

TRIBUNALE DI FERMO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Relazione INTEGRATA di Consulenza Tecnica di Ufficio per
stima immobiliare Esecuzione immobiliare n° 124/2024
R.G.E**

Da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

GE.: Dottoressa Milena Palmisano

CTU: Geometra Massimo Valori

Prossima Udienza: 16/09/2025

INCARICO: Io sottoscritto Geometra Massimo Valori , nato a BOLOGNA (BO) il 26 aprile 1967 e con studio in Montefiore dell 'Aso via Giacomo LEOPARDI n.2, telefono 0734.938891 – cellulare 333.7134227 – P.e.c. massimo.valori@geopec.it , iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di ASCOLI PICENO con il n° 1183 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di FERMO al n°67 , essendo stata nominato con provvedimento reso il 30/04/2025 dal giudice delle esecuzioni immobiliari, Dott.ssa Milena Palmisano, nella causa di cui all’oggetto e prestato giuramento di rito in modalità telematica, ricevevo l’incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

PREMESSA

Il sottoscritto, al fine di assolvere l'incarico, ha eseguito sopralluogo nei siti oggetto di perizia, per prendere conoscenza dei dati necessari mediante misurazioni, rilievi e acquisizioni di informazioni relative allo stato dei beni pignorati.

Il giorno 19/05/2025 alle ore 15,30 è stato effettuato primo accesso con sopralluogo a T [REDACTED]
[REDACTED], (vedi verbale allegato [A]).

QUESITO:

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

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

a) 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;

b) 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;

c) 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;

d) 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 specificare 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;**

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

f) 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;

g) 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 indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale;

h) 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. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

i) 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;

l) 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

m) 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. 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;

n) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

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

p) 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;

q) 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;

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

RISPOSTA Punto nm.1 del quesito

Si è provveduto a verificare la documentazione in atti, relativamente alla documentazione catastale e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento o certificato notarile, secondo quanto previsto dall'art. 567 c.p.c.

In particolare è stato verificato il deposito nell'Istanza di Vendita da parte del creditore procedente, della proroga al deposito della relazione notarile, della Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare e della Certificazione Notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale relativa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento a firma del Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia (PG) con studio in Via Tazio Nuvolari, 19.

All'interno della relazione sono riportati gli estremi catastali dei beni immobili d'interesse, nonché la specifica delle trascrizioni e delle iscrizioni relative al ventennio precedente alla data dell'istanza di pignoramento. (vedi documento allegato agli atti di causa – certificato notarile)

RISPOSTA Punto nm.2 del quesito

I dati catastali attuali e storici della certificazione sostitutiva sono esattamente riportati ed indicati nella medesima e cioè sono riportati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati. (vedi documento allegato agli atti di causa – certificato notarile)

RISPOSTA punto nm.3 del quesito

il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Lo stesso risulta essere coniugato con la signora Silvana Senzacqua anche essa eseguita nella stessa procedura non si ritiene dover chiedere il certificato di matrimonio essendo entrambe oggetto di esecuzione.

RISPOSTA punto nm.4 del quesito

a) È stata effettuata visura catastale aggiornata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di ASCOLI PICENO, dalla quale si evince che i beni pignorati e censiti all' N.C.E.U individuano:

- 1) un appartamento con destinazione ad uso residenziale sito nel Comune di [REDACTED] al piano terra/primo;
- 2) un locale ad uso garage sito nel Comune di [REDACTED] al piano terra;
- 3) un locale ad uso magazzino sito nel Comune di [REDACTED] 3 al piano terra;

dalla relazione notarile si evince la menzione: **Precisazioni Catastali:**

- Gli immobili riportati in NCEU a Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] 1, Subalterno 3, Subalterno 4 e Subalterno 6 sono stati costituiti sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio [REDACTED] in base alla nota di costituzione del 21.07.2003 in atti dal 21.07.2003 (n.001466/2003).

Si precisa inoltre che l'ente urbano è il sedime (terreno) sul quale poggiano i fabbricati in aggregato ed il subalterno (1) è un bene comune non censibile appartenente ed entrambe gli immobili. Gli stessi non hanno valore autonomo ma lo stesso è quantificato nella stima del fabbricato come intrinseco alla stima stessa.

1. Immobili siti nel Comune di TORRE SAN PATRIZIO (Codice L279) Catasto dei Fabbricati

Fog.	Part.	Sub.	categoria	Classe	Consistenza	superficie	Rendita	indirizzo
[REDACTED]	[REDACTED]	6	A/2	5	7,0 vani	132 mq.	397,67	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	3	C/6	2	30 mq.	36 mq.	52,67	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	4	C/2	2	31 mq.	41 mq.	41,63	[REDACTED]

1) L' immobile individuato a [REDACTED] [REDACTED], confina sui lati nord, sud e ovest con corte pertinenziale a tutti i subalterni, sul lato est con immobile stessa proprietà ma non oggetto di esecuzione. **Sul lato sud affaccia su impianto di gestione rifiuti di proprietà della SAM servizi per l'ambiente e su porcaia dell'Azienda agricola Gentili ricadenti all'interno di sedimi attigui che vanno a formare un unico ambiente classificabile come attività insalubri di cui al DECRETO MINISTERIALE 5 settembre 1994 di cui alla lettera (B), nm.100 dell'art. 1 - allegato 1.**

b) L' edificato sopra individuato nel Comune di [REDACTED] è composto da un appartamento al piano primo/terra, un garage ed un magazzino al piano terra I locali al piano terra risultano essere allo stato semi grezzo. Le strutture portanti sono in muratura con solai in latero cemento e portico in cemento armato. Le tramezzature interne sono in laterizio con intonaco finito al civile, le porte interne sono tamburate, le persiane sono in p.v.c e gli infissi esterni sono in legno con vetri a T/t. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica nei servizi e nel soggiorno e negli altri locali. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano. L'impianto elettrico rispetta quanto previsto dalla norma vigente all'epoca della edificazione. I

bagni e la parete posta a nord presentano evidenti muffe probabilmente dovute a ponti termici e ci sono alcune lesioni probabilmente da attribuire al sisma del 2016. Inoltre in base al D.P.R. 633/1972 la cessione del suddetto fabbricato o di porzione dello stesso è esente da IVA in quanto ricade nelle previsioni di esclusione di cui all'articolo 8 (bis) e successive modifiche ed integrazioni.

c) il fabbricato è stato edificato in età precedente la data del 2 settembre 1967. *Vi è una incoerenza tra gli elaborati dell'ultima pratica edilizia, quelli catastali e lo stato dei luoghi nel quale si evidenziano lievi differenze nei muri divisorii della parte giorno (cucina) al piano primo e nel locale al piano terra prospiciente il portico consistenti nell'apertura di una porta di collegamento tra il magazzino ed il garage e l'eliminazione di due spallette poste a metà parete lato dx ed sx.* Si rende quindi necessaria una SCIA in sanatoria per difformità delle opere interne.

d) Le modifiche al fabbricato sono avvenute a seguito di rilascio di Concessione Edilizia per esecuzione di recupero e ristrutturazione edilizia nm. █████ del 09/08/1995 approvata con prot. █████ del 11/04/1996. Il fabbricato era stato precedentemente oggetto di condono edilizio con rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria n. █████/1986 rilasciata il 31/08/1995. Agibilità non richiesta.

e) nella perizia di stima, inerente codesto immobile, non sono coinvolti immobili per il quale sia necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di relazione su di unità collocate all'interno di una palazzina residenziale.

f) Il bene pignorato risulta *non correttamente accatastato* e rappresentato nelle planimetrie allegate alla presente relazione. I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono all'attuale situazione e consistenza del bene oggetto di esecuzione immobiliare.

g) sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria dell'immobile stesso.

h) L'immobile è pervenuto in base a questa cronologia ventennale:

* A █████ per idritti pari a 4/5 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, █████ nata a Santa Vittoria In Matenano █████ per i diritti pari a 4/5 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni l'immobile di cui alla procedura è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Adalberto Danielli del 12 giugno 1985 repertorio n. █████ e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 27 giugno 1985 al numero di registro generale █████ e numero di registro particolare █████ nato a Smerillo (FM) in data 9 novembre 1948 per i diritti pari a 1/5 di piena proprietà, █████ nato a █████ per i diritti pari a 1/5 di piena proprietà, █████ per i diritti pari a 1/5 di piena proprietà, █████ 52 per i diritti pari a 1/5 di piena proprietà.

* █████ in data 27 ottobre 1944 per i diritti pari a 1/5 di piena proprietà, █████ in data 4 settembre 1951 per i diritti pari a 1/5 di piena proprietà, █████ in data 9 novembre 1948 per i diritti pari a 1/5 di piena proprietà, █████ data 25 luglio 1943 C.F.

██████████ per i diritti pari a 1/5 di piena proprietà, ██████████
██████████ per i diritti pari a 1/5 di piena proprietà l'immobile di cui alla
procedura è pervenuto per atto di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro Di
Fermo del 29 agosto 1974 repertorio n. ██████████ e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità
Immobiliare di Fermo in data 23 settembre 1974 al numero di registro generale ██████████ e numero di
registro particolare ██████████ nato a ██████████ in data 19
marzo 1912 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 5 agosto 1973.

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Sanangelantoni Sergio del 21
novembre 2006 repertorio n. ██████████ ediscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 24
4novembre 2006 al numero generale ██████████ e al numero particolare ██████████ a favore di Cassa Di Risparmio Della
Provincia Di Chieti S.p.a. con sede in Chieti C.F. 00098470693, domicilio ipotecario eletto in Chieti, Via
Colonna ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████) in data 25 aprile 1954
C.F. ██████████, ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ in data 27 ottobre 1944 C.F.
██████████

- Debitore non datore di ipoteca ██████████ in data 9 marzo 1978 C.F.

██████████ D Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Sanangelantoni
Sergio del 29 marzo 2007 repertorio n. ██████████ ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Fermo
in data 4 aprile 2007 al numero generale ██████████ e al numero particolare 880 a favore di Cassa Di Risparmio
Della Provincia Di Chieti-s.p.a. con sede in Chieti C.F.00098470693 ██████████
in data 27 ottobre 1944 C.F. ██████████, ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████) in
data 25 aprile 1954 C.F. ██████████

- Debitore non datore di ipoteca ██████████

██████████
Verbale Di Pignoramento Immobili atto Unep Tribunale Di Fermo del 1 luglio 2016 repertorio n. ██████████ e trascritto
presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 28 luglio 2016 al numero generale ██████████ e al numero
██████████ particolare ██████████ a favore di Nuova Cassa Di Risparmio Di Chieti Spa con sede in Roma C.F. 13614841008, a
carico di ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ in data 25 aprile 1954 C.F.
██████████, ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ in data 27 ottobre 1944
C.F. ██████████

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Unep Tribunale Di Fermo del 28 agosto 2024 repertorio n. 1██████████ e
trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 11 settembre 2024 al numero generale ██████████
e al numero particolare ██████████ a favore di Groggu Spv Srl con sede in Conegliano (TV) C.F.05197150260, a carico
di ██████████ in data 27 ottobre 1944 C.F. ██████████, ██████████ ██████████
██████████ a ██████████ in data 25 aprile 1954 C.F. ██████████.

i) determinazione del valore degli immobili pignorati:

Per i fabbricati oggetto di perizia viene adottato il metodo di stima per comparazione diretta che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Utilizzando la richiesta prezzi (asking price), in quanto di difficile reperimento i prezzi reali di compravendita di beni simili, si provveduto a calcolare il più probabile valore di mercato del fabbricato. Per eseguire l'operazione di stima viene utilizzato il programma "ACTASTIME Pro 8.5.0 - Licenza d'uso: Geometra Massimo Valori. Gli specchi riassuntivi sotto riportati sono desunti dagli elaborati prodotti utilizzando il programma sopra citato. Gli elaborati di stima sono parte integrante della presente relazione e vengono allegati come documento integrante e sostanziale. (vedi documento allegato)

**IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DA ATTRIBUIRE ALLE PORZIONI DI FABBRICATO IDENTIFICATE NEL
COMUNE DI TORRE [REDACTED] DEL FOGLIO [REDACTED] SUBALTERNI 3/4/6**

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 15

IMMOBILE	[REDACTED]						
Proprietà	[REDACTED]						
Destinazione	Residenziale	Foglio	Particella	Sub.	6	Cat.	A/2
	[REDACTED]				Anno di costruzione/ristrutturazione	1996	
	[REDACTED]			Descrizione	[REDACTED]		

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo: Sistema Italiano di Misurazione

Sup. al 100%	132,00	al 50%	36,00	al 25%		al 5%	
Sup. al 80%		al 35%		al 20%		al 2%	
Sup. al 70%		al 33,3%		al 15%		al 50,00%	41,00
Sup. al 60%		al 30%		al 10%		Superficie commerciale mq	171,00

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Prezzi marginali

Piano con ascensore		PCA		x	
Piano senza ascensore		PSA		x	
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00	ORI	1,000	x	0
Esposizione	Su più lati: 1,05	ESP	1,050	x	6.832
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000	x	0
Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05	TAG	1,050	x	6.832
Balconi	Con due balconi: 1,05	BAL	1,050	x	6.832
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	x	0
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	x	0
Vetusta	29 anni dal 1996	VET	0,805	x	-26.643
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	x	0
Manutenzione: immobile	Mediocre: 0,85 + stabile Normale: 1,00	MAN	0,850	x	-20.495
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050	x	6.832
Efficienza energetica		EFF		x	
Localizzazione		LOC		x	
Stabile	Civile: 1,00	STA	1,000	x	0
Parcheggio	Più facile: 1,10	PAR	1,100	x	13.663
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000	x	0
Traffico		TRAF		x	
Zona	Peggior della media della zona: 0,95	ZON	0,950	x	-6.832
Produttività		PROD		x	
Altro		ALT		=	
		Coefficiente correttivo	0,869137	EUR	-17.880

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Metodo di stima per comparazione con richieste di prezzi

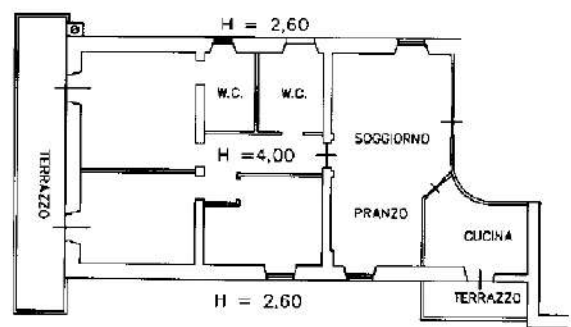
ALUGLIO 2025

Valore medio richieste di prezzi per mq	x	Coefficiente correttivo	=	Valore per mq	x	Superficie commerciale mq	=	Valore stimato EUR
799,02	x	0,869137	=	694,46	x	171,00	=	118.752
								± 52.761

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ascoli	Dichiarazione protocollo n. 000118130 del 21/07/2003		
	Planimetria di u.i.u. in Comune di [REDACTED]		
	Via [REDACTED] civ. [REDACTED]		
Identificativi Catastali:	Compilata da:	Squarcia Angelo	
	Sezione:	Iscritto all'albo:	Geometri
	Foglio: 2	Prov. Ascoli	N. 415
	Particella: [REDACTED]		
Subalterno: 3			

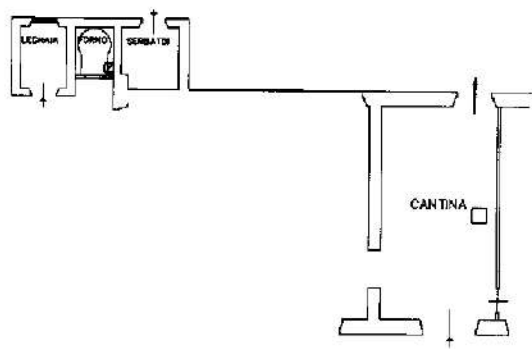
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERRA

H = 2,50



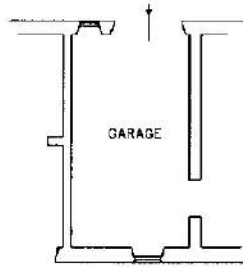
Subalterno 6 >
(.279)
Catasto dei fabbricati - Situazione al 10/05/2025 - Comune
VIA Piano T-1

Ultima planimetria in atti

GARAGE piano terra subalterno 3

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ascoli	Dichiarazione protocollo n. 000118130 del 21/07/2003	
	Planimetria di v.l.u. in Comune di [REDACTED]	
	Via	div.
	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione:	Squarcia Angelo
	Foglio:	Iscritto all'albo:
	Particella: 42	Geometri
	Subalterno: 4	Prov. Ascoli
Scheda n. 1	Scala 1: 200	N. 415

PIANTA PIANO TERRA
H = 2,50



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/05/2025 - Comune di [REDACTED]
VIA Piano T

Ultima planimetria in atti

MAGAZZINO/DEPOSITO piano terra subalterno 4

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli**

Dichiarazione protocollo n. 000118130 del 21/07/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di [REDACTED]

Via

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 9

Particella: 82

Subalterno: 4

Compilata da:

Squarcia Angelo

Iscritto all'albo:
Geometri

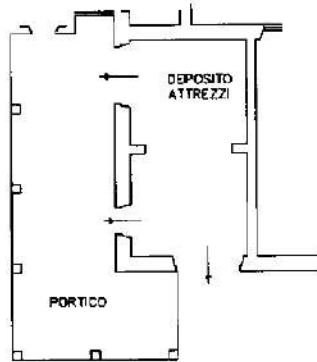
Prov. Ascoli

N. 415

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA
H = 2,50



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/05/2025 - Comune di [REDACTED]
VIA Piano T

Ultima planimetria in atti

FOTOGRAMMI



LATO PORTICO



LATO STRADA



LATO STRADA



PORTICO



PORTICO



MAGAZZINO



MAGAZZINO INGRESSO



GARAGE



LATO PORTICO



INGRESSO



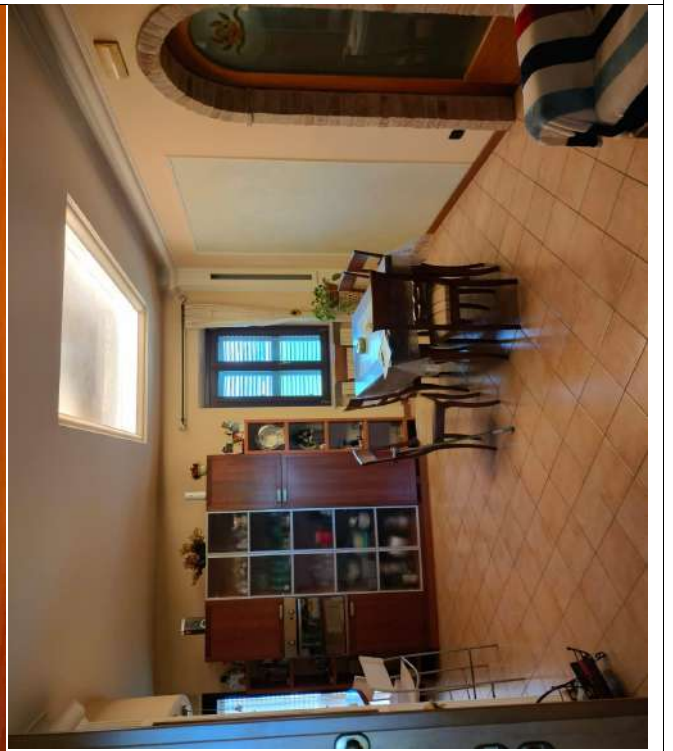
LESIONI



LESIONI



SOGGIORNO E CUCINA





DEGRADO PARETI INTERNE



DEGRADO PARETI INTERNE



CAMERE DA LETTO



BAGNI

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO TORRE SAN PATRIZIO

Descrizione	Entità
Valore dell' APPARTAMENTO	€. 118.752/00
<i>SANATORIA DIFFFORMITA' OPERE INTERNE</i> °	- €.5000/00
<i>ACCATASTAMENTO SANATORIA OPERE INTERNE</i> °	- €.2500/00
Valore dell'Appartamento - <i>Sanatoria</i>	€.111.252/00
Valore ARROTONDATO VENDITA	€. 111.300/00

° In applicazione dell'art.36 DPR 380/2001 ed s.m.i.

CONCLUSIONI

La relazione peritale viene trasmessa alle parti a mezzo PEC o RACC.R/R entro i termini previsti.

Il sottoscritto, con il presente elaborato ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto, rendendosi disponibile a eventuali chiarimenti e ringraziando la S.V. Ill/ma per la fiducia accordata.

Con Ossequio

Montefiore dell' Aso 01/08/2025

Il CTU:
Geometra Massimo Valori

SI ALLEGANO alla presente relazione oltre alle relazioni di stima dei tre lotti:

1. rilievo fotografico;
2. visure catastali
3. estratto di mappa;
4. titoli abilitativi – concessioni e permessi a costruire/ dia ecc.
5. verbali 1° sopralluogo;