

AII. I – PERIZIA DI STIMA CON PROTEZIONE DATI PERSONALI E SENSIBILI

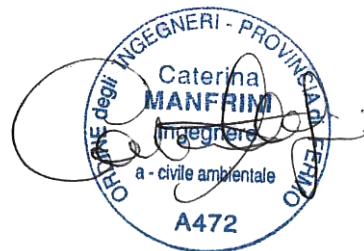


Tribunale di Fermo
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Giudice Dott.ssa Milena Palmisano
Procedimento di Esecuzione Immobiliare N. 66/2024 R.G.E.
xxx (sub-mandataria di xxx)
contro
Xxx e Xxx

Prossima udienza: 24/02/2026

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

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



SOMMARIO

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

ALLEGATI

All. A	Verbal di sopralluogo
All. B	Certificazione notarile sostitutiva Notifica atto di pignoramento
All. C	Estratto mappa catastale (scala 1:2000) Planimetrie catastali (scala 1:200) e ricevute trasmissione Elenco subalterni ed elaborato planimetrico Visura storica
All. D	Titoli edilizi reperiti presso il Comune di Campofilone
All. E	Rilievo Planimetrie stato attuale (scala 1:100)
All. F	Valutazione conformità edilizie e catastali (scala 1:100-1:200)
All. G	Documentazione fotografica
All. H	Estratto di matrimonio
All. I	Perizia di stima con protezione dati personali e sensibili
All. L	Check list
All. M	Foglio riassuntivo identificativi catastali
All. N	Spese condominiali
All. O	Atto notarile di compravendita



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 01/10/2025, 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 24/02/2026), con scadenza quindi per il deposito telematico della perizia al 26/01/2026. Di concerto al perito estimatore, veniva nominato anche un Custode dell'Istituto Vendite Giudiziarie Marche. Il sottoscritto ha provveduto a visionare il fascicolo del procedimento tramite il Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia.

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 infravventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultravventennale 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 precedente 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 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;

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

Il sottoscritto CTU, di concerto con il Custode Giudiziario nominato che aveva preventivamente avvisato gli esecutati per il sopralluogo, fissato per il giorno 24/10/2025 alle ore 15.00, si recava presso i beni oggetto di pignoramento, a Campofilone, località Elisena, in contrada Valdaso/via Gentile da Fabriano 1. Oltre alla scrivente CTU e agli esecutati che ivi risiedono, al sopralluogo soprassiede l'avvocato Giovanni Lanese, per Istituto Vendite Giudiziarie Marche. Sulla scorta delle planimetrie catastali, preliminarmente acquisite, effettuavo, relativamente alle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al foglio 1, part. 555, sub 7 ed 8, un reportage fotografico interno ed esterno ed un dettagliato rilievo metrico, al fine di valutare la conformità degli elaborati grafici in mio possesso.

Quindi, alle ore 17, ritenuto di avere acquisito gli elementi necessari, il sottoscritto CTU concludeva le operazioni peritali.

Rif. ALL.A_ Verbale di sopralluogo

3. CONTROLLI PRELIMINARI ALLE RISPOSTE AI QUESITI

(A)

➤ IN PRIMO LUOGO L'esperto estimatore precisa:

- 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 infravventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultravventennale 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.

Rif. ALL.B_Certificazione notarile sostitutiva agli atti del Tribunale



➤ **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.

Sì, i dati catastali attuali e storici delle unità immobiliari pignorate sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva.

Rif. ALL.B_Certificazione notarile sostitutiva agli atti del Tribunale

➤ **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 proprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, né l'estratto di matrimonio, che la sottoscritta ha provveduto a richiedere. Gli esecutati hanno contratto matrimonio il 12/06/1999 a Colombo (Sri Lanka); sullo stesso non vi sono annotazioni, ma sia dalle visure catastali che dall'atto di compravendita dell'immobile, gli esecutati risultano in regime di separazione dei beni. Il pignoramento è stato notificato ad entrambi.

Rif. ALL.H_Certificato anagrafico di stato civile ed 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 Fabbricati del Comune di Campofilone, sono oggetto di procedura esecutiva: **due unità immobiliari facenti parte di un fabbricato (conosciuto come "Palazzina Errebivi") sito nel Comune di Campofilone (AP), località Elisena, via Gentile da Fabriano 1 e censite al catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 1, part. 555:**

- sub 7, piani S1-T, cat. A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 185,92 €;

- sub 8, piano S1, cat. C/6, classe U, consistenza 20 mq, rendita 40,28 €;

Entrambe le unità sono di proprietà degli esecutati Xxx (CF: XXX) e Xxx (CF: XXX), ciascuno per la quota di ½ ed in regime di separazione dei beni.



Immobili derivanti da Atto di COMPRAVENDITA del 05/04/2007 Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO, PORTO SANT'ELPIDIO (FM) Rep. n. xxx - Nota presentata con Modello Unico n. xxx Reparto PI di FERMO in atti dal 09/04/2007

Rif. ALL.O_Atto notarile di compravendita

All'interno dei controlli preliminari, la sottoscritta, indagando anche le particelle limitrofe i beni in pignoramento ed i relativi accessi, **ha riscontrato una problematica, esposta tramite istanza al G.E. e poi risolta nell'udienza del 13/01/2026.** Per completezza si riassume brevemente quanto analizzato.

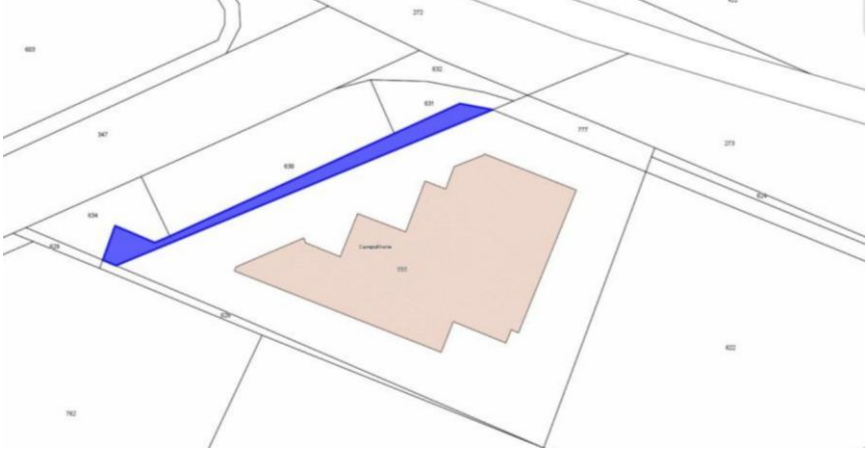
L'accesso alle unità in pignoramento (come per tutte le altre proprietà al piano terra) è esclusivo ed avviene per mezzo di un cancelletto pedonale pertinenziale che dà su via Gentile da Fabriano.

Tramite un altro cancelletto, sempre sullo stesso prospetto ed al piano terra, si raggiunge il vialetto condominiale che permette l'ingresso al blocco scale ed ascensore.



Accesso privato al piano terra subalterno 7 tramite cancelletto pedonale	Accesso vialetto condominiale per blocco scale ed ascensore	Accesso comune al piano sottostrada tramite rampa
Particelle limitrofe: 629 - 630 - 631 - 632 - 634: proprietà del Comune di Campofilone. Particella 633: altri intestati (diversi dagli eseguiti)		



	Individuazione della particella 633 su base catastale Schematizzazione con colore rosso della particella e degli accessi
 Accesso al sub 7 Google Earth	
 Accesso al sub 8	



La sottoscritta, dopo aver appurato che la particella 633, da cui avvengono tutti gli accessi al compendio immobiliare (compresi quelli dei beni pignorati), è intestata ad altri proprietari, ha proceduto con le operazioni peritali: dopo aver richiesto l'atto notarile di compravendita al notaio Rossi, che si allega, mi sono recata direttamente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo al fine di reperire sia il Titolo notarile che la nota, per verificare eventuali errori di trascrizione. Sebbene il titolo presentasse incongruenze, a seguito dell'istanza consegnata il 19/12/2025 e relativa udienza del 13/01/2026 (presenti il G.E., la sottoscritta e l'avvocato Mariani in rappresentanza di xxx sub-mandataria di xxx), il G.E. ha dato disposizioni al CTU per procedere nel completamento del relativo elaborato peritale, **in quanto negli anni e di fatto, si è consolidata una servitù di passaggio della particella 633 per l'accesso al fabbricato residenziale e quindi ai beni pignorati**. Pertanto si è proceduto con la prosecuzione dell'elaborato peritale, come da disposizioni del G.E.

Le unità immobiliari in pignoramento fanno parte della palazzina "Errebivi", sita in località Elisena, sull'angolo tra contrada Valdaso e via G. da Fabriano, a nord ovest rispetto al centro storico di Campofilone ed in zona C1 "Zone residenziali di espansione". Il fabbricato si compone di diverse unità immobiliari disposte su piano sottostrada, terra, primo e secondo. Le unità immobiliari oggetto di perizia sono collocate al piano sottostrada e al piano terra, corredate da una corte esclusiva, che costituisce un plus. Gli esecutati ivi risiedono con i loro 3 figli, di cui uno minorenni. Al **subalterno 7** (PS1-PT) si accede tramite cancelletto pedonale pertinenziale che dà su via Gentile da Fabriano; dopo aver attraversato la corte esclusiva (in parte pavimentata ed in parte con erba sintetica), si entra nell'appartamento, composto da piccola zona living/pranzo con angolo cottura e disimpegno che conduce alle due camere e al bagno. A sinistra dell'ingresso si trova la scala interna che collega il piano terra con il piano sottostrada (porzione sempre ricompresa nel subalterno 7), comprensivo di bagno e zona pranzo con camino e cucina (non funzionante in quanto tubazioni non collegate). Tale porzione è nella planimetria catastale individuata come deposito, seppur ricompresa nella cat. A/2 con il piano superiore. Una volta scesa la sopracitata scala, a sinistra si trova una ulteriore porta che conduce al **subalterno 8** (PS1), classificato catastalmente come box ma ad oggi attrezzato ad ulteriore camera (è stato infatti realizzato un tramezzo con porta a separazione con il garage). Oltrepassata la porta, dopo un ristretto spazio "filtro" c'è la serranda basculante del garage, che dà sulla rampa condominiale (per l'eventuale accesso carrabile dall'esterno). Le finiture di entrambe le unità immobiliari sono discrete, il riscaldamento è con termosifoni, infissi in legno con doppi vetri ed avvolgibili, pavimentazione in gres/ceramica, presenza di split per il condizionamento nella zona di ingresso al piano terra. Da sottolineare la presenza di umidità in alcune porzioni delle pareti al piano sottostrada e sgretolamento pittura/intonaco.

CONFINI immobile foglio 1 particella 555 sub 7 (PS1)

NORD e NORD-OVEST: controterra; EST e SUD-EST: sub 5 (altra proprietà); SUD-OVEST: sub 8 (stessa proprietà)

CONFINI immobile foglio 1 particella 555 sub 7 (PT)

NORD e NORD-EST: corte esclusiva (stessa proprietà); NORD-OVEST: porzione corte esclusiva (stessa proprietà) e porzione sub 28 (area urbana)



CONFINI immobile foglio 1 particella 555 sub 7 (corte PT)

NORD: part. 633 (altri proprietari); NORD-OVEST: sub 26 (BCNC); SUD-OVEST: sub 28 (area urbana); SUD e SUD-EST: sub 7 (stessa proprietà); NORD-EST: corte esclusiva sub 5 (altra proprietà)

CONFINI immobile foglio 1 particella 555 sub 8 (PS1)

NORD-OVEST: controterra; NORD-EST: sub 7 (stessa proprietà); SUD-EST: sub 6 (altra proprietà); SUD-OVEST: sub 1 (BCNC)

Rif. ALL.E_Rilievo Planimetrico dello stato attuale - Rif. ALL.G_Documentazione fotografica -

Rif. ALL.C_Planimetrie catastali, visure...

Per quanto riguarda le ipotesi di formazione in lotti per la vendita, si propone un unico lotto, poiché in riferimento allo stato di consistenza e conservazione attuale del bene, l'unità immobiliare subalterno 8 è collegata internamente con il subalterno 7, diventandone parte integrante (attualmente "altra camera" che dovrà poi essere destinata all'uso consentito e autorizzato di garage).

LOTTO UNICO comprendente i sub 7-8 (piano terra e primo sottostrada).

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'esecutato proprietaria come persona fisica e non societaria.

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;*

L'immobile di cui fa parte l'unità oggetto di procedura esecutiva è legittimato dai seguenti precedenti edilizi, documentazione reperita tramite richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Campofilone:

- Richiesta concessione edilizia a nome di xxx, prat. Edilizia n° 77/2003;
 - Rilascio **Concessione edilizia n° 14 del 30/06/2003** a nome di xxx, **prat. Edilizia n° 77/2003** per "Costruzione edificio di civile abitazione" sull'area sita a Campofilone in via Valdaso;
 - **Permesso di costruire** per "Costruzione edificio di civile abitazione in c.da Valdaso", **PdC n° 27 del 20/09/2004**, rif. pratica edilizia n° 77/2003;
 - Autorizzazione voltura concessione n° 14 del 30/06/2003 ad "xxx", il 20/09/2004;
 - Domanda **Denuncia Inizio Attività pratica n° 46/2007** per xxx del 21/06/2006
- Variante al PdC n° 14/03;
- Certificato idoneità statica del 12.12.2006;
 - Dichiarazioni di conformità dell'impianto alla regola dell'arte
 - Richiesta certificato di agibilità del 17.03.2007.

Non si è avuto riscontro dell'Attestato di Prestazione energetica delle unità immobiliari.

Rif. ALL.D_Titoli edilizi reperiti presso il Comune di Campofilone

4. *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenze 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;

La situazione autorizzativa edilizia è già stata esplicitata al punto precedente. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato, ci sono alcune difformità, sanabili presumibilmente tramite pratica in sanatoria, ma previo confronto con l'Ufficio tecnico Comunale.

La destinazione del piano interrato deve essere quella riportata sui precedenti edilizi, e pertanto andrebbe ripristinato lo stato dei luoghi per mancanza dei requisiti igienico sanitari dettati dalla normativa; sia per la porzione indicata come deposito che per il subalterno destinato a Garage.

Pertanto, allo stato attuale, l'unità immobiliare non è del tutto conforme dal punto di vista della consistenza edilizia.

Rif. ALL.F_Conformità edilizia e catastale

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

Non è stato necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di unità immobiliare e non di terreni.

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;*

Relativamente ai beni pignorati, secondo l'intestazione catastale agli atti del NCEU, gli stessi risultano così distinti al CATASTO FABBRICATI:

- foglio 1, part. 555, sub 7, piani S1-T, cat. A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 185,92 €;
- foglio 1, part. 555, sub 8, piano S1, cat. C/6, classe U, consistenza 20 mq, rendita 40,28 €;

Valutata la documentazione catastale con quanto rilevato, si sono riscontrate alcune difformità nelle planimetrie catastali, sanabili tramite variazione catastale successiva alla pratica edilizia in sanatoria, sempre previo confronto con tecnici comunali.

Pertanto, dal punto di vista della consistenza catastale, si può affermare che non vi è totale conformità.

Rif. ALL.C_Planimetrie catastali /Estratto mappe catastali/ Visure,...

Rif. ALL.F_Conformità catastale ed edilizia

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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale;

All'atto della notifica di pignoramento, i rispettivi esecutati risultavano detenere ciascuno 1/2 della proprietà del bene in regime di separazione dei beni, senza presenza di comproprietari.

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;

Dalle ricerche effettuate circa l'esistenza, sui beni pignorati dell'esecutato, si specifica quanto segue:

- si è in presenza di Condominio e si sono richiesti gli insoluti all'Amministratore, come specificato successivamente;
- risulta libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità, che si riportano:

PROVENIENZA VENTENNALE

- **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 07/04/2007 del registro generale n.3973 e n.919 del registro particolare, di Euro 270.000,00**, Notaio Rossi Alfonso del 05/04/2007 rep.xxx a favore xxx sede Roma cf.xxx a fronte di un capitale di Euro 135.000,00, durata 30 anni, a carico di Xxx nata in Sri Lanka il xxx, titolare della quota ½ di piena proprietà, Xxx nato in Sri Lanka il xxx, titolare della quota ½ di piena proprietà.

Debitore non datore xxx nata in Sri Lanka il xxx

Grava la piena proprietà dei beni in oggetto della presente certificazione.

- **Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento Immobiliare trascritto il 10/05/2024 al n. 4324 del registro generale e al n. 3234 del registro particolare**, Unep Fermo del 26/04/2024 ,rep xxx ,a favore xxx sede Roma cf.xxx, a carico di Xxx nata in Sri Lanka il xxx, titolare della quota ½ di piena proprietà , Xxx nato in Sri Lanka il xxx, titolare della quota ½ di piena proprietà.

Grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente certificazione

Rif. ALL.B_Certificazione notarile sostitutiva agli atti del Tribunale

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 è ubicata l'unità immobiliare, è stato possibile reperire informazioni riguardo alle recenti compravendite di beni simili, anche facendo riferimento ai rispettivi valori pubblicati sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per l'anno 2025 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:

$$P_o = \frac{P_1 S_1 + P_2 S_2 + \dots + P_n S_n}{S_1 + S_2 + \dots + S_n} = \frac{\sum_{i=1}^n P_i S_i}{\sum_{i=1}^n S_i} \quad \text{dove:}$$

P_0 = prezzo unitario ordinario;
 P_i = prezzo unitario del bene *i*-esimo simile;
 S_i = superficie convenzionale del bene *i*-esimo simile.

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, la mancanza di vincoli, ritiene congruo un parametro tecnico economico pari a **1.000,00 €/mq per la destinazione**



residenziale e di **600,00 €** per il subalterno 8, catastalmente risultante garage, anche se nello stato di fatto con finiture ed uso a residenziale. Da sottolineare comunque che tale ambiente non rispetta i requisiti igienico sanitari per essere considerato camera, in quanto non sono presenti aperture per il rapporto illuminotecnico ma solo il portone per l'aerazione. Al subalterno 7, nella porzione del piano sottostrada, verrà apposta una decurtazione in percentuale, in quanto nella planimetria catastale è indicato come deposito.

Anche alla corte pertinenziale verrà associato un valore economico.

In particolare, si è ricavata la seguente tabella riepilogativa relativa alla superficie commerciale del bene in pignoramento.

STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE piano terra fg. 1, map 555, sub 7-8					
Descrizione	S.U.L. (mq)	Coeff. Pereq.	Sup. Commerciale (mq)	Valore /mq	Valore Commerciale
Sub 7 (cat. A/2) PT	60	1	60	€ 1000	€ 60.000,00
Sub 7 PS1	31,5	0,7	22,05		€ 22.050,00
Sub 7 (Corte pertinenziale)	56	0,1	5,6		€ 5.600,00
Sub 8 (cat. C/6) PS1	22	1	22	€ 600	€ 13.200,00
TOTALE			111,60		€ 100.850,00

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 € 4.000,00 in quanto non conforme a livello catastale, comprensivo di eventuale sanatoria edilizia, diritti di segreteria, variazione catastale, diritti catastali e spese tecniche; tale cifra comprende anche il ripristino del sub 8 a garage, con rimozione della parete, trasporto e conferimento a discarica, ecc..
- per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione 5% in quanto presenti muffa e umidità;
- per lo stato di possesso - decurtazione 0% in quanto gli esecutati sono unici proprietari;
- per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo - decurtazione 0% in quanto assenti;

Per quanto riguarda le eventuali spese condominiali, dal prospetto dell'Amministratore non risulta che gli esecutati abbiano insoluti

L'intero valore delle unità immobiliari quindi, come da valori della tabella sopra descritta, risulta essere:

€ 100.850,00 – 5% – 4.000,00 € – 5% = € 87.217,13

ed in c.t. € 87.000,00 (euro Ottantasettemila/00)

- 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, il lotto è unico. In particolare si riassume:

LOTTO UNICO: beni a Fermo: fg. 1- map. 555			
Descrizione	Confini	Superficie commerciale (mq)	Valore Commerciale
Unità immobiliare sub 7 (A/2) PT	NORD e NORD-EST: corte esclusiva (stessa proprietà); NORD-OVEST: porzione corte esclusiva (stessa proprietà) e porzione sub 28 (area urbana)	60	87.000,00
Unità immobiliare sub 7 (A/2) PS1	NORD e NORD-OVEST: controterra; EST e SUD-EST: sub 5 (altra proprietà); SUD-OVEST: sub 8 (stessa proprietà)	22.05	
Corte sub 7 PT	NORD: part. 633 (altri proprietari); NORD-OVEST: sub 26 (BCNC); SUD-OVEST: sub 28 (area urbana); SUD e SUD-EST: sub 7 (stessa proprietà); NORD-EST: corte esclusiva sub 5 (altra proprietà)	5.6	
Unità immobiliare sub 8 (C/6) PS1	NORD-OVEST: controterra; NORD-EST: sub 7 (stessa proprietà); SUD-EST: sub 6 (altra proprietà); SUD-OVEST: sub 1 (BCNC)	22	
TOTALE LOTTO UNICO			€ 87.000,00

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

Entrambe le unità sono di proprietà degli esecutati Xxx (CF: XXX) e Xxx (CF: XXX), ciascuno per la quota di ½ ed in regime di separazione dei beni. Gli esecutati ivi risiedono con 3 figli, di cui uno minorenni. Non risultano spese condominiali insolute. *Rif. All. N*

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_rilievo dello stato attuale e All. G_documentazione fotografica

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;*

LOTTO UNICO - beni in pignoramento a Campofilone, località Elisena, via G. da Fabriano 1 (AP)

VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO UNICO: € 87.000,00 (euro Ottantasettemila/00)

Unità immobiliari facenti parte di un fabbricato sito nel Comune di Campofilone (AP), località Elisena, via Gentile da Fabriano 1 e censite al catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 1, part. 555:

- sub 7, piani S1-T, cat. A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 185,92 €;

- sub 8, piano S1, cat. C/6, classe U, consistenza 20 mq, rendita 40,28 €;

Entrambe le unità sono di proprietà degli esecutati Xxx (CF: XXX) e Xxx (CF: XXX), ciascuno per la quota di ½ ed in regime di separazione dei beni.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte della palazzina "Errebivi", sita in località Elisena, sull'angolo tra contrada Valdaso e via Gentile da Fabriano, a nord ovest rispetto al centro storico di Campofilone. Il fabbricato si compone di diverse unità immobiliari disposte su piano sottostrada, terra, primo e secondo. Le unità immobiliari oggetto di perizia sono collocate al piano sottostrada e al piano terra, corredate da una corte esclusiva. Gli esecutati ivi risiedono con i loro 3 figli, di cui uno minorenni.

Al **subalterno 7** (PS1-PT) si accede tramite cancelletto pedonale; dopo aver attraversato la corte esclusiva, si entra nell'appartamento, composto da piccola zona living/pranzo con angolo cottura e disimpegno che conduce alle due camere e al bagno. A sinistra dell'ingresso si trova la scala interna che collega il piano terra con il piano sottostrada (porzione sempre ricompresa nel subalterno 7), comprensivo di bagno e zona pranzo con camino e cucina. Una volta scesa la sopracitata scala, a sinistra si trova una ulteriore porta che conduce al **subalterno 8**, classificato come box ma nel caso specifico attrezzato ad ulteriore camera. Oltrepassata la porta, dopo un ristretto spazio "filtro" c'è la serranda basculante del garage, che dà sulla rampa condominiale (per l'eventuale accesso carrabile dall'esterno). Le finiture di entrambe le unità immobiliari sono discrete.

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

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



In fede

Porto San Giorgio, 27/01/2026

IL CTU

Ing. Caterina Manfrini

