permesso di Costruire per la realizzazione di edificio per attività artigianale, in data 27/10/2005 da parte del sig. Xxx e relativo rilascio del Permesso di Costruire n°1595/2007 (prot. 2266/R4660) del 26/11/2007. Si sono reperiti il certificato acustico di progetto, relazioni varie, calcolo degli indici, ecc...Si è anche effettuato l'accesso agli atti al Servizio Genio Civile della Provincia di Fermo e si è reperita la denuncia delle opere, prot. 1335/10 del 30/07/2009 con i relativi elaborati strutturali, comprensivi anche di un elaborato architettonico con piante, prospetti e sezioni in scala 1\_100, datate 30/07/2009 e la nomina del futuro collaudatore. **L'edificio non è stato mai terminato né collaudato, né risulta presente la relazione a struttura ultimata.**

*Rif. ALL.D\_Titoli edilizi reperiti presso il Comune di Montappone*



4. *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, 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;*

La situazione autorizzativa edilizia è già stata esplicitata al punto precedente. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato, ci sono delle difformità che verranno ora espone per ciascun bene.

#### **BENI GRUPPO X\_ Montappone Borgo XX settembre 82**

Agli atti non risultano disegni autorizzativi edilizi, per cui si valuterà solo la conformità catastale con quanto rilevato direttamente sul posto.

#### **BENI GRUPPO Y\_ Montappone Borgo XX settembre 19**

Di elaborati autorizzativi edilizi è presente solo il condono successivo alla costruzione e riguardante il piano terra ed il piano primo dell'ampliamento. Tale porzione realizzata, seppur a grandi linee rispetta i disegni agli atti, **non è conforme** in quanto i tramezzi interni sono stati demoliti, le altezze interne non sono concordi con le planimetrie catastali e comunque si ribadisce che l'intero edificio è allo stato grezzo ed inconcluso, sprovvisto di impianti, infissi, ecc... Una volta terminati i lavori, si dovrebbe consegnare una pratica in sanatoria e autorizzativa in base alla nuova conformazione interna, sempre previo confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale.

#### **BENI GRUPPO W\_ Montappone via Sole**

Il capannone industriale ivi realizzato, come anticipato, non è stato concluso ed è attualmente allo stato grezzo. Dai documenti autorizzativi edilizi reperiti presso il Comune di Montappone (PdC n° 1595/2007), ci sono diverse difformità rispetto a quanto visionato sul posto, di cui le principali sono: diversa distribuzione interna dei locali, diverso sistema costruttivo (sul PDC era in c.a e prefabbricato rispetto a c.a e travi reticolari sul posto), diverse altezze esterne ed interne, porzioni che sono state tamponate invece che aperte. Inoltre, da ulteriore indagine conoscitiva del CTU, lo stato autorizzativo edilizio non corrisponde a quanto presentato presso il Servizio Genio Civile della Provincia di Fermo (deposito n° 1335/10 del 30/07/2009), i cui disegni invece sono a grandi linee corrispondenti alla realtà dei fatti, a meno di diverse partizioni interne, dei prospetti e di porzioni che sono state poi tamponate. Per tutto quanto sopra esposto dal punto di vista della conformità edilizia, **il fabbricato non è conforme** e necessita di sanatoria edilizia, una volta verificata bene con l'Ufficio Tecnico la fattibilità e la congruenza alle normative e agli indici di piano, con verifica dei costi di costruzione ed eventuali oneri che al momento verranno stimati in maniera forfettaria.

Rif. ALL.D\_Titoli edilizi reperiti presso il Comune di Montappone



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

Si allega il certificato di destinazione urbanistica relativo ai beni siti nel comune di Montappone ed individuati al foglio 11, particelle 182 e 406.

*Rif. ALL.O\_ Certificato di destinazione urbanistica BENI gruppo K\_ Monte Urano*

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

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato agli atti del Catasto, ci sono delle difformità che verranno ora esposte per ciascun bene:

**BENI GRUPPO X\_ Montappone Borgo XX settembre 82, fg. 6 part. 577**

sub 7: piano S1-T, cat. A/2, Classe 5, consistenza 7 vani, rendita 325.37 €, proprietà Xxx (CF: XXX) per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Nel piano terra diverse tramezzature della planimetria catastale non corrispondono allo stato dei luoghi. Anche il perimetro della terrazza non è come riportato in planimetria. **Si ritiene pertanto il subalterno 7 non conforme, sanabile con variazione catastale una volta adeguato anche a livello edilizio.**

sub 8: piano T-1-3, cat. A/2, Classe 5, consistenza 7 vani, rendita 325.37 €, proprietà Xxx (CF: XXX) per 1/1;

Il piano 1° risulta tendenzialmente corrispondente alla planimetria catastale, ma non risulta conforme la porzione di piano 3° attribuita allo stesso subalterno, perché un vano è riconducibile al subalterno 9, diversamente da quanto rappresentato in planimetria catastale. **Si ritiene pertanto il subalterno 8 non conforme, sanabile con variazione catastale una volta adeguato anche a livello edilizio.**

sub 9: piano T-2-3, cat. A/2, classe 5, consistenza 7 vani, rendita 325.37 €, proprietà Xxx (CF: XXX) per 1/1;

Nel piano 2° è stata modificata gran parte dei tramezzi interni. Il piano 3° (porzione) non risulta conforme in quanto un vano che nella planimetria catastale è attribuito al subalterno 8, nella realtà è parte del subalterno 9. Si puntualizza inoltre che la caldaia che serve il piano 2 è stata collocata al piano terzo proprio in quel vano, quindi necessiterà di lavori impiantistici per il suo ricollocamento in una zona corrispondente al subalterno 9. **Si ritiene pertanto il subalterno 9 non conforme, sanabile con variazione catastale una volta adeguato anche dal punto di vista edilizio.**

sub 10: piano S1, cat. C/2, classe 7, consistenza 90 mq, rendita 116.20 €, proprietà Xxx (CF: XXX) per 1/1.

In base al rilievo effettuato sul posto, la consistenza è di 102 mq, oltre alla presenza di difformità interne



e di aperture. **Si ritiene pertanto il subalterno 10 non conforme, sanabile con variazione catastale una volta adeguato anche dal punto di vista edilizio.**

sub 11: piano S1, cat. C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 39.97 €, proprietà Xxx (CF: XXX) per 1/1;

**Conforme catastalmente.**

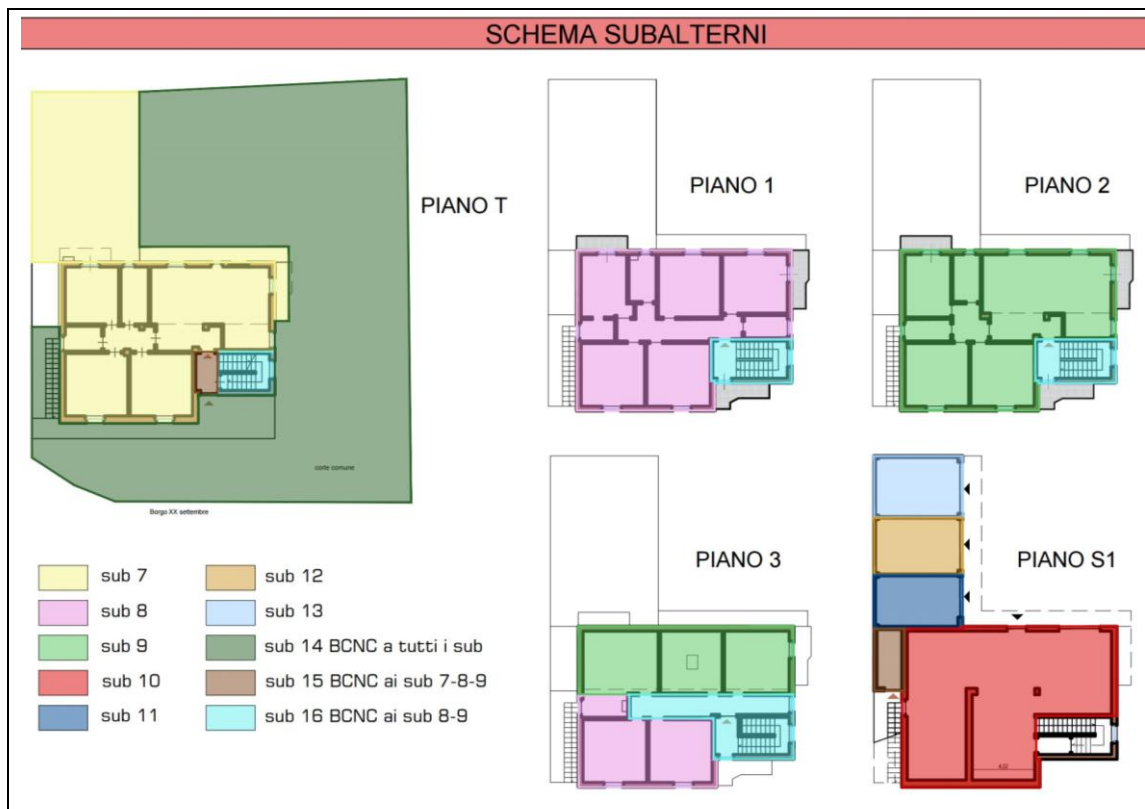
sub 12: piano S1, cat. C/6, classe 5, consistenza 19 mq, rendita 42.19 €, proprietà Xxx (CF: XXX) per 1/1;

**Conforme catastalmente.**

sub 13: piano S1, cat. C/6, classe 5, consistenza 21 mq, rendita 46.64 €, proprietà Xxx (CF XXX) per 1/1 in regime di separazione dei beni.

**Conforme catastalmente.**

Come anticipato in precedenza, dall'elaborato planimetrico ed elenco subalterni agli atti, si riportano nello schema seguente e per una migliore comprensione, gli altri 3 subalterni (sub 14-15-16) che sono beni non censibili ai sub in pignoramento. Il subalterno 14 comprende la corte comune a tutti gli altri subalterni e le scale di accesso al locale caldaia; tramite il sub 14 si accede ai locali al piano sottostrada. Il subalterno 15 comprende il locale caldaia e l'accesso al piano terra, comuni ai subalterni 7 (Piano Terra) 8 (Piano Primo e porzione del Terzo) e 9 (Piani Secondo e porzione del Terzo); il subalterno 16 comprende le scale, comuni ai subalterni 8 (Piano Primo e porzione del Terzo) e 9 (Piani Secondo e porzione del Terzo). Tramite i BCNC subalterni 14, 15 e 16 sono raggiungibili tutte le unità immobiliari.



**BENI GRUPPO Y\_ Montappone Borgo XX settembre 19, fg. 5 part. 142**

sub 5: piano S1-T, cat. A/3, Classe 5, consistenza 5 vani, rendita 144.61 €, proprietà Xxx (CF: XXX) per 1/1 in regime di separazione dei beni

sub 6: piano T-1, cat. A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 144.61 €, proprietà Xxx (CF: XXX) per 1/1 in regime di separazione dei beni

sub 7: piano T-2-3, cat. A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 144.61 €, proprietà Xxx (CF: XXX) per 1/1 in regime di separazione dei beni

sub 8: piano 1, cat. A/3, classe 5, consistenza 2.5 vani, rendita 38.73 €, proprietà Xxx (CF: XXX) per 1/1 in regime di separazione dei beni

sub 9: piano T, cat. C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 31.09 €, proprietà Xxx (CF: XXX) per 1/1 in regime di separazione dei beni

sub 10: piano T, cat. C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 31.09 €, proprietà Xxx (CF: XXX) per 1/1 in regime di separazione dei beni

sub 11: piano T, cat. C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 31.09 €, proprietà Xxx (CF: XXX) per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Premesso che non è stato redatto l'elaborato planimetrico ed il relativo elenco subalterni, l'edificio nel suo complesso, su ciascun piano/subalterno, può ritenersi **non conforme** alle planimetrie catastali, sia per la non presenza di alcuni tramezzi ormai demoliti, sia per la non corrispondenza di finestre e/o porte, sia per la non congruenza delle altezze della parte in ampliamento (sub 9-10-11) nelle planimetrie catastali con quanto riportato nel condono. Per quanto sopra descritto e vista la documentazione fotografica a corredo, si ritengono i BENI gruppo Y, costituenti un unico lotto, non conformi e sanabili con variazioni catastali una volta adeguato l'immobile anche dal punto di vista edilizio ed ultimato.

**BENI GRUPPO Z\_ Montappone via Nenni:**

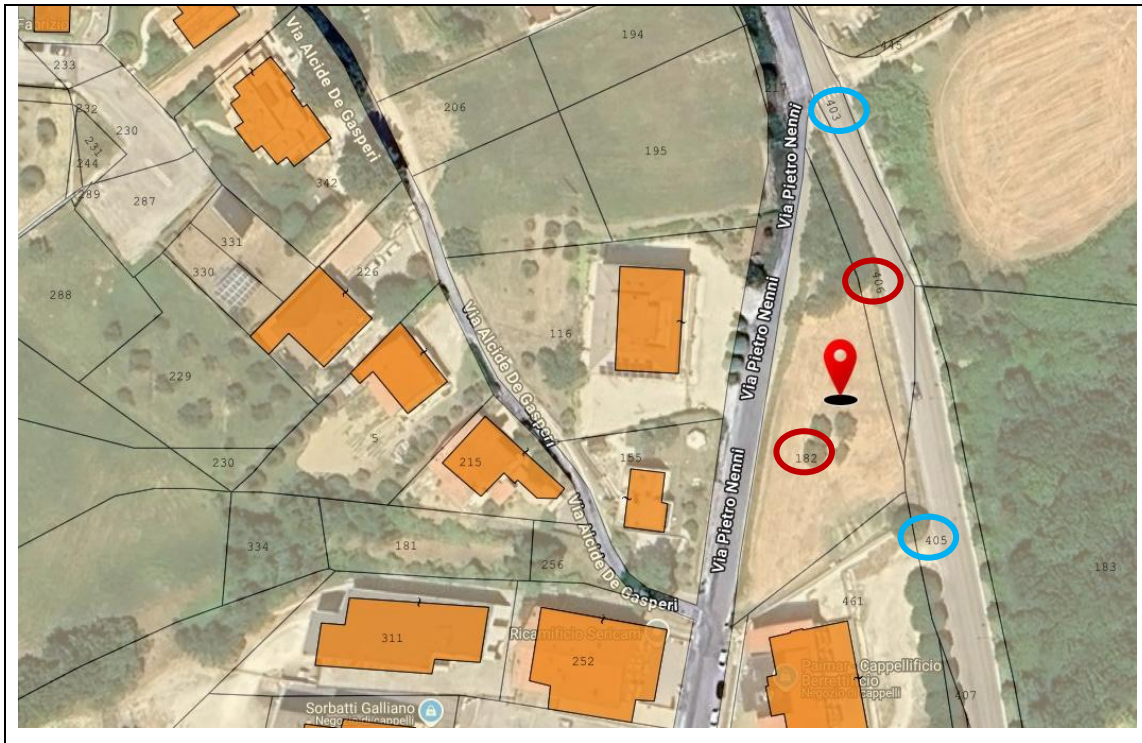
**Appezamento di terreno sito in Comune di Montappone, individuato nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 11:**

particella 182, seminativo, classe 2, superficie 1.750 mq, R.D. € 6.33, R.A. € 10.39, di proprietà per 1/1 di Xxx (XXX)

particella 406, seminativo, classe 2, superficie 520 mq, R.D. € 1.88, R.A. € 3.09, di proprietà per 1/1 di Xxx (XXX).

Eseguendo poi una sovrapposizione dell'estratto di mappa con l'aerofoto, ho riscontrato che la particella 406 sembrerebbe ad oggi porzione di una strada, come da sovrapposizione seguente:





Ho anche effettuato delle visure delle particelle contigue alla 406 (403 e 405) ed entrambe risultano intestate all'Amministrazione Provinciale di Fermo, proprio a sostegno di quanto ipotizzato:

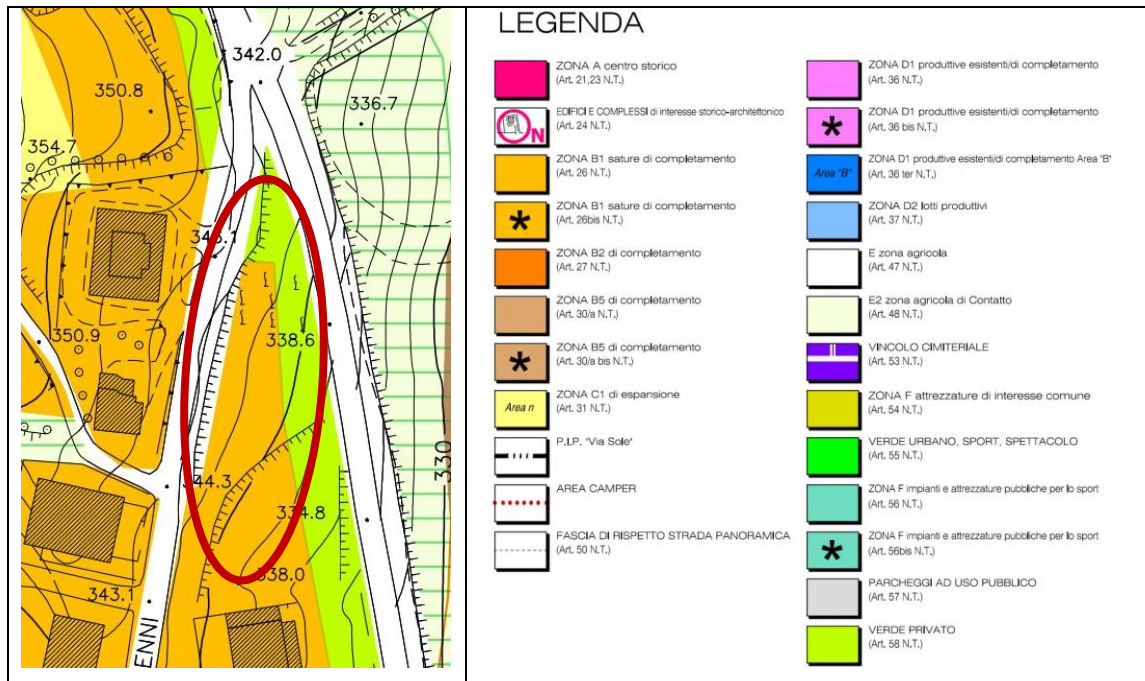
Immobile selezionato					
Catasto: Terreni Comune: MONTAPPONE Codice: F428					
Foglio:11 Particella:403					
Elenco Intestati					
	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
<input checked="" type="radio"/>	AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI FERMO con sede in FERMO (FM)	90038780442	Proprieta'	1000/1000	

Immobile selezionato					
Catasto: Terreni Comune: MONTAPPONE Codice: F428					
Foglio:11 Particella:405					
Elenco Intestati					
	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
<input checked="" type="radio"/>	AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI FERMO con sede in FERMO (FM)	90038780442	Proprieta'	1000/1000	

Dopo aver interrogato il PRG di Montappone, che si riporta nella successiva immagine, si è richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune, con il seguente riscontro: **la particella 182 ricade per porzione in zona B1 "sature di completamento" e per porzione in verde privato, mentre la particella 406 è indicata come viabilità**, confermato anche dal C.D.U. in allegato. Sicuramente nell'allargamento della viabilità provinciale non è stata mai perfezionata la procedura di esproprio come spesso accade in casi consimili e pertanto verrà esclusa dalla stima perché oggi strada provinciale.

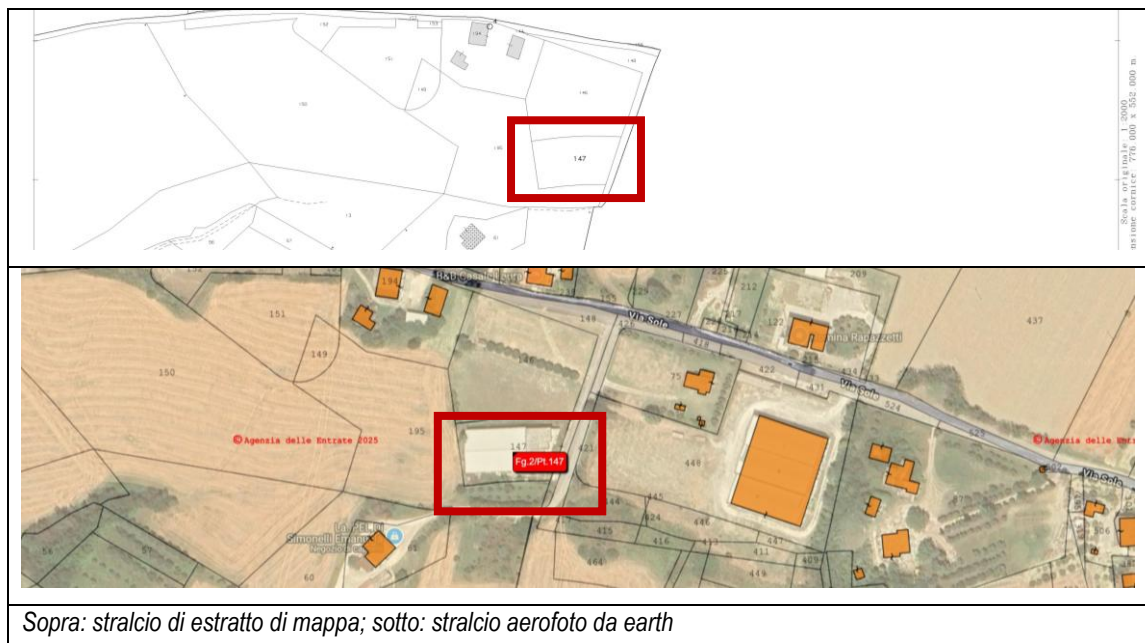




Facendo riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica e alle destinazioni da PRG, si procederà alla stima escludendo la part. 406 e costituendo il LOTTO Z solo con la particella 182.

**BENI GRUPPO W\_ Montappone via Sole, fg. 2 part. 147**

Il capannone, come già esposto precedentemente, risulta ancora in itinere; la particella sulla quale insiste è ancora censita al Catasto Terreni; il fabbricato non è riportato in mappa né al Catasto Fabbricati e di conseguenza, non è censito nemmeno come immobile in corso di costruzione. Una volta sanata la situazione edilizia ed ultimato l'edificio, bisognerà aggiornare gli elaborati catastali prima con un tipo mappale per riportare in mappa il fabbricato al Catasto Terreni e poi con l'accatastamento al Catasto Fabbricati dell'unità immobiliare. **Pertanto ad oggi si ritiene non conforme.**



Sopra: stralcio di estratto di mappa; sotto: stralcio aerofoto da earth



**BENI GRUPPO K\_ Monte Urano via Piave:**

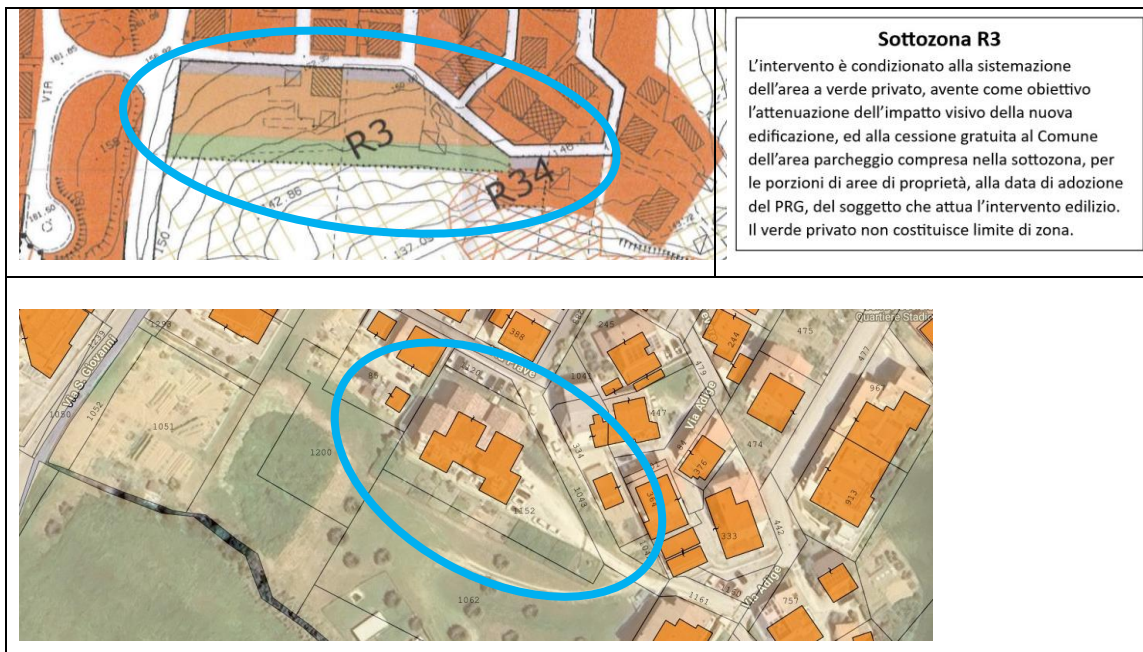
- Frustolo di terreno sito nel comune di Monte Urano, individuato al Catasto Terreni di detto Comune al **foglio 9**:

particella 1043, semin. Arbor., classe 3, superficie 400 mq, R.D. € 1.45, R.A. € 2.17, di proprietà di Xxx (CF: XXX) per 12/48, in regime di separazione dei beni.

- Area urbana nel comune di Monte Urano, facente parte del fabbricato sito in via Piave ed individuata nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 9**:

particella 1152 sub. 22, cat. F/1 (area urbana), consistenza mq. 72, Via piave 36, piano S1, di proprietà di Xxx (CF: XXX) per 1000/1000.

Per quanto riguarda la **particella 1043**, come già anticipato e come da perizia del 08/10/2025, si è ritenuto di **escluderla dal compendio da stimare in quanto, oltre al fatto che è indivisibile** (è di proprietà per 12/48 di Xxx mentre la restante è di altri proprietari non eseguiti), da un'analisi condotta catastalmente, sul posto ed in Comune, **la particella in questione costituirebbe una strada di PRG** (identificata in bianco nell'immagine sotto), ma nella realtà non si è mai realizzata, come visibile dalla documentazione fotografica allegata alla perizia e dall'aerofoto.



La **particella 1152** invece, distinta al Catasto Fabbricati con il sub 22 ed identificata come area urbana (F/1), è un appezzamento di terreno piuttosto scosceso ed incolto. Inoltre, nel mezzo della particella in questione è stato realizzato, con presunta fondazione, il cancello di accesso all'immobile che è stato realizzato poi nel mappale 1152. Per una migliore comprensione, si inserisce una foto del lotto e l'elaborato planimetrico, in cui viene indicata con un tratteggio la posizione indicativa del cancello.

**Il lotto K, costituito nella precedente perizia solo dalla particella 1152 sub 22 e valutato come verde privato, è stato ritenuto antieconomico e pertanto sarà anch'esso escluso dalla presente stima revisionata, eliminando quindi il LOTTO K.**





Rif. ALL.C\_Estratto mappe catastali/ Visure,..rev.01. - ALL.F\_Conformità - ALL.O\_Certificato di destinazione urbanistica

7. *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari di quote indivise. 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 divisionale;*

All'atto della notifica di pignoramento, gli esegutati, in regime di separazione dei beni, detenevano le rispettive proprietà come già riportato. L'esecutato Xxx è in seguito deceduto e gli eredi non hanno accettato l'eredità.

8. *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e, quindi, ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*
9. *Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;*

Premesso che non si è in presenza di Condominio, le unità immobiliari intestate a Xxx (Montappone, foglio 6, part. 577, sub 7 e 13) sono attualmente occupate dalla stessa e dai figli Xxx, ivi residenti; tutto il resto del compendio risulta libero. Si riportano di seguito le seguenti trascrizioni contro ed ispezioni, mentre per le trascrizioni a favore si può far riferimento alla relazione notarile agli atti.



## TRASCRIZIONI CONTRO

- **servitù di passaggio pedonale** e con ogni mezzo, costituita con atto a rogito Notaio Mario Danielli in data 7 agosto 1980, trascritto a Fermo il 27 agosto 1980 ai nn. XXX, a carico del cortile condominiale di pertinenza della particella 577 del foglio 6 del Comune di Montappone;

- **verbale di pignoramento immobili** dell'ufficiale Giudiziario del Tribunale di Fermo del 18 dicembre 2015 rep.n.XXX, trascritto a Fermo l'11 gennaio 2016 ai nn. 87/61, a favore della XXX., elettivamente domiciliata a Fermo, corso Marconi n. 9 presso lo studio dell'Avv. Tiziana Grillo, contro Xxx e Xxx, gravante i diritti agli stessi spettanti sulle particelle 577 sub. 8, 11,9,10 e 12 del foglio 6 del Comune di Montappone, sulle particelle 142 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11 del foglio 5 del Comune di Montappone, sulla particella 147 del foglio 2 del Comune di Montappone, sulla particella 1152 sub. 22 del foglio 9 del Comune di Montappone, sulle particelle 182 e 406 del foglio 11 del Comune di Montappone (diritti successivamente integrati con atto di pignoramento di seguito indicato), sulla particella 1043 del foglio 9 del Comune di Monte Urano e sulle particelle 577 sub. 7 e 13 del foglio 6 del Comune di Montappone;

- **verbale di pignoramento immobili** dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale e di Fermo del 16 febbraio 2016 rep. n. XXX, trascritto a Fermo il 23 febbraio 2016 ai nn.XXX, a favore della XXX., elettivamente domiciliata a Fermo, Corso Marconi n. 9 presso lo studio dell'Avv. Tiziana Grillo, contro Xxx, gravante i diritti di 2/3 (due terzi) della piena proprietà della particella 182 del foglio 11 del Comune di Montappone ed i diritti di 1/3 (un terzo) della piena proprietà della particella 406 del foglio 11 del Comune di Montappone.

- **Atto esecutivo o cautelare**, trascritto il 29.05.2025 ai nn. XXX, nascente da verbale di pignoramento immobili del 28.04.2005, Unep Tribunale di Fermo, rep. n° 564, a favore di XXX con sede in Roma - codice fiscale XXXe contro XXX nata a Montappone (FM) il 12 novembre 1952 codice fiscale XXX e XXX nato a Montappone (FM) il 24 dicembre 1955 codice fiscale XXX avente per oggetto: Beni di XXX per la quota dell'intero in piena proprietà:

- Abitazione di tipo civile (A2) in Montappone foglio 6 particella 577 sub.7  
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Montappone foglio 6 particella 577 sub.13  
Beni di XXX per la quota dell'intero in piena proprietà:

- Abitazione di tipo civile (A2) in Montappone foglio 6 particella 577 sub.9  
- Magazzino e locale di deposito (C2) in Montappone foglio 6 particella 577 sub.10  
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Montappone foglio 6 particella 577 sub.12  
Beni di XXX per la quota dell'intero in piena proprietà:

- Abitazione di tipo civile (A2) in Montappone foglio 6 particella 577 sub.8  
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Montappone foglio 6 particella 577 sub.11

## ISCRIZIONI

- **ipoteca** iscritta a Fermo il 24 marzo 2004 ai nn. XXX per € 1.500.000, 00 (unmilione cinquecentomila/00) di cui € 600.000,00 (seicentomila/00) per capitale, a favore della XXX contro Xxx gravante la particella 1121 (oggi 1152 sub. 22) del foglio 9 del Comune di Monte Urano;

- **ipoteca volontaria** iscritta a Fermo il 15 aprile 2009 ai nn. XXX, per € 400.000,00 (quattrocentomila/00) di cui € 200.000,00 (duecentomila/00) per capitale, a favore della XXX contro, tra l'altro, Xxx e Xxx, gravante i diritti agli stessi spettanti sulle part. 577 sub. 7, 13, 9, 10, 12, 8 e 11 del foglio 6 del Comune di Montappone;

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Fermo il 30 luglio 2015 ai nn. XXX, per € 18.000,00 (diciottomila/00) di cui € 8.353,93 (ottomilatrecentocinquante/93) per capitale, a favore della XXX contro Xxx e Xxx, gravante i diritti agli stessi spettanti sulle part. 577 sub. 8, 11, 9, 10 e 12 del fg. 6 del Comune di Montappone, sulle part. 142 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11 del fg. 5 del Comune di Montappone, sulla part. 147 del fg. 2 del Comune di Montappone, sulle part. 182 e 406 del fg. 11 del Comune di Montappone, sulla part. 1152 sub. 22 del fg. 9 del Comune di Monte Urano, sulla part. 1043 del fg. 9 del Comune di Monte Urano e sulle part. 577 sub. 7 e 13 del Comune di Montappone.

Rif. ALL.B\_Certificazione notarile sostitutiva agli atti del Tribunale rev.01

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

Per quanto riguarda il valore degli immobili pignorati, oltre alle informazioni in possesso dello scrivente e/o disponibili presso operatori accreditati del settore, sono stati utilizzati alcuni parametri di valutazione tenendo conto delle seguenti condizioni e limitazioni:



- l'unità immobiliare è stata considerata nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e la stima è riferita alla data odierna;
- i parametri dimensionali sono stati rilevati dai disegni e planimetrie acquisite, tenendo comunque conto delle misurazioni effettuate in loco.

Ciò posto, tenuto conto dei seguenti fattori caratterizzanti l'immobile in questione:

- l'ubicazione, la posizione e l'orientamento;
- la presenza dei servizi essenziali;
- le caratteristiche funzionali e ambientali del territorio;
- la tipologia edilizia, le caratteristiche strutturali, il grado di finitura e lo stato di conservazione e di manutenzione;

Il sottoscritto, al fine di poter stabilire il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, ritiene di poter applicare il procedimento sintetico, basato sulla comparazione di parametri tecnico – economici (€/mq) di beni di analoghe caratteristiche, prendendo in esame i seguenti termini:

- 1) Superficie commerciale: la metratura complessiva dell'immobile, comprensivo dei muri interni, esterni e di metà dei muri di confine con altre unità immobiliari o parti condominiali e della superficie dei balconi;
- 2) Coefficiente perequativo: è un numero moltiplicatore, espresso in percentuale, che sinteticamente tiene conto delle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in oggetto rispetto sia alle altre dello stesso immobile, sia con le unità immobiliari prese come base di riferimento;
- 3) Parametro tecnico – economico: è quello raffrontabile prendendo a paragone sul mercato locale i prezzi di compravendita di immobili con analoghe caratteristiche a quello oggetto di valutazione; i valori così ricavati subiranno delle considerazioni perequative al fine di adeguarli ai beni oggetto di valutazione, tenendo altresì in considerazione il loro stato di manutenzione e la loro posizione.

Condotte delle ricerche apposite nell'intorno in cui sono ubicati i beni, è stato possibile reperire informazioni riguardo alle recenti compravendite di beni similari, anche facendo riferimento ai rispettivi valori pubblicati sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per l'anno 2024 e per quella zona del PRG. Sono state inoltre contattate allo scopo diverse agenzie immobiliari locali per la consultazione delle banche dati disponibili in loro possesso e la comparazione con gli altri parametri ricercati. La comparazione avviene, ovviamente, con beni in regime di libero mercato non soggetti a vincoli espropriativi, costituendo una media ponderata che associa i prezzi unitari dei rispettivi beni presi in considerazione con la loro superficie, secondo il rapporto:

dove:

$$P_o = \frac{p_1 S_1 + p_2 S_2 + \dots + p_n S_n}{S_1 + S_2 + \dots + S_n} = \frac{\sum_{i=1}^n p_i S_i}{\sum_{i=1}^n S_i}$$

$P_o$  = prezzo unitario ordinario;  
 $P_i$  = prezzo unitario del bene *i*-esimo similare;  
 $S_i$  = superficie convenzionale del bene *i*-esimo similare.

da cui  $V_m = P_o * S_b$ , dove:  
 $V_m$  = valore di mercato del bene oggetto di stima;

$P_o$  = prezzo unitario ordinario;  
 $S_b$  = superficie convenzionale del bene oggetto di stima

Il tecnico, vista l'ubicazione delle unità immobiliari oggetto di valutazione, le dimensioni, le caratteristiche costruttive, l'anno di edificazione, il livello di rifiniture e manutenzione, lo stato di possesso, ritiene congruo un parametro tecnico economico così definito, distinto per lotti:



**BENI gruppo X\_ Montappone Borgo XX settembre 82:**

- 500,00 €/mq per la categoria A/2 (poi con l'ausilio di coefficienti di ragguaglio per il piano soffitta)
- 350,00 €/mq per la categoria C/6 (autorimessa)
- 300,00 €/mq per la categoria C/2 (magazzini)

In particolare, si è ricavata la seguente tabella riepilogativa relativa alla superficie commerciale dei beni in pignoramento facenti capo al gruppo X.

<b>STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE PT-S1 fg. 6, map 577, sub 7</b>					
Descrizione	S.U.L. (mq)	Coeff. Pereq.	Sup. Commerciale (mq)	Valore /mq	Valore Commerciale
Appartamento (cat. A/2)	120	1	120	<b>€ 500</b>	€ 60.000,00
Terrazzo	96	0,15	14,4		€ 7.200
<b>TOTALE</b>			<b>134,4</b>		<b>€ 67.200,00</b>

Apportando gli adeguamenti e le opportune correzioni, si hanno le seguenti riduzioni:

- assenza della garanzia per vizi del bene venduto - decurtazione del 5%;
- per gli oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale - decurtazione di € 2.500,00 in quanto non conforme a livello catastale, comprensivo di eventuale sanatoria edilizia, diritti di segreteria, variazione catastale, diritti catastali e spese tecniche;
- per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione 10% per le infiltrazioni e per la mancanza di parapetto sulla terrazza;
- per lo stato di possesso - decurtazione 0%
- per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili - decurtazione 0%;

L'intero valore dell'unità al piano terra quindi, come da valori della tabella sopra descritta, risulta essere:

€ 67.200,00 – 5% – 2.500,00 € – 10% = € 55.206,00

ed in c.t. **€ 55.000,00 (euro Cinquantacinquemila/00)**

<b>STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE piani T- 1-3 fg. 6, map 577, sub 8</b>					
Descrizione	S.U.L. (mq)	Coeff. Pereq.	Sup. Commerciale (mq)	Valore /mq	Valore Commerciale
Appartamento P1 (cat. A/2)	120	1	120	<b>€ 500</b>	€ 60.000,00
Soffitta P3 (porzione)	44	0,35	15,4		€ 7.700,00
Balconi P1	7	0,25	1,75		€ 875,00
<b>TOTALE</b>			<b>137,15</b>		<b>€ 68.575,00</b>

Apportando gli adeguamenti e le opportune correzioni, si hanno le seguenti riduzioni:

- assenza della garanzia per vizi del bene venduto - decurtazione del 5%;
- per gli oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale - decurtazione di € 2.500,00 in quanto non conforme a livello catastale, comprensivo di eventuale sanatoria edilizia, diritti di segreteria, variazione catastale, diritti catastali e spese tecniche;
- per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione 5%;
- per lo stato di possesso - decurtazione 0%



- per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili - decurtazione 0%;

L'intero valore dell'unità al piano 1° e 3° (porzione) quindi, come dalla tabella sopra descritta, risulta:

€ 68.575,00 – 5% – 2.500,00 – 5% = € 59.513,94

ed in c.t. **€ 59.500,00 (euro Cinquantanovemilacinquecento/00)**

<b>STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE piani T- 2-3 fg. 6, map 577, sub 9</b>					
Descrizione	S.U.L. (mq)	Coeff. Pereq.	Sup. Commerciale (mq)	Valore /mq	Valore Commerciale
Appartamento P2 (cat. A/2)	120	1	120	<b>€ 500</b>	€ 60.000,00
Soffitta P3 (porzione)	60	0,35	21		€ 10.500,00
Balconi P2	7	0,25	1,75		€ 875,00
<b>TOTALE</b>			<b>152,1</b>		<b>€ 71.375,00</b>

Apportando gli adeguamenti e le opportune correzioni, si hanno le seguenti riduzioni:

- assenza della garanzia per vizi del bene venduto - decurtazione del 5%;
- per gli oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale - decurtazione di € 2.500,00 in quanto non conforme a livello catastale, comprensivo di eventuale sanatoria edilizia, diritti di segreteria, variazione catastale, diritti catastali e spese tecniche;
- per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione 5% considerando le spese per spostamento caldaia;
- per lo stato di possesso - decurtazione 0%
- per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili - decurtazione 0%;

L'intero valore dell'unità al piano 2° e 3° quindi, come da valori della tabella sopra descritta, risulta:

€ 71.375,00 – 5% – 2.500,00 € – 5% = € 62.040,94

ed in c.t. **€ 62.000,00 (euro Sessantaduemila/00)**

<b>STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE piano S1 fg. 6, map 577, sub 10</b>					
Descrizione	S.U.L. (mq)	Coeff. Pereq.	Sup. Commerciale (mq)	Valore /mq	Valore Commerciale
Magazzino (cat. C/2)	102	1	102	<b>€ 300</b>	€ 30.600,00
<b>TOTALE</b>			<b>102</b>		<b>€ 30.600,00</b>

Apportando gli adeguamenti e le opportune correzioni, si hanno le seguenti riduzioni:

- assenza della garanzia per vizi del bene venduto - decurtazione del 5%;
- per gli oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale - decurtazione di € 2.500,00 in quanto non conforme a livello catastale, comprensivo di eventuale sanatoria edilizia, diritti di segreteria, variazione catastale, diritti catastali e spese tecniche;
- per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione 5%;
- per lo stato di possesso - decurtazione 0%
- per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili - decurtazione 0%



L'intero valore dell'unità al piano terra quindi, come da valori della tabella sopra descritta, risulta essere:  
 € 30.600,00 – 5% – 2.500,00 € – 5% = € 25.241,50

ed in c.t. **€ 25.000,00 (euro Venticinquemila/00)**

<b>STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE piano S1 fg. 6, map 577, sub 11</b>					
Descrizione	S.U.L. (mq)	Coeff. Pereq.	Sup. Commerciale (mq)	Valore /mq	Valore Commerciale
Autorimessa (cat. C/6)	18	1	18	<b>€ 350</b>	€ 6.300,00
<b>TOTALE</b>			<b>18</b>		<b>€ 6.300,00</b>

- assenza della garanzia per vizi del bene venduto - decurtazione del 5%;
- per gli oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale - decurtazione di 0%;
- per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione 0%;
- per lo stato di possesso - decurtazione 0%
- per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili - decurtazione 0%;

L'intero valore dell'unità al piano terra quindi, come da valori della tabella sopra descritta, risulta essere:  
 € 6.300,00 – 5% = € 5.985,00

ed in c.t. **€ 6.000,00 (euro Seimila/00)**

<b>STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE piano S1 fg. 6, map 577, sub 12</b>					
Descrizione	S.U.L. (mq)	Coeff. Pereq.	Sup. Commerciale (mq)	Valore /mq	Valore Commerciale
Autorimessa (cat. C/6)	19	1	19	<b>€ 350</b>	€ 6.650,00
<b>TOTALE</b>			<b>19</b>		<b>€ 6.650,00</b>

Apportando gli adeguamenti e le opportune correzioni, si hanno le seguenti riduzioni:

- assenza della garanzia per vizi del bene venduto - decurtazione del 5%;
- per gli oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale - decurtazione 0%;
- per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione 0%;
- per lo stato di possesso - decurtazione 0%
- per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili- decurtazione 0%

L'intero valore dell'unità al piano terra quindi, come da valori della tabella sopra descritta, risulta essere:  
 € 6.650,00 – 5% = € 6.317,50

ed in c.t. **€ 6.000,00 (euro Seimila/00)**

<b>STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE piano S1 fg. 6, map 577, sub 13</b>					
Descrizione	S.U.L. (mq)	Coeff. Pereq.	Sup. Commerciale (mq)	Valore /mq	Valore Commerciale
Autorimessa (cat. C/6)	21	1	21	<b>€ 350</b>	€ 7.350,00
<b>TOTALE</b>			<b>21</b>		<b>€ 7.350,00</b>



Apportando gli adeguamenti e le opportune correzioni, si hanno le seguenti riduzioni:

- assenza della garanzia per vizi del bene venduto - decurtazione del 5%;
- per gli oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale - decurtazione 0%;
- per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione 0%;
- per lo stato di possesso - decurtazione 0%
- per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili- decurtazione 0%

L'intero valore dell'unità al piano terra quindi, come da valori della tabella sopra descritta, risulta essere:

€ 7.350,00– 5% = € 6.982,50

ed in c.t. **€ 7.000,00 (euro Settemila/00)**

**BENI gruppo Y\_ Montappone Borgo XX settembre 19:**

- 400,00 €/mq per la categoria A/3

- 250,00 €/mq per la categoria C/6 (autorimessa)

Tali stime sono state ponderate considerando lo stato in cui versa attualmente l'intero immobile; le scale, la terrazza raggiungibile dalle scale comuni e l'androne di accesso, anche se indicati nelle planimetrie catastali del 1977, sono stati esclusi dal calcolo della superficie commerciale in quanto vengono considerati non censibili e destinati a beni comuni a tutti i subalterni.

<b>STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE piano S1-T fg. 5, map 142, sub 5</b>					
Descrizione	S.U.L. (mq)	Coeff. Pereq.	Sup. Commerciale (mq)	Valore /mq	Valore Commerciale
Piano T (cat. A/3)	95	1	95	<b>€ 400</b>	€ 38.000,00
Piano S1	45	0,3	13,5		€ 5.400,00
<b>TOTALE</b>			<b>108,50</b>		<b>€ 43.400,00</b>

<b>STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE piano 1 fg. 5, map 142, sub 6</b>					
Descrizione	S.U.L. (mq)	Coeff. Pereq.	Sup. Commerciale (mq)	Valore /mq	Valore Commerciale
P1 (cat. A/3)	94	1	94	<b>€ 400</b>	€ 37.600,00
Terrazzo	16	0,2	3,2		€ 1.280,00
<b>TOTALE</b>			<b>97,2</b>		<b>€ 38.880,00</b>

<b>STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE piano 2-3 fg. 5, map 142, sub 7</b>					
Descrizione	S.U.L. (mq)	Coeff. Pereq.	Sup. Commerciale (mq)	Valore /mq	Valore Commerciale
P2 (cat. A/3)	94	1	94	<b>€ 400</b>	€ 37.600,00
P3 (cat. A/3 – soffitta)	86	0,35	30,1		€ 12.040,00
<b>TOTALE</b>			<b>124,10</b>		<b>€ 49.640,00</b>



<b>STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE piano 1 fg. 5, map 142, sub 8</b>					
Descrizione	S.U.L. (mq)	Coeff. Pereq.	Sup. Commerciale (mq)	Valore /mq	Valore Commerciale
P1 (cat. A/3)	53	1	53	<b>€ 400</b>	€ 21.200,00
<b>TOTALE</b>			<b>53</b>		<b>€ 21.200,00</b>

<b>STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE piano S1 fg. 5, map 142, sub 9</b>					
Descrizione	S.U.L. (mq)	Coeff. Pereq.	Sup. Commerciale (mq)	Valore /mq	Valore Commerciale
autorimessa (cat. C/6)	14	1	14	<b>€ 250</b>	€ 3.500,00
<b>TOTALE</b>			<b>14</b>		<b>€ 3.500,00</b>

<b>STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE piano S1 fg. 5, map 142, sub 10</b>					
Descrizione	S.U.L. (mq)	Coeff. Pereq.	Sup. Commerciale (mq)	Valore /mq	Valore Commerciale
autorimessa (cat. C/6)	14	1	14	<b>€ 250</b>	€ 3.500,00
<b>TOTALE</b>			<b>14</b>		<b>€ 3.500,00</b>

<b>STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE piano S1 fg. 5, map 142, sub 11</b>					
Descrizione	S.U.L. (mq)	Coeff. Pereq.	Sup. Commerciale (mq)	Valore /mq	Valore Commerciale
autorimessa (cat. C/6)	14	1	14	<b>€ 250</b>	€ 3.500,00
<b>TOTALE</b>			<b>14</b>		<b>€ 3.500,00</b>

Apportando gli adeguamenti e le opportune correzioni per la totalità dei beni, si hanno le seguenti riduzioni:

- assenza della garanzia per vizi del bene venduto - decurtazione del 10%;
- per gli oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale - decurtazione di € 5.000,00 in quanto non conforme a livello catastale, comprensivo di eventuale sanatoria edilizia, diritti di segreteria, variazione catastale, diritti catastali e spese tecniche;
- per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione 10% per immobile non terminato;
- per lo stato di possesso - decurtazione 0%
- per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili- decurtazione 0%
- per i materiali da smaltire presenti in cantiere, decurtazione di € 12.000,00

L'intero valore del LOTTO Y quindi, come da valori della tabella sopra descritta, risulta essere:

€ 163.620,00 – 10% – 5.000,00 € – 10% – 12.000,00 € = € 116.032,20

ed in c.t. **€ 116.000,00 (euro Centosedicimila/00)**



**BENI GRUPPO Z\_ Montappone via Nenni:**

Anche se la particella è inserita nel Catasto terreni, con tipologia seminativo, ricade per porzione in zona B1 “sature di completamento” e per porzione in verde privato, come da riscontro del PRG e del CDU opportunamente reperito dalla CTU. Pertanto si stimerà come tale e non come terreno di coltivo, tenendo conto di appezzamenti simili, della giacitura e dell'ubicazione. Lo scrivente CTU ritiene congruo un valore di € 22/mq, stabilito sia da valutazioni e comparazioni di terreni simili edificabili in zona, sia in base all'aliquota IMU per l'anno 2025 del Comune in oggetto per le aree edificabili. Nella stima è stata considerata comunque una riduzione in quanto l'area in oggetto non è tutta edificabile ma comprende anche una porzione di verde privato ed inoltre, in base alla destinazione di zona, c'è da valutare il distacco dai confini e dalle strade.

<b>STIMA DEL VALORE DELLA PARTICELLA 182, fg. 11</b>				
<b>Descrizione</b>	<b>Sup. Catastale (mq)</b>	<b>Destinazione PRG</b>	<b>Valore /mq</b>	<b>Valore Commerciale</b>
Particella 182	1750	Porzione in B1 e porzione in verde privato	<b>€ 22</b>	<b>€ 38.500,00</b>
Particella 406	520	Viabilità	<b>ESCLUSA</b>	/
<b>TOTALE</b>				<b>€ 38.500,00</b>

L'intero valore dei beni GRUPPO Z quindi, come da valori della tabella sopra descritta, risulta essere, secondo la piena proprietà dell'esecutato Federico Xxx: € 38.500,00

ed in c.t. **€ 38.500,00 (euro Trentottomilacinquecento/00)**

**BENI GRUPPO W\_ Montappone via Sole**

- 260,00 €/mq per la categoria D/1 (considerando che l'immobile è attualmente al grezzo)

<b>STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE piano 1 fg. 5, map 142, sub 6</b>					
<b>Descrizione</b>	<b>S.U.L. (mq)</b>	<b>Coeff. Pereq.</b>	<b>Sup. Commerciale (mq)</b>	<b>Valore /mq</b>	<b>Valore Commerciale</b>
Opificio PT	670	1	670	<b>€ 250</b>	€ 167.500,00
Magazzino PT	245	1	171,50		€ 61.250,00
Opificio P1	230	1	230		€ 57.500,00
Terrazza P1	32	0,25	8		€ 2.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>1153,00</b>		<b>€ 288.250,00</b>

Apportando gli adeguamenti e le opportune correzioni per la totalità dei beni, si hanno le seguenti riduzioni:

- assenza della garanzia per vizi del bene venduto - decurtazione del 8%;



- per gli oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale - decurtazione di € 20.000,00 in quanto non conforme a livello catastale, comprensivo di sanatoria edilizia, diritti di segreteria, mappale, planimetrie catastali, diritti catastali, oneri, costo di costruzione e spese tecniche per l'ultimazione dell'immobile;
- per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione 25.000,00 € per i materiali da smaltire presenti a terra
- per lo stato di possesso - decurtazione 0%
- per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili- decurtazione 0%

L'intero valore dell'unità al piano terra quindi, come da valori della tabella sopra descritta, risulta essere:

€ 288.250,00 – 8% – 20.000,00 € – 25.000,00 € = € 220.190,00

ed in c.t. **€ 220.000,00 (euro Duecentotimila/00)**

11. *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;*

Come già espresso precedentemente, sono stati individuati i seguenti lotti, che si riassumono così:

- BENI gruppo X a Montappone, Borgo XX settembre 82 (LOTTI X1, X2, X3, X4, X5, X6, X7);
- BENI gruppo Y a Montappone, Borgo XX settembre 19 (LOTTO Y);
- BENI gruppo W a Montappone, via Sole (LOTTO W);
- BENI gruppo Z a Montappone, via Nenni (LOTTO Z).

### **BENI gruppo X\_ Montappone Borgo XX settembre 82**

<b>LOTTO X1: beni a Montappone: fg. 6 - map. 577 - sub 7 (S1-T)</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Confini</b>	<b>Superficie commerciale (mq)</b>	<b>Valore Commerciale</b>
Appartamento cat A/2 (PT) con terrazzo	N-E: BCNC sub 14/ BCNC sub 15, N-O: libero/BCNC sub 16, S-E: terrazza sub 7; S-O: libero/BCNC sub 16	134,40	55.000,00
<b>TOTALE LOTTO X1</b>			<b>€ 55.000,00</b>

<b>LOTTO X2: beni a Montappone: fg. 6 - map. 577 – sub 8 (T-1-3)</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Confini</b>	<b>Superficie commerciale (mq)</b>	<b>Valore Commerciale</b>
Appartamento cat. A/2 (P1-porzioneP3) con balconi	P1: N-E, S-E: libero; N-O, S-O: libero/BCNC sub 16 P3: N-E: libero; N-O: libero/BCNC sub 16; S-E: BCNC sub 16/sub 9 (stessa proprietà); S-O: BCNC sub 16	137,15	€ 59.500,00
<b>TOTALE LOTTO X2</b>			<b>€ 59.500,00</b>



<b>LOTTO X3: beni a Montappone: fg. 6 - map. 577 - sub 9 (T-2-3)</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Confini</b>	<b>Superficie commerciale (mq)</b>	<b>Valore Commerciale</b>
Appartamento cat. A/2 (P2-porzioneP3) con balconi	P2: N-E, S-E: libero; N-O, S-O: libero/BCNC sub 16 P3: N-E, S-E, S-O: libero; N-O: BCNC sub 16/ sub 8 (stessa proprietà)	152,10	€ 62.000,00
<b>TOTALE LOTTO X3</b>			<b>€ 62.000,00</b>

<b>LOTTO X4: beni a Montappone: fg. 6 - map. 577 - sub 10 (S1)</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Confini</b>	<b>Superficie commerciale (mq)</b>	<b>Valore Commerciale</b>
Magazzino cat. C/2 PS1	N-E: libero/BCNC sub 15; N-O: interrato; S-O: libero/BCNC sub 16; S-E: BCNC sub 14/sub 11 (stessa proprietà)	102	€ 25.000,00
<b>TOTALE LOTTO X4</b>			<b>€ 25.000,00</b>

<b>LOTTO X5: beni a Montappone: fg. 6 - map. 577 - sub 11 (S1)</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Confini</b>	<b>Superficie commerciale (mq)</b>	<b>Valore Commerciale</b>
Autorimessa cat. C/6 (PS1)	N-E: particella 616; N-O: BCNC sub 15 e sub 10 (stessa proprietà); S-E: sub 12 (stessa proprietà), S-O: BCNC sub 14	18	€ 6.000,00
<b>TOTALE LOTTO X5</b>			<b>€ 6.000,00</b>

<b>LOTTO X6: beni a Montappone: fg. 6 - map. 577 - sub 12 (S1)</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Confini</b>	<b>Superficie commerciale (mq)</b>	<b>Valore Commerciale</b>
Autorimessa cat. C/6 (PS1)	N-E: particella 616; N-O: sub 11 (stessa proprietà); S-E: sub 13 (stessa proprietà), S-O: BCNC sub 14	19	€ 6.000,00
<b>TOTALE LOTTO X6</b>			<b>€ 6.000,00</b>

<b>LOTTO X7: beni a Montappone: fg. 6 - map. 577 - sub 13 (S1)</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Confini</b>	<b>Superficie commerciale (mq)</b>	<b>Valore Commerciale</b>
Autorimessa cat. C/6 (PS1)	N-E, S-E: particella 616; N-O: sub 12 (stessa proprietà); S-O: BCNC sub 14	21	€ 7.000,00
<b>TOTALE LOTTO X7</b>			<b>€ 7.000,00</b>



**BENI gruppo Y\_ Montappone Borgo XX settembre 19**

LOTTO Y: beni a Montappone: fg. 5 - map. 142 - sub 5-6-7-8-9-10-11 (Piani S1-T-1-2-3)			
Descrizione	Confini map. 142	Superficie commerciale (mq)	Valore Commerciale
Appartamento PT (cat. A/3) con cantina sub 5	NORD: particelle 139-140-141-296; SUD: particelle 143-144; EST: libero; OVEST: particelle 141-296-228	108,50	€ 116.000,00
Appartamento P1 (cat. A/3) con terrazzo sub 6		97,20	
Appartamento P2-3 (cat. A/3) sub 7		124,10	
Appartamento P1 (cat. A/3) sub 8		53	
Autorimessa PT (cat. C/6) sub 9		14	
Autorimessa PT (cat. C/6) sub 10		14	
Autorimessa PT (cat. C/6) sub 11		14	
<b>TOTALE LOTTO Y</b>			<b>€ 116.000,00</b>

**BENI GRUPPO Z\_ Montappone via Nenni**

LOTTO Z: beni a Montappone fg. 11, map. 182			
Descrizione	Confini	Superficie commerciale (mq)	Valore Commerciale
Verde privato	N-E: particella 406 (stessa proprietà); N-O: libero su via Nenni; S: particella 461.	1750	€ 38.500,00
<b>TOTALE LOTTO Z</b>			<b>€ 38.500,00</b>

**BENI GRUPPO W\_ Montappone via Sole**

LOTTO W: beni a Montappone: fg. 2 - map. 147			
Descrizione	Confini map. 147	Superficie commerciale (mq)	Valore Commerciale
Opificio	NORD: particella 146; SUD: particella 195; EST: particella 148; OVEST: particella 195	1153	€ 220.000,00
<b>TOTALE LOTTO W</b>			<b>€ 220.000,00</b>

**N.B.:** Per il valore finale commerciale di vendita di ciascun lotto, si sono considerati anche gli adeguamenti e le correzioni apportate alla S.U.L., come meglio specificato al **punto 10**

12. *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 allegghi 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. Specifichi 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;*

Le proprietà delle unità immobiliari oggetto di pignoramento sono così suddivise in base ai lotti costituiti:

**BENI gruppo X\_ Montappone Borgo XX settembre 82, fg. 6, part. 577**

**Sub 7:** proprietà Xxx (CF: XXX) per 1/1 in regime di separazione dei beni; **occupato dalla sig.ra Xxx e dai figli Xxx Xxx e Xxx, che ivi hanno la residenza.**

**sub 8:** proprietà Xxx (CF: XXX) per 1/1;

**sub 9:** proprietà Xxx (CF: XXX) per 1/1;

**sub 10:** proprietà Xxx (CF: XXX) per 1/1;

**sub 11:** proprietà Xxx (CF: XXX) per 1/1;

**sub 12:** proprietà Xxx (CF: XXX) per 1/1;

**sub 13:** proprietà Xxx (CF: XXX) per 1/1 in regime di separazione dei beni; usufruito dalla sig.ra Xxx e dai figli Xxx Xxx e Federico.

**BENI gruppo Y\_ Montappone Borgo XX settembre 19, fg. 5 part. 142**

**Sub 5-6-7-8-9-10-11:** proprietà Xxx (CF: XXX) per 1/1 in regime di separazione dei beni.

**BENI GRUPPO Z\_ Montappone via Nenni**

**Fg. 11 map 182:** piena proprietà di Xxx (CF: XXX).

**BENI GRUPPO W\_ Montappone via Sole**

**Fg. 2 map. 147:** proprietà Xxx (CF: XXX) per 1/1 in regime di separazione dei beni.

A parte i sub 7-13 dei beni del GRUPPO X, tutte le altre unità immobiliari risultano libere.

*Rif. ALL.B\_ relazione notarile agli atti, rif. All. C\_Planimetrie catastali /Estratto mappa catastale/ Visure,...*

13. *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

No, non si è in presenza di procedura espropriativa per pubblica utilità.

14. *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

Confrontare All. E\_rilievi dello stato attuale e All. G\_documentazioni fotografiche

15. *a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*

**BENI gruppo X\_ Montappone Borgo XX settembre 82**

**Valore commerciale del LOTTO X1: 55.000,00 € (Euro Cinquantacinquemila/00)**

*Unità immobiliare di civile abitazione sita nel Comune di Montappone (FM) in Borgo XX Settembre n°82, censita al catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6, particella 577, sub 7, piano S1-T, cat. A/2, classe 5, consistenza 7 vani, rendita 325.37 €, di proprietà di Xxx (CF: XXX) per 1/1 in regime di separazione dei beni.*

Trattasi di immobile cielo terra, con piano terra, primo, secondo, soffitta ed un piano sottostrada, a cui si accede tramite una corte comune, asfaltata e scoscesa, che conduce al magazzino e ai tre garage.



Con accesso direttamente da Borgo XX Settembre, si accede ad un piccolo ingresso che conduce al piano terra dell'edificio residenziale; tale ingresso, su una porzione, contiene le scale condominiali per raggiungere i piani superiori. Il piano terra, costituito da una zona open space con pranzo/soggiorno ed angolo cottura, è suddiviso dalla zona notte tramite un piccolo disimpegno. La zona notte consta di tre camere e due bagni. L'appartamento è con finiture nella norma. È corredata da un ampio terrazzo. Attualmente occupato dall'esecutata e dai due figli, che ivi risiedono.

**Valore commerciale del LOTTO X2: 59.500,00 € (Euro Cinquantanovemilacinquecento/00)**

*Unità immobiliare di civile abitazione sita nel Comune di Montappone (FM) in Borgo XX Settembre n°82, censita al catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6, particella 577, sub 8, piani T-1-3, cat. A/2, classe 5, consistenza 7 vani, rendita 325.37 €, proprietà Xxx (CF: XXX) per 1/1*

Trattasi di immobile cielo terra, con piano terra, primo, secondo, soffitta ed un piano sottostrada, a cui si accede tramite una corte comune, asfaltata e scoscesa, che conduce al magazzino e ai tre garage.

Con accesso direttamente da Borgo XX Settembre, si accede ad un piccolo ingresso che conduce al piano terra dell'edificio residenziale; tale ingresso, su una porzione, contiene le scale condominiali per raggiungere i piani superiori. Il piano primo, libero da persone, è piuttosto datato nei materiali e nelle finiture ed è costituito da un disimpegno con affacciate tutte le varie stanze: zona giorno, ripostiglio, due camere, un bagno, una zona pranzo ed una cucina con acquaio. È corredata da due balconi. Fa parte del subalterno anche una porzione del piano terzo/soffitta, privo di finiture o di scarsa qualità.

**Valore commerciale del LOTTO X3: 62.000,00 € (Euro Sessantaduemila/00)**

*Unità immobiliare di civile abitazione sita nel Comune di Montappone (FM) in Borgo XX Settembre n°82, censita al catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6, particella 577, sub 9, piani T-2-3, cat. A/2, classe 5, consistenza 7 vani, rendita 325.37 €, proprietà Xxx (CF: XXX) per 1/1.*

Trattasi di immobile cielo terra, con piano terra, primo, secondo, soffitta ed un piano sottostrada, a cui si accede tramite una corte comune, asfaltata e scoscesa, che conduce al magazzino e ai tre garage.

Con accesso direttamente da Borgo XX Settembre, si accede ad un piccolo ingresso che conduce al piano terra dell'edificio residenziale; tale ingresso, su una porzione, contiene le scale condominiali per raggiungere i piani superiori. Il piano secondo, di finiture migliori rispetto agli altri piani, risulta libero da persone, con zona open space contenente living/pranzo ed angolo cottura, disimpegno che conduce alla zona notte con tre camere e due bagni. È corredata da due balconi e gli infissi sono dotati di doppio infisso esterno. Fa parte del subalterno anche una porzione del piano terzo/soffitta, privo di finiture.

**Valore commerciale del LOTTO X4: 25.000,00 € (Euro Venticinquemila/00)**

*Unità immobiliare di civile abitazione sita nel Comune di Montappone (FM) in Borgo XX Settembre n°82, censita al catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6, particella 577, sub 10, piano S1, cat. C/2, classe 7, consistenza 90 mq, rendita 116.20 €, proprietà Xxx (CF: XXX) per 1/1.*



Trattasi di immobile cielo terra, con piano terra, primo, secondo, soffitta ed un piano sottostrada, a cui si accede tramite una corte comune, asfaltata e scoscesa, che conduce al magazzino e ai tre garage.

Il locale magazzino è privo di finiture o di scarsa qualità.

**Valore commerciale del LOTTO X5: 6.000,00 € (Euro Seimila/00)**

*Unità immobiliare di civile abitazione sita nel Comune di Montappone (FM) in Borgo XX Settembre n°82, censita al catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6, particella 577, sub 11, piano S1, cat. C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 39.97 €, proprietà Xxx (CF: XXX) per 1/1*

Trattasi di immobile cielo terra, con piano terra, primo, secondo, soffitta ed un piano sottostrada, a cui si accede tramite una corte comune, asfaltata e scoscesa, che conduce al magazzino e ai tre garage.

Il locale garage è privo di finiture o di scarsa qualità.

**Valore commerciale del LOTTO X6: 6.000,00 € (Euro Seimila/00)**

*Unità immobiliare di civile abitazione sita nel Comune di Montappone (FM) in Borgo XX Settembre n°82, censita al catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6, particella 577, sub 12, piano S1, cat. C/6, classe 5, consistenza 19 mq, rendita 39.97 €, proprietà Xxx (CF: XXX) per 1/1.*

Trattasi di immobile cielo terra, con piano terra, primo, secondo, soffitta ed un piano sottostrada, a cui si accede tramite una corte comune, asfaltata e scoscesa, che conduce al magazzino e ai tre garage.

Il locale garage è privo di finiture o di scarsa qualità.

**Valore commerciale del LOTTO X7: 7.000,00 € (Euro Settemila/00)**

*Unità immobiliare di civile abitazione sita nel Comune di Montappone (FM) in Borgo XX Settembre n°82, censita al catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6, particella 577, sub 13, piano S1, cat. C/6, classe 5, consistenza 20 mq, rendita 39.97 €, di proprietà di Xxx (CF: XXX) per 1/1 in regime di separazione dei beni.*

Trattasi di immobile cielo terra, con piano terra, primo, secondo, soffitta ed un piano sottostrada, a cui si accede tramite una corte comune, asfaltata e scoscesa, che conduce al magazzino e ai tre garage.

Il locale garage è privo di finiture o di scarsa qualità.

### **BENI gruppo Y\_ Montappone Borgo XX settembre 19**

**Valore commerciale del LOTTO Y: 116.000,00 € (Euro Centosedicimila/00)**

*Unità immobiliari site nel Comune di Montappone (FM) in via Borgo XX settembre n°19, censite al catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 5 part. 142 così distinti:*



- sub 5: piano S1-T, cat. A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 144.61 €, proprietà Xxx (CF: XXX) per 1/1 in regime di separazione dei beni;
- sub 6: piano T-1, cat. A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 144.61 €, proprietà Xxx (CF: XXX) per 1/1 in regime di separazione dei beni;
- sub 7: piano T-2-3, cat. A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 144.61 €, proprietà Xxx (CF: XXX) per 1/1 in regime di separazione dei beni;
- sub 8: piano 1, cat. A/3, classe 5, consistenza 2.5 vani, rendita 38.73 €, proprietà Xxx (CF: XXX) per 1/1 in regime di separazione dei beni;
- sub 9: piano T, cat. C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 31.09 €, proprietà Xxx (CF: XXX) per 1/1 in regime di separazione dei beni;
- sub 10: piano T, cat. C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 31.09 €, proprietà Xxx (CF: XXX) per 1/1 in regime di separazione dei beni;
- sub 11: piano T, cat. C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 31.09 €, proprietà Xxx (CF: XXX) per 1/1 in regime di separazione dei beni;

L'immobile di cui trattasi è una vecchia casa cielo terra, situata su via Borgo XX Settembre e con accesso da via pubblica, al piano terra. Sempre dalla stessa via si accede, tramite una serranda, ad un tunnel interno che conduce al cortile comune, al di sopra del quale insiste un terrazzo, corrispondente al piano 1. Dal cortile comune si accede a 3 autorimesse, il cui corrispondente piano primo è residenziale. All'interno la casa può essere considerata in corso di costruzione, in quanto sono stati iniziati lavori di manutenzione ma senza portarli a termine, con calcinacci e materiali edili di risulta su gran parte dei piani. È privo di impianti, porte, pavimenti, molti tramezzi sono stati demoliti, con finestre precarie, si sono riscontrati buchi sui solai ed il tetto è in alcune porzioni crollato, il tutto quindi in condizioni pessime.

#### **BENI GRUPPO Z\_ Montappone via Nenni**

**Valore commerciale del LOTTO Z: 38.500,00 € (Euro Trentottomilacinquecento/00)**

Appezamento di terreno sito in Comune di Montappone, individuato nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 11, particella 182, seminativo, classe 2, superficie 1.750 mq, R.D. € 6.33, R.A. € 10.39, intestata per 1/1 a Xxx (CF: XXX).

La particella 182 corrisponde ad un terreno edificabile, incolto ma con presenza di alcuni ulivi, scosceso e racchiuso tra due strade.

#### **BENI GRUPPO W\_ Montappone via Sole**

**Valore commerciale del LOTTO W: 220.000,00 € (Euro Duecentoventimila/00)**

Appezamento di terreno sito in Comune di Montappone, individuato nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 2 particella 147, semin. Arbor., classe 2, superficie 1.929 mq, R.D. € 6.97, R.A. € 11.46, proprietà Xxx (CF: XXX) per 1/1 in regime di separazione dei beni.



All'interno della particella sopra menzionata insiste un capannone industriale, di cui si è iniziata la costruzione ma che poi negli anni è stato lasciato inconcluso e al grezzo. Consta di piano terra e piano primo, per una porzione, comprensivo di scala di collegamento. È mancante di impianti, infissi, finiture e quant'altro per considerarlo terminato e a regola d'arte. La struttura è in cemento armato con copertura in travi reticolari e pannelli sandwich superiori.

Inoltre il piano terra è completamente occupato da materiali di risulta di impresa edile, da smaltire.

16. *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*

Confrontare All. I\_perizia di stima con protezione dati personali e sensibili rev.01

17. *ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, Il co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'articolo 567, Il co. c.p.c. in modalità telematica PCT. Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.*

Confrontare All. L\_check list e All. M\_foglio riassuntivo identificativi catastali rev.01

In fede

Porto San Giorgio, 15/01/2026

IL CTU  
Ing. Caterina Manfrini

