

# **TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**Esecuzione Immobiliare n. 92/2024**

**ALLEGATO N. 06  
PERIZIA FORMATO PRIVACY**

*Esperto Estimatore  
arch. Marco Cicchinè*

# TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

### **Esecuzione Immobiliare n. 92/2024**

Procedura promossa da:

**X**

CREDITORE ISCRITTO NON INTERVENUTO

**X**

CREDITORE INTERVENUTO

Contro

**X**

**RELAZIONE DI STIMA**

PROCEDIMENTO R.G.E. **92/2024**  
 CREDITORE PROCEDENTE: **X**  
 CREDITORE INTERVENUTO **X**  
 CREDITORE NON INTERVENUTO **X**  
 DEBITORE ESECUTATO: **X**

*Il sottoscritto arch. x iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Fermo al n. xe iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, nominato C.T.U. in data 23/12/2024 con giuramento promissorio di rito in data 02/01/2025 effettuati i sottostanti controlli preliminari.*

*1. in primo luogo procedere al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile.*

Dall'esame del fascicolo si rileva che il creditore ha optato per per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato ;

- le certificazioni delle iscrizioni si estendono per un periodo di venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento in relazione a ciascun un soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalgono ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento ;

*2. l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*

Non risultano depositati i certificati di stato civile dell'esecutato

*3. compiuti i controlli preliminari sopra descritti viene richiesto di formare apposito elaborato peritale suddiviso nelle parti che seguono, in cui dovranno risultare i dati e le attestazioni come sotto elencati, e dovrà essere trasmesso in cancelleria entro il termine assegnato.*

**SVOLGIMENTO DELL'INCARICO****Accesso al bene**

Sono stati eseguiti due accessi al bene per rilievi intero fabbricato ed ulteriore controllo/verifica piano s1 .

**Accesso documentale uffici comunali**

la richiesta di accesso documentale è stata inviata con pec in data.08/01/2025; l'estrazione catastale è stata eseguita in data 8/1/2025 ; l'estrazione documentale titoli edilizi è stata autorizzata dal comune di Montappone ed inviata con pec in data data 12-3-25;

Dai rilievi e dalla comparazione sinottica tra le planimetrie catastali e lo stato attuale risultano delle difformità tali da modificare la rendita catastale . La variazione catastale è stata autorizzata dal GE in data 29/04/2025 ed eseguita dall'ausiliario incaricato in data 10/7/2025

**Verifica contratti di locazione :** l'immobile esecutato risulta libero e nelle disponibilità dell'esecutato

**QUESITO 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;*

Costituisce oggetto della procedura un immobile abitativo sito in MONTAPPONE, via Palazzo 13 ,con diritti di piena proprietà 1000/1000 intestato al sig. x descritto al NCEU :

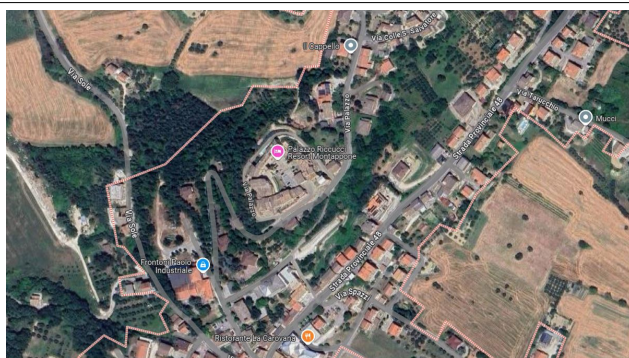
Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Consis.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
5	59		A3	1	6,5 vani	Totale: 118 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 116 m <sup>2</sup>	Euro 100,71	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

A seguito di variazione catastale autorizzata dal GE in data 29/05/2025 il bene ha assunto la seguente denominazione :

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
5	59		A3	1	6,5 vani	Totale: 150 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 145 m <sup>2</sup>	Euro 123,95	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 10/07/2025 Pratica n. AP0074438 in atti dal 10/07/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 74438.1/2025)

**Localizzazione :**

Immobile sito nel comune di Montappone in centro storico via Palazzo n 13 con affaccio sui fronti nord e sud



**INDIVIDUAZIONE LOTTI:**

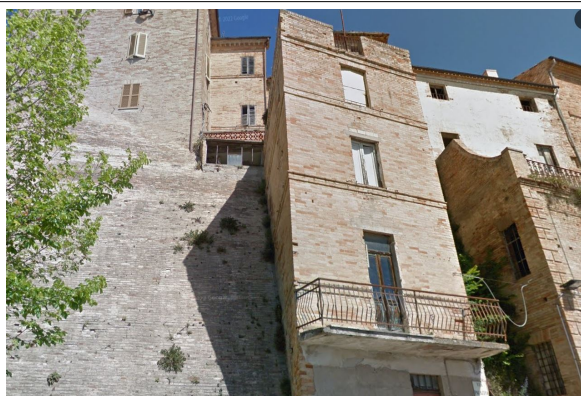
Trattasi di una unità abitativa a schiera, costituita da unità abitativa con sviluppo su quattro livelli fuori terra compreso il piano S1 senza ascensore, si propone la costituzione di un unico lotto e precisamente

**LOTTO UNICO**

fabbricato residenziale sito in Montappone via Pilastro 13, con diritti di proprietà parti a 1000/1000 intestato al sig. x descritto al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
5	59		A3	1	8 vani	Totale: 150 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 145 m <sup>2</sup>	Euro 123,95	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 10/07/2025 Pratica n. AP0074438 in atti dal 10/07/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 74438.1/2025)

**Confini:** L'immobile oggetto di esecuzione confina a nord con affaccio su strada pubblica via Palazzo, ad est ed ovest con altra proprietà , a sud con affaccio prospiciente via Leopardi .



Affaccio mura storiche verso via Leopardi



Via pilastro 13

**QUESITO 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

**Descrizione sintetica**

Immobile abitativo con sviluppo su più livelli ed aggregazione a schiera, ubicato in un piccolo nucleo storico nel comune di Montappone (Fm) denominato Palazzo. Confina a nord con affaccio su strada pubblica via Palazzo, ad est ed ovest con altra proprietà, a sud con affaccio prospiciente via Leopardi. La struttura portante è in muratura. I solai interpiani sono in legno con caldana in cls e soletta armata in c.a per il vano scala; il solaio di copertura è in legno con intradosso del piano sottotetto controsoffittato in parte con camol-canna ed in parte in pannelli di masonite tinteggiati nella zona vano scala. L'immobile allo stato attuale risulta in corso di ristrutturazione con lavori aperti con DIA anno 2004 non terminati e in stato di abbandono, anche se nell'archivio comunale nella pratica Dia risulta una dichiarazione di fine lavori. L'immobile è costituito da un piccolo vano scala centrale di collegamento dei vari livelli di piano ai cui lati si aprono dei vani abitativi e precisamente al piano terra lato nord ingresso, disimpegno con piccolo vano cucina, mentre sul lato sinistro un vano uso soggiorno con accesso ad un piccolo terrazzino esterno prospiciente via Leopardi. Al piano primo è presente a destra con affaccio sul fronte nord verso via Palazzo un locale bagno (in corso di costruzione) mentre a sinistra con affaccio esterno prospiciente via Leopardi un vano uso camera; al piano secondo (sottotetto) sono presenti a destra e a sinistra del vano scala con affacci a nord su via Palazzo e a sud su via Leopardi due vani uso camera. Dal piano terra si accede tramite una scala interna di servizio realizzata con pianerottoli grezzi in cemento, ad un livello seminterrato con affaccio sul fronte sud verso via Leopardi. Sono presenti al piano S1 due locali uso ripostiglio senza areazione diretta ed un piccolo locale wc con luce ed areazione internamente ad una loggia che in passato risultava chiusa con infisso in ferro e vetro (oggi in stato di degrado avanzato). La loggia del p.s1 ha l'affaccio su tutto il fronte sud prospiciente via Leopardi. Lo stato della loggia è molto vetusto ed in cattive condizioni di manutenzione. Gli scalini che accedono al piano secondo risultano molto ripidi in relazione alla quota differenza di piano pari a circa 370cm. Le altezze utili interne del piano terra sono circa 235cm, quelle del piano primo variano da 306cm a 327cm circa, quelle del piano secondo variano da circa 330cm a 372cm per le camere e circa 414cm per la zona vano scala. Gli infissi sono in legno di vecchia formazione con persiane in legno in condizioni molto vetuste e molto danneggiate. Il terrazzino sul fronte sud del piano terra ha un'ottima vista panoramica, ma necessita di un intervento di manutenzione edilizia pesante prevedendo anche un rifacimento delle impermeabilizzazioni a protezione del piano S1 in particolare nella zona della loggia. La pavimentazione interna, escluso il piano S1 che risulta grezza e realizzata con battuto di cemento, è composta prevalentemente al piano terra da piastrelle di graniglia in cemento, mentre al piano primo e secondo con piastrelle di cotto levigate di buona fattura anche se in stato di scarsa manutenzione. Le porte interne sono di vecchia fattura ma possono essere recuperate esaltando l'immagine storica dell'immobile. L'immobile risulta privo di impianto termico ed idrico. (non è stato possibile verificare la presenza di un contatore acqua collegato alla rete idrica). Un contatore elettrico è posto al piano terra al fianco della porta d'ingresso. Non sussistono ordinanze di inagibilità. La planimetria catastale in atti 16/10/1939 risulta difforme dallo stato attuale, limitatamente al piano S1 e terra dove al piano S1 al posto del terrazzino lato sud troviamo due piccoli vani di servizio (WC + loggia chiusa) mentre al piano terra quale copertura dei locali WC e loggia del piano S1 è presente un terrazzino con vista panoramica. A seguito della variazione catastale Pratica n. AP0074438 del 10/07/2025 la planimetria dell'immobile nello stato attuale risulta conforme.

**Art. 10 DPR 633/1972**

**(aggiornamento modificato dal DLGS 3/8/2022 n. 114 art.16)**

Allo stato attuale l'immobile ai sensi dell'Art. 10 DPR 633/1972 e smi in quanto l'immobile non è di tipo strumentale ed inoltre sono trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

**QUESITO 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

Costruzione in centro storico Pilastro di antica formazione ant 2/9/1967 con aggregamento a schiera.

Considerato che l'ufficio tecnico comunale ha sollevato interesse e circa la porzione realizzata in ampliamento rispetto alla planimetria catastale in atti dal 1939 considerandola eseguita su area comunale delle mura castellane, attraverso una ricerca della planimetria storica d'impianto datata circa 1950 si è potuto constatare che l'area di sedime della p.la 59 comprende gran parte della proiezione verticale delle mura castellane, ricomprendendo pertanto l'ampliamento all'interno della proprietà della p.la 59. Per caratteristiche e tipologia di materiali utilizzati l'ampliamento al piano S1 potrebbe essere databile ant 02/09/1967



Inoltre a seguito delle linee di indirizzo del MIT, lo stato legittimo dell'immobile è la DIA 152/04 del 01/04/2004 prot 1630 , pertanto ai sensi dell'art. 9 bis del Dpr 380/2001 non avendo l'amministrazione comunale competente sollevato obiezioni in merito allo stato rappresentato (attuale e modificato) nell'elaborato planimetrico allegato alla DIA 152/04 del 01/04/2004 prot 1630, non è più possibile contestare allo stato di fatto **la mancanza di stato legittimo dell'immobile** .

#### QUESITO 4

ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettuare 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, verificare 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 esenzioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, 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;**

Immobile in centro storico con aggregazione e a schiera

unico titolo edilizio estratto dagli archivi comunali è la DIA 152/04 del 01/04/2004 prot 1630.

Trattasi di lavori di manutenzione straordinaria con demolizione e ricostruzione di solaio ligneo di copertura e realizzazione di un servizio igienico e rifacimento impianti tecnologici.

I lavori della Dia 15/2004 sono dichiarati finiti in data 17/05/2004 prot. 2512 del 21/5/2004.

Allo stato attuale l'immobile non risulta abitabile e lo stato dei lavori previsti dalla DIA 12/04 sono in corso d'opera e in stato di abbandonato.

Dal punto di vista edilizio, l'immobile allo stato attuale è conforme alla planimetria allegata alla Dia 15/2004 stato ant opera e stato modificato.

La planimetria catastale in atti dal 16/10/1939 risulta difforme dallo stato dei luoghi in cui trovasi il bene , a seguito di autorizzazione del GE è stata aggiornata la planimetria catastale (Pratica n. AP0074438 del 10/07/2025) e pertanto lo stato risulta conforme.

Gli immobili pignorati NON si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47

#### QUESITO 5

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

Trattasi di immobili urbani che non richiedono il rilascio del CDU

#### QUESITO 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;

Nell'atto del pignoramento a favore della x con sede a x notificato il 19.06.2024 rep.n.958 e trascritto presso la Conservatoria dei RRRI di Fermo in data 02.07.2024 al n°4591 Reg. Particolare, e n°6114 Reg. Generale i beni pignorati erano così descritti:

Immobili di proprietà di:

-x nato per la quota di 1/1 di piena proprietà;

-Porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in **Comune di Montappone**, alla via Palazzo n.13 e costituito da un appartamento ad uso abitativo disposto sui piani terra e primo con annesso locale cantina al piano sottostrada primo, identificato al catasto fabbricati del predetto Comune al **foglio 5, particella 59**, piano S1-T-1, categoria A/3, cl.1, vani 6,5, rendita catastale €100,71;

A seguito dell'autorizzazione all'aggiornamento della planimetria catastale da parte del G.E. dott.ssa x nell'udienza del 29.04.2025 è stata presentata la seguente denuncia di aggiornamento:

-Docfa prot.AP0074438 del 10.07.2025 variazione per "Diversa distribuzione degli spazi interni" Comune di Montappone via Palazzo n.13 P.S1-T-1-2

Variazione: **fog.n.5 part.n.59** cat. A/3, cl.1, cons. 8 vani, sup. cat.150, rend. Catastale €123,95

Al fine di verificare la conformità catastale dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate, sono stati acquisiti la visura storica e la planimetria catastale dei beni oggetto di esecuzione.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale presente in atti, si è potuto constatare che la planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

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

Nell'atto del pignoramento a favore della x notificato il 19.06.2024 rep.n.958 e trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Fermo in data 02.07.2024 al n°4591 Reg. Particolare, e n°6114 Reg. Generale l'esecutato:

-x per la quota di 1/1 di piena proprietà;

1) Immobile sito nel Comune di Montappone in via Palazzo n.13 e censito al **fog.n.5 part.n.59** categoria A/3, classe 1, consistenza vani 6,5, rendita €100,71.

in forza di:

-**COMPRAVENDITA** del 10.05.2004 notaio x rep.n.185679 trascritto presso la conservatoria dei RRII di Fermo il 25.05.2004 ai n.4409 del registro generale ed al n.2722 del registro particolare dalla sig.ra x

#### QUESITO 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;

Il bene immobile pignorato è sito nel **Comune di Montappone** in via Palazzo n.13 e censito al NCEU:

-**foglio n.5 part.n.59**, piano S1-T-1, categoria A/3, cl.1, vani 6,5, rendita catastale €100,71;

sono pervenuti alla parte eseguita a seguito di:

-**10.05.2004 – COMPRAVENDITA** notaio x rep.n.185679 e trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Fermo il 25.05.2004 al n.4409 del reg. generale e al n.2722 del reg. particolare.

Immobile: Comune di Montappone via Palazzo n.13 fog. n.5 part.n.59 cat. A/3, classe 1, cons. 6,5 vani, rendita catastale €100,71  
a favore: x per la quota di 1/1 di piena proprietà  
contro: x per la quota di 1/1 di piena proprietà

-**12.05.2011 - IPOTECA VOLONTARIA** notaio x rep.n.28972 trascritta presso la Conservatoria dei RRII di Fermo il 16.05.2011 al n.3869 del reg.gen e al n.788 del reg.part per la quota capitale di € 126.385,14, per complessivi € 252.770,28 da rimborsare in 20 anni.

Immobili: Comune di Montappone via Palazzo n.13 fog. n.5 part.n.59 cat. A/3, classe 1, cons. 6,5 vani, rendita catastale €100,71  
a favore: xper la quota di 1/1 di piena proprietà.  
contro: x per la quota di 1/1 di piena proprietà

-**20.11.2012 - IPOTECA GIUDIZIALE** in virtù di decreto ingiuntivo Tribunale di Fermo rep.n.930/2012, trascritta presso la Conservatoria dei RRII di Fermo il 22.11.2012 al n.8973 del reg.gen e al n.1357 del reg.part a garanzia della somma di € 20.880,04, per complessivi € 28.000,00

Immobili: Comune di Montappone via Palazzo n.13 fog. n.5 part.n.59 cat. A/3, classe 1, cons. 6,5 vani, rendita catastale €100,71  
a favore:x domicilio ipotecario eletto in Fermo presso l'avv. Daniele Liberini via Ognisanti n.51 per la quota di 1/1 di piena proprietà.

contro: x per la quota di 1/1 di piena proprietà

**-02.05.2013 - IPOTECA LEGALE** in virtù di atto di x trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo il 30.05.2013 al n.3933 del reg.gen e al n.599 del reg.part a garanzia della somma di € 28.089,03 per complessivi € 56.178,06

Immobili: Comune di Montappone via Palazzo n.13

fog. n.5 part.n.59 cat. A/3, classe 1, cons. 6,5 vani, rendita catastale €100,71

a favore: x domicilio ipotecario eletto in San Benedetto del Tronto via della Liberazione n.190 per la quota di 1/1 di piena proprietà.

contro: x per la quota di 1/1 di piena proprietà

**-25.05.2016 – PIGNORAMENTO IMMOBILI** in virtù di atto giudiziario dell'UNEP di Fermo repertorio n.1237/2016 trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Fermo il 17.06.2016 al n.2571 del Reg. Particolare e al n.3851 del Reg. Generale

Immobili: Comune di Montappone via Palazzo n.13 fog. n.5 part.n.59 cat. A/3, classe 1, cons. 6,5 vani, rendita catastale €100,71

a favore: x domicilio ipotecario eletto in Fermo presso l'avv. x per la quota di 1/1 di piena proprietà.

contro: x per la quota di 1/1 di piena proprietà

**-19.06.2024 – PIGNORAMENTO IMMOBILI** in virtù di atto giudiziario dell'UNEP di Fermo repertorio n.958 trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Fermo il 02.07.2024 al n.4591 del Reg. Particolare e al n.6114 del Reg. Generale

Immobili: Comune di Montappone via Palazzo n.13 fog. n.5 part.n.59 cat. A/3, classe 1, cons. 6,5 vani, rendita catastale €100,71

a favore: per la quota di 1/1 di piena proprietà.

contro: per la quota di 1/1 di piena proprietà

Nel ventennio antecedente il pignoramento dei beni notificato in data 19.06.2024 non risultano a carico dei beni oggetto di stima la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione salvo quanto sopra specificato.

#### QUESITO 9

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

Non risultano trascritte domande giudiziali.

#### QUESITO 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:](#)

### PROCESSO VALUTATIVO

In risposta al quesito è necessario premettere che :

- il giudizio di stima dei beni immobili di una procedura espropriativa ha sempre un carattere esclusivamente previsionale e, seppure risultante da accurate indagini di mercato, potrebbe non rappresentare l'effettivo prezzo di vendita del bene anche in ragione della perdurante instabilità del mercato e delle particolari e contingenti condizioni dell'attuale comparto del mercato edilizio ;
  - ogni immobile qualunque sia la sua destinazione d'uso, in ragione delle proprie caratteristiche, tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie da renderlo, in moltissimi casi "pezzo unico e singolare" ;
- per quanto sopra premesso, il processo valutativo si è svolto nelle seguenti attività:*
- doppio accesso al luogo per rilievo del bene e verifica supplementare piano S1
  - ispezione titoli edilizi ;
  - elaborazione dei dati geometrici in visione sinottica tra stato autorizzato e stato realizzato ;
  - estrazione certificati catastali storici e planimetrie ant e post variazione ed ispezioni ipotecarie;
  - estrazione di eventuali certificati di stato civile e residenza
  - Variazione catastale con incarico all'ausiliario;
  - verifica dei comparabili di zona ;
  - redazione del rapporto di valutazione (stima).

### METODOLOGIA DI STIMA

Ai fini dell'accertamento della consistenza di beni, sarà usato come parametro di riferimento tecnico, il mq. (metroquadro) di Superficie Esterna Lorda (SEL) o Superficie interna lorda (SIL) o Superficie interna netta (SIN) secondo le specifiche richieste dagli standard di valutazione .

#### 1 - Superficie Esterna Lorda - (SEL)

Si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La SEL include: - lo spessore dei muri perimetrali liberi ed ½ di quelli contigui confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, - i pilastri/colonne interne, - lo spazio di circolazione verticale (scale ascensore, scale mobili, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio, - i condotti verticali dell'area o di altro tipo. La SEL non include: - le rampe di accesso esterne non coperte, - i balconi, terrazzi e simili, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, - gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico, - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

#### 2 - Superficie Interna Lorda - (SIL)

Si intende l'area di un'unità immobiliare misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La SIL include: - lo spessore dei muri interni e dei tramezzi, - i pilastri/colonne interne, - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensore, scale mobili, ecc.), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio interni, - i condotti verticali dell'area o di altro tipo interni. La SIL non include: - lo spessore dei muri perimetrali, - i balconi, terrazzi e simili, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, - lo spazio da circolazione verticale o orizzontale (esterno), - i vani ad uso comune.

**3 - Superficie Interna Netta – (SIN)**

Si intende l'area di un'unità immobiliare determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 0,50 dal piano pavimento. La SIN include: - gli spessori delle zoccolature, - le superfici delle sotto-finestre (sguinci), - le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili, - le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi, - le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile, - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (...) e verticale (...), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio (interne), - i condotti verticali dell'area o di altro tipo interni. La SIN non include: - lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, - lo spessore dei tramezzi, - lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

La valutazione del probabile valore medio unitario di mercato (Vm) è spesso desunto con procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf) che si fonda sulla comparazione di dati medi desunti da indagini di mercato (comparabili, borsino immobiliare, banca dati AdE etc) rapportati a superfici "commerciali" ragguagliate ottenute mediante rapporto con coefficienti moltiplicatori di differenziazione.

I valori di ragguaglio moltiplicatori per la definizione della superficie commerciale, sono spesso influenzati dalle usanze delle varie zone di mercato e pertanto posso avere valori diversi da quanto espresso nei vari quadri tabellari come ad esempio i valori del Dpr 139/98 che, se anche utilizzato per il calcolo della superficie catastale, è comunque un parametro condiviso in caso di stime dove le parti accessorie sono dominanti da condizionare il valore reale della stessa unità.

Non sempre però nella ricerca del valore medio di mercato di un bene o nel calcolo della superficie commerciale è necessario fare uso dei coefficienti di differenziazione, essi non sono un obbligo ma una opportunità.

Nello stato attuale di fatto in cui trovasi l'immobile oggetto di stima considerato che:

l'immobile si presenta in generale in uno stato di vetustà aggravato dalle attività di manutenzione straordinaria avviate con DIA 15/2004 e mai completate, si stima forfettariamente per il completamento dei lavori possono con un costo medio di circa 180€/mq (200x SIL= 135,31mq= 24355,8€\*\*) a cui si dovranno aggiungere gli oneri professionali pari a circa 4000€ oltre oneri di legge; (\*\*importo forfettario è riferito a lavori di completamento avviati con Dia 15/2004 escluso il rifacimento del tetto che si presume già eseguito),

La perizia di stima sarà eseguita come moltiplicatore diretto tra la Superficie interna lorda (SIL) dei quattro livelli di piano, contrariamente alla consuetudine del mercato di considerare a base di stima la superficie commerciale la SEL, per la presenza di importanti spessori delle murature portanti che interferiscono notevolmente nel valore medio di mercato.

Al valore di stima ottenuta come moltiplicatore diretto della SIL x Valore medio di mercato, verrà detratto il valore di stima forfettario di completamento lavori di ristrutturazione sopra descritto.

La metodologia adottata per la valutazione dei beni eseguiti è molto condizionata dallo stato di fatto del bene con lavori in corso di manutenzione straordinaria dal 2004 e come già detto mai completati ed in stato di abbandono.

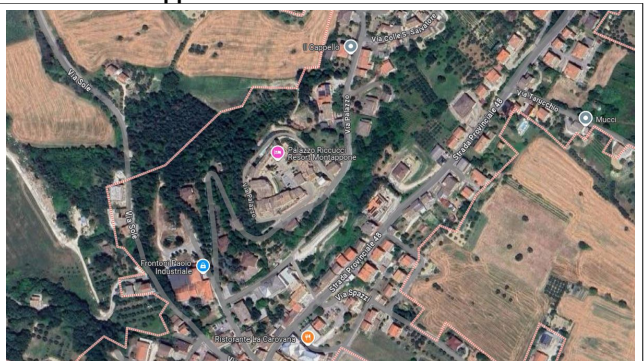
Il valore di stima sarà rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, e dello stato generale dell'immobile, con aliquota detrativa del 5%.

\*\*\*\*\*

Costituisce oggetto della procedura esecutiva una unità abitativa a schiera su 4 livelli fuori terra compreso il piano S1, sita in Montappone nel centro storico via Pilastro 13, con diritti di piena proprietà 1000/1000 intestato a descritto al NCEU:

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
5	59		A3	1	8 vani	Totale: 150 m <sup>2</sup> Totale: esluse aree scoperte**: 145 m <sup>2</sup>	Euro 123,95	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 10/07/2025 Pratica n. AP0074438 in atti dal 10/07/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 74438.1/2025)

**Localizzazione : immobile in centro storico località Palazzo comune di Montappone**



**Confini:** L'immobile oggetto di esecuzione confina a nord con affaccio su strada pubblica via Palazzo, ad est ed ovest con altra proprietà, a sud con affaccio prospiciente via Leopardi.

**Descrizione**

L'immobile oggetto di esecuzione risulta ubicato internamente al centro storico del comune di Montappone denominato Palazzo, con affacci sulle mure storiche prospicienti via Leopardi (fronte sud) ed affacci interni su via Palazzo (fronte nord). Il nucleo storico risulta gradevole ed accogliente con ampie zone pubbliche ed aree di parcheggio. Confina a nord con affaccio su strada pubblica via Palazzo, ad est ed ovest con altra proprietà, a sud con affaccio prospiciente via Leopardi



L'immobile si sviluppa su 4 livelli fuori terra compreso il piano seminterrato, con aggregazione a schiera senza ascensore. La struttura portante è in muratura con solai interpiano prevalentemente in legno e caldane in cls, il solaio di copertura risulta realizzato in legno probabilmente negli anni 2004. L'intradosso del piano secondo sottotetto, risulta in parte contro-soffittato con camol-canna ed intonaco ed in parte (nel vano scala) con pannelli di masonite tinteggiati.

Allo stato attuale l'immobile, risulta in corso di ristrutturazione con lavori aperti con DIA 52/2004 del 01-04-2004 e di fatto mai terminati anche se nella pratica è presente un documento sottoscritto dalla DL di fine lavori.

Mancano ancora da completare gli impianti idrici, il bagno del p1, le finiture interne del piano terra, gli impianti elettrici, gli impianti termici, il ripristino di porzioni di pavimentazione interna, la sostituzione delle persiane esterne, la sostituzione e recupero di infissi in legno, oltre a lavori di manutenzione straordinaria di edilizia anche di tipo pesante manutenzione, restauro delle facciate esterne e opere interne ordinaria manutenzione.

Sono presenti su porzioni di pareti interne portanti delle lesioni strutturali in particolare in prossimità degli architravi delle porte interne.

Gli interventi autorizzati con DIA 52/2004 del 01-04-2004 comprendevano anche il rifacimento del tetto. Dalle analisi visive attraverso botole site nel vano scala al piano secondo, sembrerebbe che l'intervento di rifacimento del tetto sia stato eseguito. Nessuna documentazione tecnica strutturale è stata rintracciata in merito al solaio di copertura in legno né documentazione di agibilità.

Dall'ingresso è posto su via Palazzo (fronte nord) , al p.terra attraversando un piccolo disimpegno , si accede al vano scala principale di collegamento p.terra – primo – secondo a un vano scala secondario di accesso al piano S1, ad un piccolo vano uso cucina con affaccio su via Palazzo e ad un locale uso soggiorno con accesso su un terrazzino fronte sud prospiciente via Leopardi. E' presente nel terrazzino una piccola vasca uso accumulo acqua in eternit.

Al piano primo sono presenti un locale uso bagno ( in corso di costruzione) con affaccio su via Palazzo e un vano camera con affaccio panoramico sul fronte ; al piano secondo (sottotetto) sono presenti due vani uso camere con affacci su via Palazzo e panoramico a sud..

Il piano S1 sono presenti un disimpegno in asse nord/sud , dove si aprono due piccoli ripostigli senza illuminazione ed areazione diretta e un piccolo wc , dal corridoio poi si accede direttamente ad una loggia che si affaccia sul fronte panoramico sud verso via Leopardi. La loggia è dotata di infissi in ferro vecchia fattura e vetro singolo ( struttura vetrista e vandalizzata) .Lo stato della loggia è molto vetusto ed in cattive condizioni di manutenzione . Il wc ha areazione ed illuminazione indiretta da una piccola finestra che si apre internamente alla loggia .

Il vano scala principale di collegamento p.terra-primo-secondo, si compone di 15 scalini dal p.terra al piano primo e 15 scalini dal p.1 al piano secondo . Gli scalini che accedono al piano secondo risultano molto ripidi a seguito della forte differenza di piano primo-secondo pari a circa 370cm . Gli scalini sono realizzati con lastra in cls e pianerottoli pavimentati con piastrelle di cotto levigate.

Le altezze utili interne del piano terra sono circa 235cm, mentre quelle del piano primo variano da 306cm a 327cm circa e quelle del piano secondo variano da circa 330cm a 372cm per le camere e circa 414cm per la zona vano scala .

*(Nota: il pavimento del piano terra nella zona disimpegno si raccorda dal piano via Palazzo al piano del terrazzino sul fronte sud con una differenza di quota percepibile nel camminamento a scendere)*

La scala principale è dotata di una ringhiera in ferro molto lavorata e di buona fattura.

Il contro-soffitto del vano scala realizzato con pannelli di masonite (vecchia fattura) e i controsoffitti delle camere del p.secondo realizzati in camolcanna , risultano in parte danneggiati da infiltrazioni d'acqua piovana .

Allo stato attuale non è possibile stabilire se il danneggiamento per infiltrazione d'acqua è antecedente l'intervento di rifacimento tetto (2004) o postumo .

Gli infissi sono in legno di vecchia fattura con persiane in legno in condizioni molto vetuste economicamente non recuperabili .

Il terrazzino sul fronte sud del piano terra necessita di un intervento di manutenzione edilizia pesante prevedendo anche un rifacimento delle impermeabilizzazioni a protezione delle zone del piano S1 interessate , in particolare della zona della loggia.

La pavimentazione interna, escluso il piano S1 che risulta grezza e realizzata con battuto di cemento, e composta prevalentemente al piano terra da piastrelle di graniglia in cemento, mentre al piano primo e secondo con piastrelle di cotto levigate anche se in stato di cattiva manutenzione ma di buona fattura . Le porte interne sono di vecchia fattura ma possono essere recuperate esaltando la tipologia di arte povera delle stesse.

L'immobile risulta privo di impianto termico ed idrico. ( non è stato possibile verificare la presenza di un contatore acqua collegato alla rete idrica ). Un contatore elettrico è posto al piano terra al fianco della porta d'ingresso.

Non sussistono ordinanze di inagibilità . Non sussiste documentazione edilizia in merito ad agibilità rilasciate ant o post 2004

La planimetria catastale in atti dal 16/10/1939 risulta difforme dallo stato dei luoghi in cui trovasi il bene (allegato 4-2) .

A seguito di autorizzazione del GE la planimetria catastale è stata aggiornata con prot. pratica n. AP0074438 del 10/07/2025 e pertanto lo stato risulta conforme. (allegato 4-1)

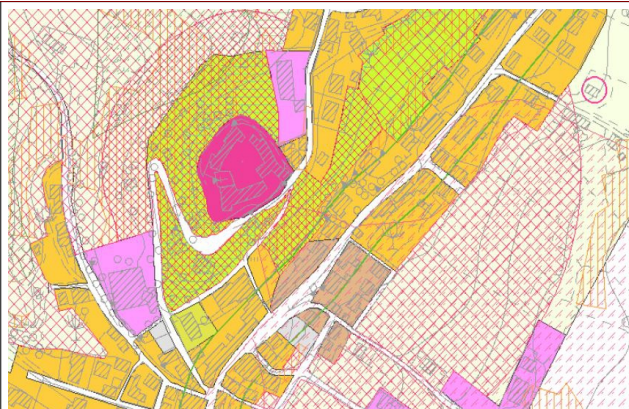
L'immobile, pur con necessità d'interventi di ristrutturazione edilizia importanti, potrebbe costituire un buon investimento per chi ricerca particolare tranquillità ed una destinazione d'uso proiettata all'ospitalità (B.B.)

**Zona urbanistica :**

zona A centro storico art. 21-23 NT

**stato di possesso:**

L' immobile risulta libero non occupato e nelle disponibilità dell'esecutato



Calcolo delle superfici	S.E.L (mq)	S.I.L. (mq)	S.I.N (mq)
PIANO S1 superfici SNR	//	28,79	17,76
LOGGIA S1			5,02
PIANO TERRA ABITATIVO	45,34	30,55	24,77
TERRAZZO	11,25	10,34	10,34
PIANO PRIMO ABITATIVO	45,00	34,40	24,70
PIANO SOTTOTETTO ABITATIVO	45,00	31,23	24,79
totale		<b>135,31</b>	<b>107,38</b>

**ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE  
COMUNE DI MONTAPPONE**

*Il comune di Montepone a circa 20km dal capoluogo di provincia (Fermo) ha una popolazione di circa 1550 abitanti (calo rispetto agli anni 2010) ha un territorio edilizio disomogeneo dal punto di vista immobiliare.*

Il prezzo richiesto per singoli appartamenti a Montappone è estremamente disomogeneo in tutto il paese e nella maggioranza dei casi i prezzi sono molto lontani dai valori medi in città, risultando inferiori a 375 €/m<sup>2</sup> o superiori a 1.075 €/m<sup>2</sup>.

Il prezzo medio per appartamenti è di circa 725€/mq, mentre per case indipendenti è di circa 800€/mq, per le quotazioni del sito online "Borsino immobiliare .it" per il comune di Montappone il valore medio di abitazioni in prima fascia varia da 716 a 1011€/mq; in seconda fascia da circa 594€/mq a 838€/mq; mentre in terza fascia da 545€/mq a circa 675€/mq.

Secondo i dati dell' OMI, al 2° semestre 2024 il prezzo medio delle abitazioni di tipo economico variano da 470€/mq a circa 680€/mq

Borsino immobiliare agenzia delle Entrate 2° semestre 2024					
Comune di MONTAPPONE B1 - Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI	stato conservativo NORMALE	stato conservativo OTTIMO	Superficie di calcolo N = netta L = Lorda	Valori di locazione €/mq	
	minimo /massimo	minimo /massimo		NORMALE	OTTIMO
ABITAZIONI CIVILI	550/800	1000/1200	L	2,1/3,4	4/4,8
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	470/680	850/1000	L	1,8/2,7	3,5/4,2

Secondo le indicazioni degli agenti immobiliari di zona, il mercato edilizio a Montappone è fortemente in calo, in particolare nella zona centro storico Palazzo. Il prezzo medio di mercato per la zona esaminata è di circa 400/500€/mq con oscillazioni che possono variare al massimo a 600€/mq. Per l'immobile oggetto di perizia viene fissato un prezzo medio in libero mercato pari a 500 €/mq

**VERIFICA DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO ATTRAVERSO L'ANALISI DEI COMPARABILI RICERCA EFFETTUATA  
CON RIFERIMENTO AGLI ANNI 2023 /2025.**

*Nella suddetta forbice temporale sono stati rintracciati comparabili per immobili simili a quelli esecutiva:*

**VERIFICA DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO ATTRAVERSO ANNUNCI DI PROPOSTE DI VENDITA ONLINE  
non sono stati riscontrati annunci di vendita per immobili simili a quelli esecutati**

**TABELLA DI CALCOLO VALORE MEDIO DI STIMA**

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 92/2024

Descrizione comune di MONTAPPONE	(1) SUPERFICIE INTERNA LORDA	(2) OMI valore medio normale ( solo come riferimento) €/mq normale - ottimo	(3) valori medi dei comparabili di zona anni 2022-20224	(4) valore medio al €/mq per immobili simili secondo annunci vendite immobiliari online escluso valore massimo e minimo	(5) valori medi di mercato secondo indicazioni operatori con riferimento all'immobile in oggetto di esecuzione	(6) valore medio al €/mq proposto	(7) valore di stima presunto arrotondato (1)x(6)=
	135,31	//	//	//	400/600	500	67.605,00

**CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati e dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce al sotto elencato bene oggetto di esecuzione - Diritti di piena proprietà e usufrutto pari a 1000/1000 su immobili siti in MONTOTTONE , descritto al NCEU al f 5 p.IIa 59 comprensivo dell'incidenza delle parti comuni, il valore commerciale di

**67.605,00€**

( dicono euro sessantasettemilaseicentocinque/00)

ai fini della deteminazione del probabile valore di Vendita del bene , il valore di stima (54.000,00€) rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), risulta pari a (67605.x -5%) = **64.224,75€** .

**detraendo i costi forfettari per il completamento dei lavori e oneri professionali pari complessivamente a circa 31042,00€ (27042+4000) .**

**Il valore medio di mercato al netto dei costi di completamento funzionale è pari a**

(64224,75 – 31.042) =

**33.182,75€**

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

**33.000,00€**

( dicono euro trentatremila/00)


*Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.*

\*\*\*\*\*

**QUESITO 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;

**LOTTO UNICO**

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
5	59		A3	1	8 vani	Totale: 150 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 145 m <sup>2</sup>	Euro 123,95	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 10/07/2025 Pratica n. AP0074438 in atti dal 10/07/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 74438.1/2025)
<b>Localizzazione:</b> Immobile sito nel comune di Montappone in centro storico via Palazzo n 13 con affaccio sui fronti nord e sud								
<b>Confini:</b> L'immobile oggetto di esecuzione confina a nord con affaccio su strada pubblica via Palazzo, ad est ed ovest con altra proprietà, a sud con affaccio prospiciente via Leopardi.								

Calcolo delle superfici	S.E.L (mq)	S.I.L. (mq)	S.I.N (mq)
PIANO S1 superfici SNR	//	28,79	17,76
LOGGIA S1			5,02
PIANO TERRA ABITATIVO	45,34	30,55	24,77
TERRAZZO	11,25	10,34	10,34
PIANO PRIMO ABITATIVO	45,00	34,40	24,70
PIANO SOTTOTETTO ABITATIVO	45,00	31,23	24,79
	totale	<b>135,31</b>	<b>107,38</b>

**Il valore medio di mercato al netto dei costi di completamento funzionale è pari a**

(64224,75 – 31.042) =

**33.182,75€**

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

**33.000,00€**

( dicono euro trentatremila/00)

*Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.*

**QUESITO 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;

**LOTTO unico**

catastale	f. 5 p.IIIa sub 59 - unità abitativa sita in Montottone via Palazzo
Diritti	piena proprietà ed usufrutto diritti di proprietà parti a 1000/1000 al sig.
Stato di possesso	L'immobile risulta libero non occupato con lavori in corso mai compeltati di cui alla DIA 152/04 del 01/04/2004 prot 1630.
Data di scadenza per eventuale disdetta	//
valore canone locativo contrattuale	//
Valore di mercato locativo al momento della locazione:	//
censo, livello o uso civico	//
Destinazione urbanistica/ Vincoli	zona A centro storico art. 21-23 NT
Condominio: quote millesimali	Non dichiarate
Condominio: spese di gestione annue	Non dichiarate
Condominio: spese straordinarie deliberate	Non dichiarate
Condominio : pendenze nei confronti degli altri condomini	Non dichiarate
Procedimenti giudiziari sul bene pignorato	Non ci sono cause pendenti condominiali
Conformità edilizia ed urbanistica	Conforme ( vedere quesiti 3-4)
Conformità catastale	Conforme ( variazione Pratica n. AP0074438 del 10/07/2025)
agibilità	Assente / Non presente negli archivi comunali

**QUESITO 13**

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

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

**QUESITO 14**

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

*Allegato n.2 , allegato n.03*

**QUESITO 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

*Allegato n.05*

**QUESITO 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;

*Allegato n.06*

**QUESITO 17**

ad allegare altresì la check list 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 .rtf o word.zip (*sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo*).

*Allegato n.01*

**ELENCO RIASSUNTIVO DEGLI ALLEGATI:**

1	Check list
2	Rilievo fotografico
3	Verifica e rilievo dello stato attuale
4-1	Documentazione catastale aggiornata ed ispezioni ipotecarie
4-2	Documentazione catastale ant variazione
5	Schema pubblicazione Lotti
6	Perizia di stima in formato privacy
7	Titoli edilizi ed estratto PRG
8	Certificati Stato civile
9	

*Ritenendo di aver risposto compiutamente all'incarico ricevuto si rassegna il mandato restando a disposizione per eventuali chiarimenti.*

Fermo luglio 2025