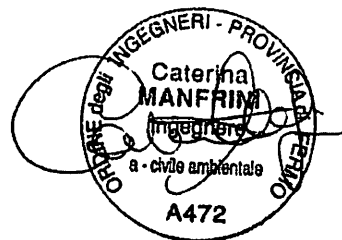


Tribunale di Fermo
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Giudice Dott.ssa Milena Palmisano
Procedimento di Esecuzione Immobiliare N. 96/2025 R.G.E.
Cerved Credit Management S.P.A. (Mandataria Di Purple Spv S.R.L.)
Contro

Prossima udienza: 28/04/2026

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.....	8

ALLEGATI

All. A	Verbali 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 Visure storiche
All. D	Titoli edilizi reperiti presso il Comune di Servigliano
All. E	Rilievo Planimetrie stato attuale (scala 1:100)
All. F	Valutazione conformità edilizie e catastali (scala 1:200)
All. G	Documentazione fotografica
All. H	Certificato di destinazione urbanistica part. 415
All. I	Perizia di stima con protezione dati personali e sensibili
All. L	Check list
All. M	Foglio riassuntivo identificativi catastali
All. N	Istanza di proroga e relativa concessione
All. O	Documentazione a seguito del sisma 2016



1. PREMESSE E QUESITI POSTI

La sottoscritta Ing. Manfrini Caterina, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Fermo al n. A 472, in data 20/10/2025 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 assegnava termine per il deposito telematico della relazione peritale fino a trenta giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno 24/02/2026, con scadenza quindi al 26/01/2026. La sottoscritta veniva nominata in sostituzione del precedente CTU, rinunciario; il Custode, Istituto Vendite Giudiziarie, risultava già nominato in precedenza. La sottoscritta provvedeva a visionare il fascicolo del procedimento tramite il Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, nonché a reperire la documentazione agli atti presso il Comune di Servigliano.

Poiché la parte esecutata non era in possesso delle chiavi, il Custode richiedeva l'intervento di un fabbro per l'accesso ai beni; tuttavia, lo stesso non si presentava al sopralluogo, rendendo necessario programmare un'ulteriore visita. Per tale motivo, la sottoscritta richiedeva proroga dei termini, concessa dal G.E. con nuova fissazione dell'udienza al 28/04/2026 e conseguente scadenza del deposito della perizia al 30/03/2026 (considerato il 29/03 festivo). In occasione dell'incarico, veniva conferito al perito estimatore il seguente quesito a cui rispondere redigendo apposita perizia di stima, e segnatamente:

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

(A)

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

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

oppure:

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

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

• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

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

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

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

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

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



• se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, cioè il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo/originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

• Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

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

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

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

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

(B)

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

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

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

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

4. ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale;
8. a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e, quindi, ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
9. ad indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;
10. a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
11. a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi;
12. ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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 co.c.p.c. in modalità telematica PCT.

2. OPERAZIONI PERITALI

Si riportano, di seguito, le varie fasi delle operazioni peritali svolte, il tutto così come si evince dalla lettura dei relativi verbali. Il Custode Giudiziario, previamente avvisando la sottoscritta e il [redacted] soggetto esecutato (non in possesso delle chiavi degli immobili), si era già attivato per l'intervento di un fabbro in occasione del sopralluogo fissato per il giorno 13/01/2026 alle ore 15:00. Alla data del sopralluogo, la sottoscritta, il collega Arch. Marini e l'Avv. Lanese per IVG si recavano presso i beni oggetto di pignoramento siti in Servigliano, località Curetta, via Paese Vecchio n. 19. Sulla scorta delle planimetrie catastali preliminarmente acquisite, si effettuava, relativamente alle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al foglio 17, part. 428, sub 4,5,6,7,8 e alle unità distinte al Catasto Terreni part. 415, 420, 426, un reportage fotografico e metrico solamente esterno in quanto il fabbro non risultava presente e non era quindi possibile accedere all'interno delle unità immobiliari. Successivamente, d'intesa con l'Avv. Lanese, veniva fissato un ulteriore sopralluogo, con conseguente richiesta di proroga dei termini di deposito della relazione peritale. In data 25/02/2026 alle ore 10:15 si svolgeva il secondo sopralluogo, alla presenza della sottoscritta, dell'Avv. Lanese, del collega Arch. Marini e del fabbro incaricato; tuttavia, le chiavi degli immobili venivano successivamente reperite e consegnate da un parente dell'esecutato residente in zona. Si procedeva quindi ad un dettagliato rilievo metrico e fotografico degli interni, al fine di verificare la conformità delle planimetrie catastali in atti rispetto allo stato dei luoghi. Alle ore 12:00, ritenuti acquisiti gli elementi necessari ai fini dell'incarico, la sottoscritta dichiarava concluse le operazioni peritali.

Rif. ALL.A_ Verbali di sopralluogo, ALL.N_ Istanza di proroga e relativa concessione

3. CONTROLLI PRELIMINARI ALLE RISPOSTE AI QUESITI

(A)

> IN PRIMO LUOGO L'esperto estimatore precisi:

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

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

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

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

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



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

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

Il creditore precedente 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.

Rif. ALL.B_ Certificazione notarile sostitutiva agli atti del Tribunale

➤ IN SECONDO LUOGO, l'esperto deve precisare:

- se il creditore precedente 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 pignorate sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva. Si preme evidenziare che l'intestazione catastale non risulta aggiornata rispetto alla titolarità giuridica desumibile dalla certificazione notarile in atti.

Dal punto di vista catastale, infatti, compare ancora come proprietario il sig. _____, poi deceduto. Con successivo atto e devoluzione a favore dello Stato, l'attuale proprietario del compendio è invece l'_____. Se ritenuto opportuno, potranno essere effettuati gli adeguati aggiornamenti catastali.

Si riporta uno stralcio della relazione notarile integrativa in merito: "I beni oggetto di esecuzione risultano pervenuti per Atto Giudiziario costituito da dichiarazione di devoluzione a favore dello Stato - atto Tribunale di Ancona del 27 febbraio 2025 repertorio n. 376 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 10 ottobre 2025 al numero generale 9574 e al numero particolare 6710 da potere di _____ nato a Fermo in data 8 aprile 1936, C.F. _____".

Rif. ALL.B_ Certificazione notarile sostitutiva agli atti del Tribunale

Rif. ALL.C_ Estratto di mappa, visure storiche, planimetrie catastali, elaborato planimetrico. ...

➤ IN TERZO LUOGO, l'esperto deve precisare:

- se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.
- Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E.

L'esecutato _____ (Stato) è persona giuridica _____ e non fisica, per cui non si sono reperiti i certificati di cui sopra.



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, sono oggetto di procedura esecutiva:

- unità immobiliari site nel Comune di Servigliano, località Curetta, censite al **Catasto Fabbricati** di detto Comune al foglio 17, part. 428:
 - sub 4, piani 1-2, cat. A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 86,76 €;
 - sub 5, piano T, cat. C/2, classe 2, consistenza 29 mq, rendita 65,90 €;
 - sub 6, piano T, cat. C/3, classe U, consistenza 68 mq, rendita 172,08 €;
 - sub 7, piano 1, cat C/2, classe 2, consistenza 43 mq, rendita 97,71 €;
 - sub 8, piano T, cat C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 12,09 €;
- beni censiti presso il **Catasto Terreni** del Comune di Servigliano, al foglio 17:
 - particella n. 415, Semin. Arbor, Classe 1, superficie mq 980, R.D. € 5,06 e R.A. € 5,57
 - particella n. 420, Area Rurale, superficie mq 30, nessuna rendita
 - particella n. 426, FU d accert, superficie mq 10, nessuna rendita

Tutte le predette unità risultano catastalmente ancora di proprietà del vecchio esecutato Monti Romolo ma l'attuale proprietario è _____.

Immobili derivanti da Atto Giudiziario costituito da dichiarazione di devoluzione a favore _____ - atto Tribunale di Ancona del 27 febbraio 2025 repertorio n. 376 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 10 ottobre 2025 al numero generale 9574 e al numero particolare 6710 da potere di _____ atto a Fermo in data 8 aprile 19__

I beni in pignoramento sono siti in località Curetta, in via Paese Vecchio n.19, a sud rispetto al centro storico di Servigliano ed in zona B4 "Tessuto prevalentemente residenziale sparso semirurale" per le particelle 420, 426, 428 mentre in zona D2 "Zone miste a residenza" per la part. 415.

I subalterni 4, 5, 6, 7 e 8 della particella 428 risultano censiti al Catasto Fabbricati, mentre le particelle 415, 420 e 426 sono censite al Catasto Terreni. Le particelle 420 e 426 costituiscono aree pertinenziali (corti) di modesta estensione, prossime alla particella 428, mentre la particella 415 è un'area libera con capacità edificatoria (è stato per l'appunto richiesto dalla sottoscritta il C.D.U). Relativamente a tale particella, è stata riscontrata la previsione progettuale di una vasca interrata, ma non è stato possibile accertarne, in loco, l'effettiva esecuzione.

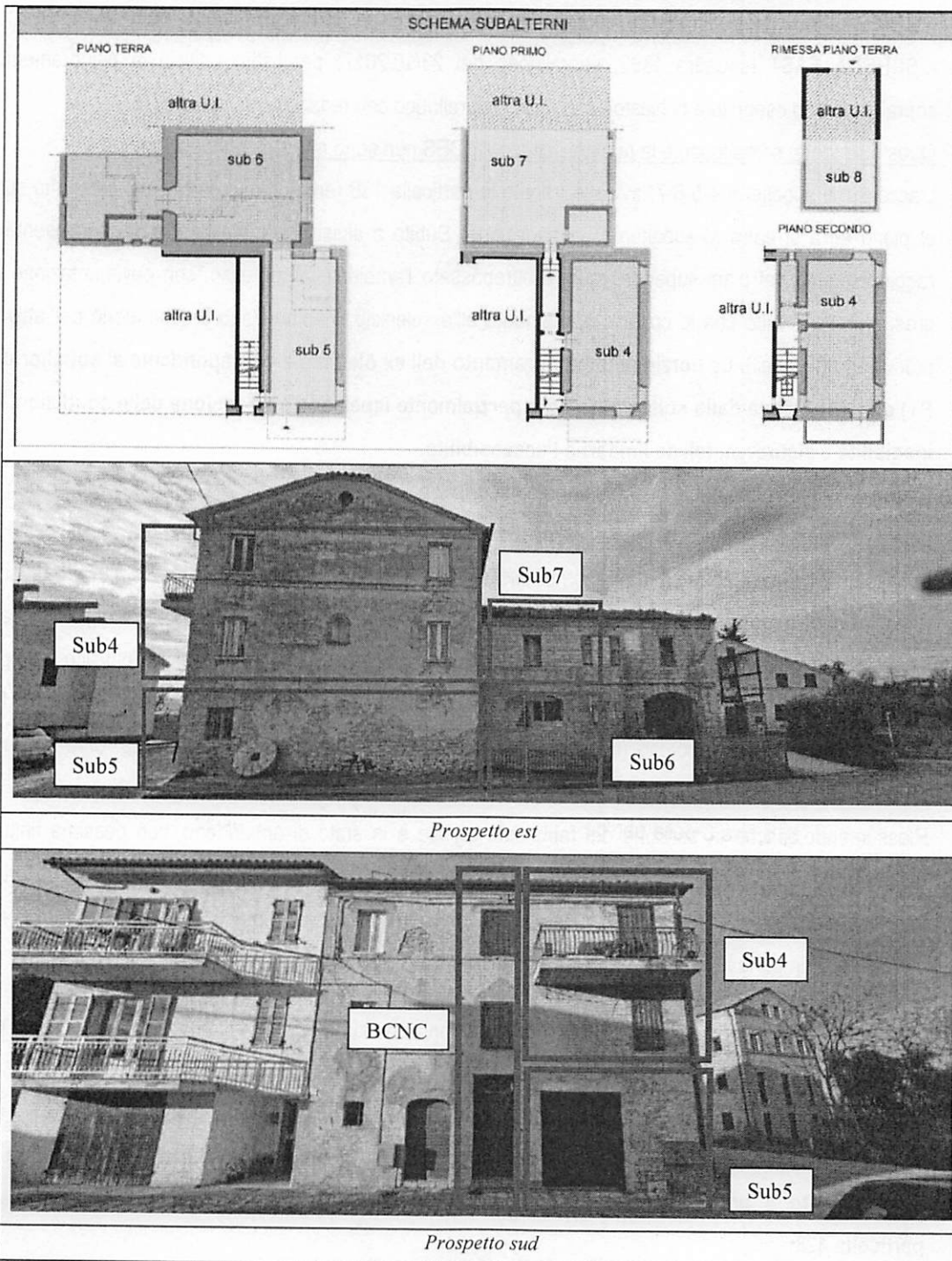
Per quanto riguarda le unità immobiliari in pignoramento sulla particella 428, il compendio è composto da 2 fabbricati, che si configurano anche come due distinte unità strutturali, diverse sia in pianta che in alzato. Il **subalterno 4 (P1-P2)** ed il **subalterno 5 (PT)** ricadono in porzione di un edificio con piano terra, primo, secondo e sottotetto; la restante parte dell'edificio non è oggetto di pignoramento. È presente una scala, bene comune non censibile (implicito) alle due porzioni di edificio. I **subalterni 6**



(PT) e 7 (P1) corrispondono ad una porzione di un altro fabbricato, adiacente al precedente sul fronte nord, indicato come ex oleificio e sviluppato in piano terra e piano primo.

La restante porzione dell'ex oleificio non è oggetto di pignoramento.

Le unità immobiliari in pignoramento sono collegate solo internamente: dal subalterno 5 (PT) si raggiunge il subalterno 6 (PT) e tramite la scala comune si raggiungono i subalterni 4 (P1-2) e subalterno 7 (P1). L'ex oleificio, nella porzione in esecuzione, non ha infatti accesso dall'esterno. Il subalterno 8 (rimessa PT), è costituito da una porzione di un manufatto indipendente.



Già dal primo sopralluogo erano visibili porzioni crollate dell'ex oleificio (subalterni 6-7) e la relativa perimetrazione dello stesso con rete arancione, per impedirne probabilmente l'accesso. **Ciò è stato confermato da un primo accesso agli atti al Comune e poi approfondito dalla sottoscritta con successiva richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Speciale Ricostruzione.**

Dalle schede compilate dalle apposite squadre impiegate a seguito del sisma 2016, è emerso come le varie unità immobiliari sono state considerate come AGGREGATO, in quanto diverse funzionalmente e strutturalmente. Nello specifico e relativamente ai beni in pignoramento, risultano:

- **SCHEDA AEDES** (squadra P498, sopralluogo del 24/09/16) per edificio ex oleificio: **esito INAGIBILE;**
- **SCHEDA FAST** (squadra 1862, sopralluogo del 23/10/2017) per l'altro edificio in pignoramento: sopralluogo non eseguito e richiesto un ulteriore sopralluogo con redazione scheda AEDES.

Questo secondo sopralluogo e la relativa scheda AEDES non sono mai stati portati a termine.

L'accesso ai subalterni 4-5-6-7, avviene tramite la particella 136 (ente urbano-corte). Nel prospetto sud, al piano terra si entra al subalterno 5, magazzino. Subito a sinistra si trova la scala che consente il raggiungimento dei piani superiori, mentre oltrepassato l'ambiente all'ingresso, con pavimentazione in gres, si trova il vano che lo collega direttamente all'ex oleificio, inagibile (sub 6, laboratorio per attività produttive/artigianali). **La porzione in pignoramento dell'ex oleificio e corrispondente ai subalterni 6 PT) e 7 (P1) è stata dalla sottoscritta solo parzialmente ispezionata, in ragione delle condizioni di inagibilità e sicurezza, tali da limitarne l'accessibilità.**

La scala, da intendersi quale bene comune non censibile (comune anche all'altra parte dell'edificio non in pignoramento), consente l'accesso ai piani superiori. Al piano primo, sulla destra, si trova l'accesso al subalterno 4 (abitazione), con zona giorno, cucina e camino; terminata la scala, tramite altri 2 gradini si arriva al subalterno 7 (deposito dell'ex oleificio, inagibile), con copertura a capriate in legno, in parti crollata o dissestata. Riprendendo la scala, si raggiunge il piano secondo dell'edificio più alto (sempre subalterno 4, abitazione), con due camere, di cui una con balcone ed in fondo alla scala un bagno. Da qui si arriva anche al sottotetto (non visionato in quanto la scala non era in sicurezza, oltre che non riportato nelle planimetrie catastali).

Riassumendo, anche la porzione del fabbricato agibile è in stato di abbandono, con pessime finiture (sebbene nei piani superiori primo e secondo sembrerebbero essere stati fatti di recente dei lavori di imbiancatura interna). Gli infissi sono in legno, con vetro singolo, pavimenti in gres. Esternamente il compendio è in parte faccia vista, in parte intonacato.

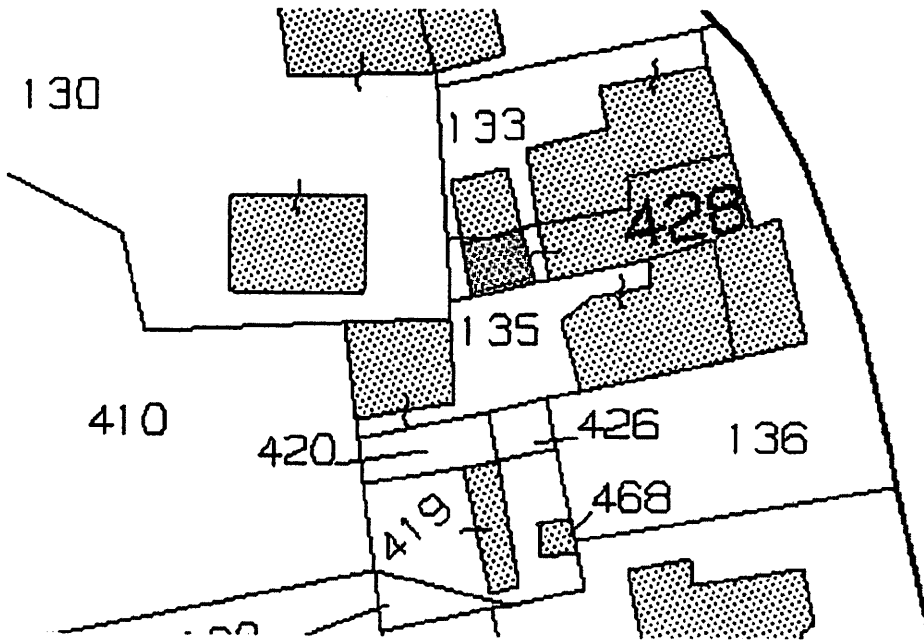
L'unità immobiliare corrispondente al **subalterno 8** consiste in una porzione di una rimessa, dislocata più a nord rispetto all'aggregato appena descritto.

Questa unità immobiliare presenta diverse problematiche riscontrate:

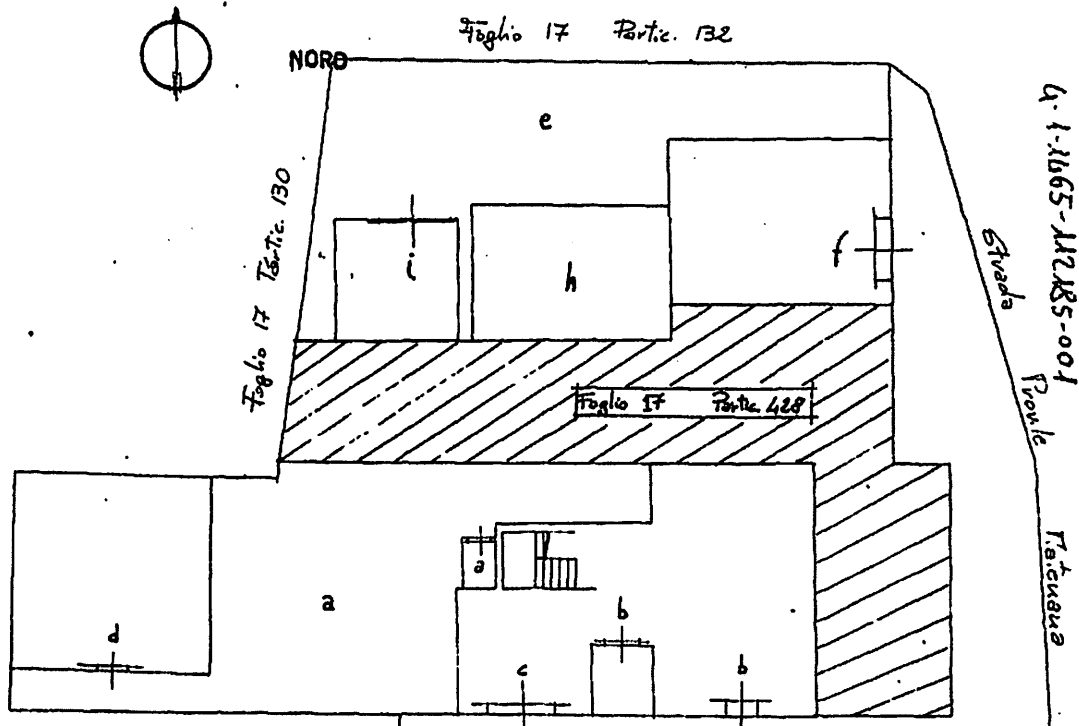
1. **l'accesso al subalterno 8 avviene esclusivamente attraverso la particella 133 (non in pignoramento e proprietà di terzi), sebbene la porzione in esecuzione ricada invece nella particella 428;**



2. la suddivisione catastale in due porzioni (di cui solo una parte è in pignoramento), non trova riscontro nello stato dei luoghi, in quanto trattasi di ambiente unitario;
 3. la "teorica" porzione pignorata, collocata nella metà più sud del manufatto, non è autonomamente accessibile, dovendo attraversare prima l'altra porzione di proprietà altrui (l'accesso è unico).
- Internamente inoltre presenta problemi di infiltrazione, umidità, porzioni di controsoffitto mancanti, ecc..

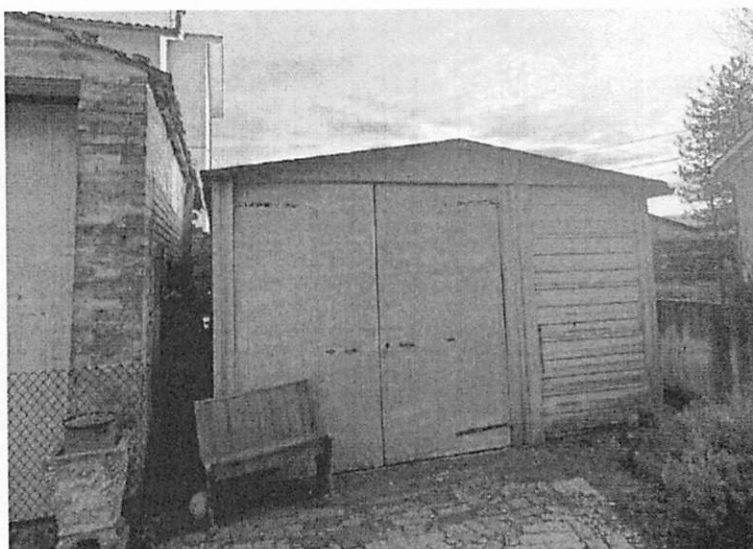


Estratto di mappa con evidenziato il subalterno 8



Elaborato planimetrico della particella 133 (non è stato redatto quello relativo alla particella 428)





Le particelle 420 e 426 sono piccole corti/aree urbane, mentre più a sud vi è la particella 415, attualmente libera da edificato e a verde. Per la stessa si allega il C.D.U. preventivamente richiesto.

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

Rif. ALL.C_Planimetrie catastali, visure... - Rif. ALL. H_Certificato di Destinazione Urbanistica part. 415

Per quanto riguarda le ipotesi di formazione in lotti per la vendita, **si propongono tre distinti lotti:**

LOTTO 1: comprendente le particelle 420, 426, 428 sub 4,5,6,7 poiché in riferimento allo stato di consistenza e conservazione attuale del bene, i vari subalterni sono tutti collegati internamente e non sarebbe possibile discernere l'ex oleificio dall'altro fabbricato, in quanto l'ex oleificio (subalterni 6-7) non presenta accesso dall'esterno. Inoltre le particelle 420 e 426, di entità minima e censite al Catasto Terreni, sono assimilabili a piccole corti, con rendita assente.

LOTTO 2 comprendente la particella 428, sub 8 (rimessa)

LOTTO 3 comprendente la particella 415 (Catasto terreni)

CONFINI LOTTO 1:

CONFINI immobile foglio 17 particella 428 sub 5 (PT)

NORD: sub 6 (stessa proprietà) – libero; SUD: libero; EST: libero; OVEST: scala bene comune non censibile implicito

CONFINI immobile foglio 17 particella 428 sub 6 (PT)

NORD: part. 133 (altra propr.); SUD: sub 5 (stessa propr.) - scala BCNC implicito – part.135 (altra propr.); EST-OVEST: libero

CONFINI immobile foglio 17 particella 428 sub 4 (P1)

NORD: sub 7 (stessa proprietà) – libero; SUD: libero; EST: libero; OVEST: scala bene comune non censibile implicito

CONFINI immobile foglio 17 particella 428 sub 7 (P1)

NORD: part. 133 (altra propr.); SUD: sub 4 (stessa propr.) - scala BCNC implicito – part. 135 (altra propr.); EST-OVEST: libero

CONFINI immobile foglio 17 particella 428 sub 4 (P2)

NORD: libero; SUD: libero; EST: libero; OVEST: scala bene comune non censibile implicito - particella 135 (altra proprietà)

CONFINI immobile foglio 17 particella 420

NORD: part. 135 (altra propr.); SUD: part. 419 (altra propr.); EST: part. 426 (stessa propr.); OVEST: part. 410 (altra proprietà);

CONFINI immobile foglio 17 particella 426

NORD: part. 135 (altra propr.); SUD: part. 468 (altra propr.); EST: part. 136 (altra propr.); OVEST: part. 420 (stessa propr.)



CONFINI LOTTO 2:

CONFINI immobile foglio 17 particella 428 sub 8 (PT)

NORD: part. 133 (altra proprietà); SUD: part. 135 (altra proprietà); EST - OVEST: libero

CONFINI LOTTO 3:

CONFINI foglio 17 particella 415

NORD: part. 137 (altra proprietà); SUD: part. 416 (altra proprietà); EST: strada; OVEST: part. 131 (altra proprietà)

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, ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 633/1972, e nel caso di specie, atteso che il soggetto proprietario è il Demanio dello Stato, non sussistono i presupposti soggettivi per l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA. Fa eccezione il terreno identificato come edificabile, la cui cessione potrebbe risultare soggetta ad IVA per previsione normativa: *"L'aliquota Iva per la cessione di terreni edificabili da parte di soggetto passivo Iva è in ogni caso del 22% sul prezzo o sul valore dichiarato in atto."*

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;*

I beni oggetto di procedura esecutiva (solo i subalterni 4-5) sono legittimati dai seguenti precedenti edilizi, documentazione reperita tramite richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Servigliano:

- Richiesta di **Permesso di Costruire** a nome di _____ del **14/05/1977** per lavori di "ampliamento a scopo di miglioramento sanitario", Foglio 17 part 133 e relativa **concessione n.14 del 18.06.1977** del Comune di Servigliano, prat. Edilizia n°1373;
- Domanda per la richiesta di Agibilità del 27/05/1982, foglio 17 part 133, e successivo rilascio dell'**Autorizzazione di abitabilità del 30/06/1982** da parte del comune di Servigliano;
- Richiesta di **Concessione per la esecuzione di Lavori Edili** per intervento di "**ristrutturazione di casa di civile abitazione**" n.2554 del **15/06/1985** in località Curretta Comune di Servigliano" al Foglio 17 part 134 – 136 -137;
- Diniego** da parte della Regione Marche – servizio decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo -della richiesta n.2652 del **22/06/1985** Prot.5492 a nome di Monti Romolo;
- Richiesta "**di autorizzazione per intervento di emergenza su casa d'abitazione a seguito di crollo di solaio**" n.2105 del **10/05/1985** al Foglio 17 e Part 134 – 136 - 137 a nome di _____ di Monti _____ ;
- Richiesta di **Concessione Edilizia in Sanatoria** per rimessa prefabbricata e di magazzino n.44 del **05/03/1992** Prot.1225/86, a nome di _____ lo, al Foglio 17 part.423-436-422-421;
- Richiesta di autorizzazione alla realizzazione di fossa del 20/11/1987 e relativa **concessione edilizia** per la "Realizzazione di una vasca per la raccolta dei liquami di lavorazione olive, n.122/87, Prot.4601 in data 27/07/1988 al Foglio 17 Part 136/c.



Non si è avuto riscontro dell'Attestato di Prestazione energetica delle varie unità immobiliari, né documentazione agli atti relativa all'ex oleificio.

Si allegano inoltre le schede FAST-AEDES richieste all'U.S.R. e redatte in seguito al sisma 2016.

Rif. ALL.D_ Titoli edilizi reperiti presso il Comune di Servigliano

Rif. ALL.O_ Documentazione in seguito al sisma 2016

4. *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

La situazione autorizzativa edilizia è già stata esplicitata al punto precedente. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato, per i subalterni 4-5, sono state riscontrate alcune difformità soprattutto relativamente alle altezze interne, sanabili presumibilmente tramite pratica in sanatoria, ma previo confronto con l'Ufficio tecnico Comunale. Il subalterno 8 (rimessa), invece appare conforme. Dei subalterni 6-7 (ex oleificio) non si è avuto riscontro dall'accesso agli atti effettuato. Pertanto, allo stato attuale, le unità immobiliari 4-5-non sono del tutto conformi 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;*

Si è acquisito il certificato di destinazione urbanistica della particella 415.

Rif. ALL.H_ Certificato di Destinazione Urbanistica

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;*

Presso il CATASTO FABBRICATI del Comune di Servigliano sono oggetto di procedura esecutiva:

Unità immobiliari nel Comune di Servigliano (AP), località Curetta, censite al catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 17, part. 428:

- sub 4, piani 1-2, cat. A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 86,76 €;
- sub 5, piano T, cat. C/2, classe 2, consistenza 29 mq, rendita 65,90 €;
- sub 6, piano T, cat.C/3, classe U, consistenza 68 mq, rendita 172,08 €;
- sub 7, piano 1, cat C/2, classe 2, consistenza 43 mq, rendita 97,71 €;
- sub 8, piano T, cat C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 12,09 €;

Tutto di proprietà dell'Agenzia del Demanio dello Stato (P.IVA 06340981007), sebbene come già



esplicitato, l'intestatario al Catasto risulta essere ancora).

Presso il CATASTO TERRENI, foglio 17, del Comune di Servigliano sono oggetto di procedura esecutiva:

- particella n. 415, Semin. Arbor, Classe 1, superficie mq 980, R.D. € 5,06 e R.A. € 5,57
- particella n. 420, Area Rurale, superficie mq 30, nessuna rendita
- particella n. 426, FU d accert, superficie mq 10, nessuna rendita

Valutata la documentazione catastale, si sono riscontrate alcune incongruenze nelle planimetrie catastali di tutte le unità immobiliari, soprattutto relative alle altezze interne in quanto non pienamente rispondenti al rilievo, sanabili tramite variazione catastale successiva alla pratica edilizia in sanatoria, sempre previo confronto con tecnici comunali. Per le particelle ai terreni non si riscontrano difformità.

Pertanto, dal punto di vista della consistenza catastale, si può affermare che non vi è totale conformità per le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati.

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, l'Agenzia del Demanio dello Stato era intestataria degli immobili, senza l'esistenza di alcun comproprietario.

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:

- non si è in presenza di Condominio
- risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, come da relazione notarile integrativa:
 - *Ipoteca In Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Marchetti Enrico del 11 aprile 1997 repertorio n. 2347 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 23 marzo 2017 al numero generale 2393 e al numero particolare 324 a favore di Nuova Banca Delle Marche Spa con sede in Ancona C.F. 01377380421, per capitale di € 41.316,55 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 103.291,37, a carico di nato a Fermo in data 8 aprile 1936 C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 17 Particella 428 Subalterno 4, NCEU foglio 17 Particella 428 Subalterno 5, NCEU Foglio 17 Particella 428 Subalterno 6, NCEU Foglio 17 Particella 428 Subalterno 7, NCEU Foglio 17 Particella 428 Subalterno 8, NCT Foglio 17 Particella 415, NCT Foglio 17 Particella 420, NCT Foglio 17 Particella 426*
 - *Ipoteca In Rinnovazione ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo atto Pretore Di Ascoli Piceno del 31 dicembre 1997 repertorio n. 1019 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 12*



giugno 2018 al numero generale 4547 e al numero particolare 669 a favore di Banca Ifis Spa con sede in Venezia C.F. 02505630109, per capitale di € 19.550,12 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 30.987,41, a carico di *[redacted]* nato a Fermo in data 8 aprile 1936 C.F. *[redacted]* per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 17 Particella 428 Subalterno 4, NCEU Foglio 17 Particella 428 Subalterno 5, NCEU Foglio 17 Particella 428 Subalterno 6, NCEU Foglio 17 Particella 428 Subalterno 7, NCEU Foglio 17 Particella 428 Subalterno 8, *[redacted]* nato a Fermo in data 8 aprile 1936 C.F. *[redacted]* per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà su NCT Foglio 16 Particella 46, NCT Foglio 16 Particella 82, NCT Foglio 16 Particella 84, *[redacted]* nato a Fermo in data 8 aprile 1936 C.F. *[redacted]* per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà su NCT Foglio 17 Particella 136, nato a Fermo in data 8 aprile 1936 C.F. *[redacted]* per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 17 Particella 423,

- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Fermo del 14 luglio 2025 repertorio n. 591 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 28 luglio 2025 al numero generale 7330 e al numero particolare 5125 a favore di Purple Spv S.r.l. con sede in Conegliano (TV) C.F. 04846340265, domicilio ipotecario eletto in Purple Spv S.r.l. Via V. Alfieri 1 Conegliano, a carico di Agenzia Del Demanio con sede in Roma C.F. 06340981007 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 17 Particella 428 Subalterno 4, NCEU Foglio 17 Particella 428 Subalterno 5, NCEU Foglio 17 Particella 428 Subalterno 6, NCEU Foglio 17 Particella 428 Subalterno 7, NCEU Foglio 17 Particella 428 Subalterno 8, NCT Foglio 17 Particella 415, NCT Foglio 17 Particella 420, NCT Foglio 17 Particella 426

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:

- il compendio è stato considerato 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 e dell'inagibilità di porzioni del compendio.

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 ubicato il compendio, 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_o = prezzo unitario ordinario;
 P_i = prezzo unitario del bene *i*-esimo simile;
 S_i = superficie convenzionale del bene *i*-esimo simile.
da cui $V_m = P_o \cdot S_b$, 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 dei beni oggetto di valutazione, le dimensioni, le caratteristiche costruttive, l'anno di edificazione, il livello di rifiniture e manutenzione, ritiene congrui i seguenti parametri tecnico economici:

- 400,00 €/mq per la destinazione A/4 (sub 4)
- 300,00 €/mq per la destinazione C/2 (sub 5 e sub 7 inagibile)
- 320,00 €/mq per la destinazione C/3 (sub 6 inagibile)
- 250,00 €/mq per la destinazione C/6 (sub 8)
- 8,00 €/mq per le corti, anche se hanno nell'effettivo rendita nulla
- 30,00 €/mq per l'area libera con capacità edificatoria

In particolare, si sono ricavate le seguenti tabelle riepilogative dei beni in pignoramento.

STIMA DEL VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE piano 1/2-fg. 17, map. 428, sub. 4					
Descrizione	S.U.L. (mq)	Coeff. Pereq.	Sup. Commerciale (mq)	Valore /mq	Valore Commerciale
Sub 4 (cat. A/4) P1	40,80	1	40,80	€ 400	€ 16.320,00
Sub 4 (cat. A/4) P2	47,70	1	47,70		€ 19.080,00
Balcone P2	5,60	0,3	1,68		€ 672,00
TOTALE			90,18		€ 36.072,00



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

- a) assenza della garanzia per vizi del bene venduto - decurtazione del 5%;
- b) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale - decurtazione di € 2.000,00 in quanto non conforme a livello catastale, comprensivo di eventuale sanatoria edilizia, diritti di segreteria, variazione catastale, diritti catastali e spese tecniche;
- c) per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione 10%;
- d) per lo stato di possesso - decurtazione 0% in quanto gli esecutati sono unici proprietari;
- e) per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo - 0%;

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

€ 36.072,00 – 5% – 2.000,00 € – 10% = € 29.041,56

ed in c.t. **€ 29.000,00 (euro Ventinovemila/00)**

STIMA DEL VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE piano terra fg. 17, map 428, sub 5					
Descrizione	S.U.L. (mq)	Coeff. Pereq.	Sup. Commerciale (mq)	Valore /mq	Valore Commerciale
Sub 5 (cat. C/2) PT	40,20	1	40,20	€ 300	€ 12.060,00
TOTALE			40,20		€ 12.060,00

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

- a) assenza della garanzia per vizi del bene venduto - decurtazione del 5%;
- b) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale - decurtazione di € 2.000,00 in quanto non conforme a livello catastale, comprensivo di eventuale sanatoria edilizia, diritti di segreteria, variazione catastale, diritti catastali e spese tecniche;
- c) per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione 10%;
- d) per lo stato di possesso - decurtazione 0% in quanto gli esecutati sono unici proprietari;
- e) per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo - 0%;

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

€ 12.060,00 – 5% – 2.000,00 € – 10% = € 8.511,30

ed in c.t. **€ 8.500,00 (euro Ottomilacinquecento/00)**

STIMA DEL VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE piano terra fg. 17, map 428, sub 6					
Descrizione	S.U.L. (mq)	Coeff. Pereq.	Sup. Commerciale (mq)	Valore /mq	Valore Commerciale
Sub 6 (cat. C/3) PT	82,75	1	82,75	€ 320	€ 26.480,00
TOTALE			82,75		€ 26.480,00

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

- a) assenza della garanzia per vizi del bene venduto - decurtazione del 5%;
- b) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale - decurtazione di € 2.000,00 in quanto non



conforme a livello catastale, comprensivo di eventuale sanatoria edilizia, diritti di segreteria, variazione catastale, diritti catastali e spese tecniche;

c) per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione 35% in quanto inagibile;

d) per lo stato di possesso - decurtazione 0% in quanto gli esecutati sono unici proprietari;

e) per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo - 0%;

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

€ 26.480,00 – 5% – 2.000,00 € –35% = € 15.051,40

ed in c.t. **€ 15.000,00 (euro Quindicimila/00)**

STIMA DEL VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE piano primo fg. 17, map. 428, sub 7					
Descrizione	S.U.L. (mq)	Coeff. Pereq.	Sup. Commerciale (mq)	Valore /mq	Valore Commerciale
Sub 7 (cat. C/2) P1	54,10	1	54,10	€ 300	€ 16.230,00
TOTALE			54,10		€ 16.230,00

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

a) assenza della garanzia per vizi del bene venduto - decurtazione del 5%;

b) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale - decurtazione di € 2.000,00 in quanto non conforme a livello catastale, comprensivo di eventuale sanatoria edilizia, diritti di segreteria, variazione catastale, diritti catastali e spese tecniche

c) per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione 35% in quanto inagibile;

d) per lo stato di possesso - decurtazione 0% in quanto gli esecutati sono unici proprietari;

e) per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo - 0%;

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

€ 16.230,00 – 5% – 2.000,00 € –35% = € 8.722,03

ed in c.t. **€ 8.700,00 (euro Ottomilasettecento/00)**

STIMA DEL VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE piano terra fg. 17, map. 428, sub 8					
Descrizione	S.U.L. (mq)	Coeff. Pereq.	Sup. Commerciale (mq)	Valore /mq	Valore Commerciale
Sub 8 (cat. C/6) PT	15,90	1	15,90	€ 250	€ 3.975,00
TOTALE			15,90		€ 3.975,00

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

a) assenza della garanzia per vizi del bene venduto - decurtazione del 5%;

b) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale - decurtazione 0%;

c) per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione 10% per umidità e vizi presenti;

d) per lo stato di possesso - decurtazione 30% in quanto non diviso fisicamente ed accessibile tramite passaggio su altra particella non di proprietà dell'esecutato;



e) per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo - 0%;
L'intero valore dell'unità immobiliare quindi, come da valori della tabella sopra descritta, risulta essere:
 $\text{€ } 3.975,00 - 5\% - 10\% - 30\% = \text{€ } 2.379,03$
ed in c.t. **€ 2.300,00 (euro Duemilatrecento/00)**

STIMA DEL VALORE DEL BENE al fg. 17, map 415					
Descrizione	S.U.L. (mq)	Coeff. Pereq.	Sup. Commerciale (mq)	Valore /mq	Valore Commerciale
Part. 415 (terreno edificabile)	980	1	980	€ 30	€ 29.400,00
TOTALE			980		€ 29.400,00

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

- a) assenza della garanzia per vizi del bene venduto - decurtazione del 25% per incertezza sulla presenza di vasca interrata e sul fatto che il 25% dell'area è fascia di rispetto strale non edificabile;
- b) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale - decurtazione 0%
- c) per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione 0%;
- d) per lo stato di possesso - decurtazione 0% in quanto gli eseguiti sono unici proprietari;
- e) per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo - 0%;

L'intero valore dell'unità quindi, risulta essere: $\text{€ } 29.400,00 - 25\% = \text{€ } 22.050,00$
ed in c.t. **€ 22.000,00 (euro Ventiduemila/00)**

STIMA DEL VALORE DEI BENI al fg. 17, map 420 - 426					
Descrizione	S.U.L. (mq)	Coeff. Pereq.	Sup. Commerciale (mq)	Valore /mq	Valore Commerciale
Part. 420 (corte)	30	1	30	€ 8	€ 240,00
Part. 426 (corte)	10	1	10		€ 80,00
TOTALE			40		€ 320,00

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

- a) assenza della garanzia per vizi del bene venduto - decurtazione del 5%;
- b) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale - decurtazione 0%
- c) per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione 0%;
- d) per lo stato di possesso - decurtazione 0% in quanto gli eseguiti sono unici proprietari;
- e) per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo - 0%;

L'intero valore dei beni quindi, risulta essere: $\text{€ } 320 - 5\% = \text{€ } 304,00$
ed in c.t. **€ 300,00 (euro Trecento/00)**



11. a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi;

Come già espresso precedentemente, si sono individuati i seguenti lotti

LOTTO 1: beni a Servigliano: fg. 17- map. 428 sub 4-5-6-7, map. 420, map. 426			
Descrizione	Confini	Superficie commerciale (mq)	Valore Commerciale
Unità immobiliare map. 428 sub 4 (A/4) - P1-P2	P1: NORD: sub 7 (stessa proprietà) – libero; SUD, EST: libero; OVEST: scala BCNC implicito. P2: NORD, SUD, EST: libero; OVEST: scala bene comune non censibile implicito - particella 135 (altra proprietà)	90,18	€ 29.000
Unità immobiliare map. 428 sub 5 (C/2) - PT	NORD: sub 6 (stessa propr.) – libero; SUD, EST: libero; OVEST: scala BCNC implicito	40,20	€ 8.500
Unità immobiliare map. 428 sub 6 (C/3) - PT	NORD: part. 133 (altra proprietà); SUD: sub 5 (stessa propr.) - scala NCNC implicito – particella 135 (altra propr.); EST, OVEST: libero	82,75	€ 15.000
Unità immobiliare map. 428 sub 7 (C/2) - P1	NORD: part. 133 (altra propr.); SUD: sub 4 (stessa propr.) - scala BCNC implicito – particella 135 (altra propr.); EST, OVEST: libero	54,10	€ 8.700
map. 420 (corte)	NORD: part. 135 (altra propr.); SUD: part. 419 (altra propr.); EST: part. 426 (stessa propr.); OVEST: part. 410 (altra propr.)	30	€ 225
map. 426 (corte)	NORD: part. 135 (altra propr.); SUD: part. 468 (altra propr.); EST: part. 136 (altra propr.); OVEST: part. 420 (stessa propr.)	10	€ 75
TOTALE LOTTO 1			€ 61.500,00

LOTTO 2: beni a Servigliano: fg. 17- map. 428 sub 8			
Descrizione	Confini	Superficie commerciale (mq)	Valore Commerciale
Unità immobiliare map. 428 sub 8 (C/6) - PT	NORD: part. 133 (altra proprietà); SUD: part. 135 (altra proprietà); EST - OVEST: libero	15,90	€ 2.200
TOTALE LOTTO 2			€ 2.200,00

LOTTO 3: beni a Servigliano: fg. 17- map. 415			
Descrizione	Confini	Superficie commerciale (mq)	Valore Commerciale
map. 415 (terreno)	NORD: part. 137 (altra proprietà); SUD: part. 416 (altra proprietà); EST: strada; OVEST: part. 131 (altra proprietà)	980	€ 22.000
TOTALE LOTTO 3			€ 22.000,00

(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;*

Tutto il compendio in pignoramento è di proprietà; non si è in presenza di condominio ed i beni sono liberi da persone.

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 1 - beni in pignoramento a Servigliano, località Curetta, map. 428 sub 4-5-6-7, map. 420, 426

VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 1: € 61.500,00 (euro Sessantunomilacinquecento/00)

Unità immobiliari site nel Comune di Servigliano (FM), località Curetta:

Censite al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 17, part. 428:

- sub 4, piani 1-2, cat. A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 86,76 €;
- sub 5, piano T, cat. C/2, classe 2, consistenza 29 mq, rendita 65,90 €;
- sub 6, piano T, cat. C/3, classe U, consistenza 68 mq, rendita 172,08 €;
- sub 7, piano 1, cat C/2, classe 2, consistenza 43 mq, rendita 97,71 €;

e beni censiti al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 17, part. 420-426:

- particella n. 420, Area Rurale, superficie mq 30, nessuna rendita
- particella n. 426, FU d accert, superficie mq 10, nessuna rendita

Tutti i beni sono di piena proprietà de 7)

I subalterni in questione sono porzioni di 2 distinti edifici, collegati solo internamente. Le restanti porzioni non sono oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare. L'edificio più basso e a nord, l'ex oleificio, che comprende i subalterni 6 e 7 in pignoramento, è ad oggi inagibile. L'accesso ai subalterni 4-5-6-7, avviene tramite la particella 136 (ente urbano-corte). Nel prospetto sud, al piano terra si entra al subalterno 5, magazzino. Subito a sinistra si trova la scala che consente il raggiungimento dei piani



superiori, mentre oltrepassato l'ambiente all'ingresso, si trova il vano che lo collega direttamente all'ex oleificio, inagibile (sub 6, laboratorio per attività produttive/artigianali).

Percorsa la scala (bene comune non censibile implicito perché comune anche all'altra parte dell'edificio non in pignoramento), si arriva al piano primo dei due fabbricati. Sulla destra, si trova l'accesso al subalterno 4 (abitazione), con zona giorno, cucina e camino; terminata la scala, tramite altri 2 gradini si arriva al subalterno 7 (deposito dell'ex oleificio, inagibile), con copertura a capriate in legno, in parti crollata o dissestata. Riprendendo la scala, si raggiunge il piano secondo dell'edificio più alto (sempre subalterno 4, abitazione), con due camere, di cui una con balcone ed in fondo alla scala un bagno.

Riassumendo, anche la porzione del fabbricato agibile è in stato di abbandono, con pessime finiture.

Le particelle 420 e 426 rappresentano piccole corti limitrofe alla particella 428.

LOTTO 2 - beni in pignoramento a Servigliano, località Curetta, map. 428 sub 8

VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 2: € 2.200,00 (euro Duemiladuecento/00)

Unità immobiliare sita nel Comune di Servigliano (FM), località Curetta:

Censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 17, part. 428, sub 8, piano T, cat C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 12,09 €

L'unità è di piena proprietà de...

L'unità immobiliare corrispondente al subalterno 8 consiste in una porzione di una rimessa, dislocata più a nord rispetto all'aggregato appena descritto e con diverse problematiche riscontrate:

Questa unità immobiliare presenta diverse problematiche riscontrate dalla sottoscritta:

- l'accesso al subalterno 8 avviene esclusivamente attraverso la particella 133 (non in pignoramento e proprietà di terzi), sebbene la porzione in esecuzione ricada invece nella particella 428;
- la suddivisione catastale in due porzioni (di cui solo una parte è in pignoramento), non trova riscontro nello stato dei luoghi, in quanto trattasi di ambiente unitario;
- la "teorica" porzione pignorata, collocata nella metà più a sud del manufatto, non è autonomamente accessibile, dovendo attraversare prima l'altra porzione di proprietà altrui (l'accesso è unico).

Internamente inoltre presenta problemi di infiltrazione, umidità ecc...

LOTTO 3 - beni in pignoramento a Servigliano, località Curetta, map. 415

VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 3: € 22.000,00 (euro Ventiduemila/00)

Terreno sito nel Comune di Servigliano (FM), località Curetta:

Censita al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 17, part. 415, semin. Arbor., classe 1, sup. 980 mq, R.D. € 5,06, R.A € 5,06

Il bene è di piena proprietà de...

La particella 415 è un'area libera con capacità edificatoria (è stato per l'appunto richiesto dalla sottoscritta il C.D.U). Relativamente a tale particella, è stata riscontrata la previsione progettuale di una vasca interrata, ma non è stato possibile, in loco, accertarne l'effettiva esecuzione.



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, 30/03/2026

IL CTU
Ing. Caterina Manfrini

