



ALLEGATO n.10



PERIZIA DI STIMA IN FORMATO PRIVACY





TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n.46/2023



Procedura promossa da:

CREDITO FONDIARIO SPA



Contro

XXXXXXXXXXXXXX



RELAZIONE DI STIMA rev.01

PROCEDIMENTO R.G.E. 46/2023

CREDITORE PROCEDENTE: CREDITO FONDIARIO SPA

DEBITORE ESECUTATO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il sottoscritto geom. Devis Gallucci, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Fermo al n. 715 e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 08.04.2025 con giuramento versato in atti in data 14.04.2025 ed è stato invitato ad effettuare i sottostanti controlli preliminari.

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva

nel caso di deposito di 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.

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione notarile risale fino ad un atto derivativo anteriore a venti anni.

2. 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

Nella certificazione notarile sono indicati soltanto i dati catastali attuali

3. in terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Il CTU ha provveduto ad acquisire, presso l'ufficio anagrafe del Comune di Campofilone il certificato di stato civile dell'esecutato dal quale risulta che il sig. XXXXXXXXXXXX ha contratto matrimonio con la sig.ra XXXXXXXXXXXX in data 30.07.1998 a Cernobbio (CO) in regime di separazione dei beni

nota: con provvedimento del Tribunale di Ascoli Piceno n.301/2012 del 17.05.2012 è stata omologata la separazione consensuale dei coniugi. (allegato n.06)

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

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Accesso al bene

L'accesso ai beni è avvenuto in data 19.05.2025 per gli immobili siti a Campofilone in via Da Sole n.2 alla presenza dell'esecutato sig. XXXXXXXXXXXX, ed unitamente al quale si è proceduto ai rilievi dei beni.

QUESITO 1

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

Oggetto della presente vendita sono due unità immobiliari a destinazione deposito, e un terreno agricolo, in considerazione della loro conformazione si ritiene opportuno costituire un lotto unico.

Individuazione dei beni oggetto di vendita

LOTTO UNICO. Diritti di piena proprietà per 1/1 su:

Unità immobiliari, site nel Comune di Campofilone in via Da Sole, 2 censite al NCEU di detto comune,

Fog	Part.	Sub	Piano	Cat.	Classe	Cons.	Sup. cat.	Rendita
6	1	3	S2	C/2	2	15 mq.	Totale 19 mq	€ 10,85
6	1	4	S2	C/2	2	14 mq.	Totale 14 mq	€ 7,95

Unità immobiliari, site nel Comune di Campofilone in via Da Sole, 2 censite al NCT di detto comune,

Fog	Part.	Qualità	Classe	Sup.	Reddito dominicale	Reddito agrario
6	2	Semin Arbor	3	205 mq.	€ 0,69	€ 0,90

Localizzazione

I beni sono ubicati nel comune di Campofilone al piano S2 di un edificio residenziale. L'immobile confina sul lato nord con la strada comunale via Da Sole, sul lato sud con terreno agricolo oltre la corte comune e la part.n.2 (oggetto di esecuzione) sui lati est ed ovest con corti di altra proprietà. Nelle immediate vicinanze sono presenti tutti i servizi essenziali.

Individuazione dei confini

Unità immobiliare sita a Campofilone via Da Sole n.2 e censita al NCEU **foglio n.6 part.n.1 sub.3** piano S2, confina sul lato nord con terrapieno, sul lato sud con corte comune ai sub della part.n.1, sul lato ovest con vano scala, sul lato est in parte con terrapieno ed in parte in aderenza con il sub.4 (oggetto di esecuzione)

Unità immobiliare sita a Campofilone via Da Sole n.2 e censita al NCEU **foglio n.6 part.n.1 sub.4** piano S2 (demolita), confina sul lato nord con scarpata/terrapieno, sul lato sud con corte comune ai sub della part.n.1, sul lato ovest in parte in aderenza con il sub.3 (oggetto di esecuzione) ed in parte con corte comune ai sub della part.n.1, sul lato est con corte di altra proprietà.

Unità immobiliare sita a Campofilone via Da Sole n.2 e censita al NCT **foglio n.6 part.n.2**, confinante sul lato nord con la corte del fabbricato censito con la particella n.1, sul lato sud con terreno particella n.583, sul lato ovest con terreno part.n.371, sul lato est con terreno part.n.370



QUESITO 2

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

Sommatoria descrizione dei beni

Lotto Unico

Costituito da:

-Unità immobiliare, ad uso deposito, sita nel Comune di Campofilone in via Da Sole n.2 posta al piano secondo seminterrato e censita al NCEU di detto Comune al foglio n.6, part. n.1, sub.3. L'unità è posta al piano secondo seminterrato di un edificio residenziale, è composta da un locale unico con accesso carrabile dalla corte comune e accesso dall'interno del fabbricato. Internamente presenta pareti e soffitto non intonacati, pavimentazione in battuto di cls, portone carrabile con serrande basculante non motorizzata, in ferro. Il locale è dotato dell'impianto elettrico con contabilizzatore comune a tutto il fabbricato.

-Unità immobiliare, ad uso deposito, sita nel Comune di Campofilone in via Da Sole n.2 posta al piano secondo seminterrato e censita al NCEU di detto Comune al foglio n.6, part. n.1, sub.4, attualmente crollata

-Terreno acclive, con esposizione sud, libero da fabbricati sito nel Comune di Campofilone in via Da Sole posto sul fronte sud rispetto al fabbricato principale e censito al NCT di detto Comune al foglio n.6, part. n.2,

Art. 10 DPR 633/1972

Gli immobili oggetto di esecuzione non costituiscono bene strumentale o alloggio di tipo sociale (come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.146 del 24 giugno 2008). Non sussiste altresì la possibilità di esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA in quanto sono trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino e l'esecutato è un soggetto privato

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 46/2023

QUESITO 3

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

L'immobile è riportato nei fogli di mappa catastali di impianto, redatti nei primi anni '50, l'immobile di cui fa parte il sub.03 è stato realizzato precedentemente al 02.09.1967, il sub.04 oggetto di condono edilizia in sanatoria n.157 del 23.10.1996 è stato realizzato successivamente alla data del 02.09.1967.

QUESITO 4

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

Il CTU in data 24.07.2025 ha eseguito l'accesso agli atti presso gli uffici tecnici del comune di Campofilone ed ha accertato che nel fascicolo documentale sono presenti le seguenti pratiche edilizie riguardanti le unità oggetto di esecuzione immobiliare

(allegato n.04)

Rif.	Titoli abilitativi:	descrizione
01	Nulla Osta prot.n.2731 del 25.10.1978 (Richiedente: XXXXXXXXXX)	Costruzione di muro di sostegno lungo la S.P. Montevermine.
02	Concessione Edilizia n.29 del 23.12.1982 (Richiedente: XXXXXXXXXX)	Ampliamento del fabbricato di civile abitazione sito in via Da sole n.2, ai sensi della Legge Regionale n.31 del 04.09.1979 e modifiche al prospetto sud del vecchio fabbricato e miglioramento recettività interna.
03	Concessione Edilizia n.29 del 15.09.1987 (Richiedente: XXXXXXXXXX)	Costruzione di una canna fumaria da realizzarsi sulla parete ovest dell'immobile sito in via Da Sole n.2.
04	Autorizzazione n.8/88 del 19.07.1988 (Richiedente: XXXXXXXXXXXX)	Lavori di intonaco sulla facciata nord del 1° piano
05	Concessione Edilizia n.31 del 21.11.1989 (Richiedente: XXXXXXXXXX)	Modifiche interne ed esterne sull'edificio sito in via Da Sole n.2
06	Concessione Edilizia in sanatoria n.157 del 23.10.1996. (Richiedente: XXXXXXXXXXXX)	Realizzazione di un garage e di un magazzino Nota: il magazzino è il sub.04 oggetto di esecuzione (attualmente demolito)
07	DIA prot.n.1735 del 31.03.2005 (Richiedente: XXXXXXXXXX)	Opere di manutenzione straordinaria edificio sito in via Da Sole fog.n.6 mappali nn.1-303
08	DIA prot.n.6189 del 15.11.2005 pratica n.29/2005. (Richiedente: XXXXXXXXXX)	Opere di manutenzione straordinaria edificio sito in via Da Sole, fog.n.6 mappali nn.1-303

VERIFICHE DI CONFORMITA' URBANISTICA DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi.

Perito Stimatore: geom. DEVIS GALLUCCI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 46/2023

Al fine di verificare la conformità edilizia ed urbanistica degli immobili descritti al lotto unico, si è proceduto al confronto sinottico tra lo stato dei luoghi (così come rilevato durante l'accesso effettuato in data 19.05.2025) e gli elaborati grafici allegati agli ultimi titoli autorizzativi.

Da tale verifica è emerso che:

- Terreno censito catastalmente al **fog.n.6 part.n.2** non è oggetto di verifica in quanto libero da fabbricati;
- Deposito censito catastalmente al **fog.n.6 part.n.1 sub.3** risulta conforme, ad esclusione di un piccolo localino ricavato nella muratura controterra sul lato nord. La muratura dovrà essere ripristinata con eliminazione del locale, in quanto ricade su di una superficie di altra proprietà.
- Deposito censito catastalmente al **fog.n.6 part.n.1 sub.4**, autorizzato con Concessione in Sanatoria n.157 del 23.10.1996 allo stato del sopralluogo è crollato a causa della struttura fatiscente, potrà essere ripristinato ai sensi dell'art. n.3 comma 1 lettera d) DPR n.380/2001

Ai fini della: **“Verifica 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”**

La riapertura dei termini previsti dall'art. 40 della legge n. 47/85 e s.m.i. per le difformità rilevate sugli immobili, non sono applicabili, in quanto le ragioni del credito sono posteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003 n.326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269 (in vigore dal 2 ottobre 2003).

QUESITO 5

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

Si allega certificato di destinazione urbanistica terreno nel Comune di Campofilone fog.n.6 part.n.2 con destinazione urbanistica: Art.31 – ZONE A VERDE PRIVATO DI RECUPERO AMBIENTALE (allegato n.11)

QUESITO 6

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

Pignoramento n.01 notificato il 30.04.2021 repertorio n.826/2021 emesso dal Tribunale di Fermo e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 08.06.2021 al n.3772 del Registro Particolare e al n.4803 del Registro Generale.

Pignoramento n.02 notificato il 24.03.2023 repertorio n.462/2023 emesso dal Tribunale di Fermo e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 02.05.2023 al n.2706 del Registro Particolare e al n.3723 del Registro Generale,

i beni oggetto di vendita erano così descritti:

Comune di Campofilone:

- immobile iscritto al NCEU Foglio n.6 Particella n.1 Subalterno 3 cat. C/2 cons.mq.19, via Da Sole n.2, P.S2;
- immobile iscritto al NCEU Foglio n.6 Particella n.1 Subalterno 4 cat. C/2 cons.mq.14, via Da Sole n.2, P.S2;
- immobile iscritto al NCT Foglio n.6 Particella n.2 natura T, consistenza 2 are 05 centiare. **allegato n.05**

La planimetria del sub.03 risulta conforme allo stato dei luoghi, ad esclusione del localino ricavato sul lato nord, che dovrà essere eliminato.

La planimetria del sub.04 allo stato dei luoghi non è conforme in quanto il manufatto è crollato. Si ritiene opportuno non sopprimere il subalterno in quanto potrà essere ripristinato.

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 46/2023

QUESITO 7

ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza di 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 di divisionale;

In data 24.06.2025 il CTU ha provveduto ad effettuare un'ispezione ipotecaria per nominativo XXXXXXXXXXXXXXXX allegato n.07 ed è emerso che:

Pignoramento n.02 notificato il 24.03.2023 repertorio n.462/2023 emesso dal Tribunale di Fermo e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 02.05.2023 al n.2706 del Registro Particolare e al n.3723 del Registro Generale,

LOTTO UNICO. Unità immobiliari, site nel Comune di Campofilone in via Da Sole, 2 censite al NCEU di detto comune,

Fog	Part.	Sub	Piano	Cat.	Classe	Cons.	Sup. cat.	Rendita
6	1	3	S2	C/2	2	15 mq.	Totale 19 mq	€ 10,85
6	1	4	S2	C/2	2	14 mq.	Totale 14 mq	€ 7,95

Unità immobiliari, site nel Comune di Campofilone in via Da Sole, 2 censite al NCT di detto comune,

Fog	Part.	Qualità	Classe	Sup.	Reddito dominicale	Reddito agrario
6	1	Semin Arbor	3	205 mq.	€ 0,69	€ 0,90

il sig. XXXXXXXXXXXXXXXX era intestatario per 1/1 di piena proprietà a seguito di atto di VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE con assegnazione di beni del Tribunale di Ascoli Piceno, del 17.05.2012 rep. n.301/2012 trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Fermo il 15.06.2012 al n.3157 del Registro Particolare e al n.4576 del Registro Generale.

QUESITO 8

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

LOTTO UNICO. Unità immobiliari, site nel Comune di Campofilone in via Da Sole, 2 censite al NCEU di detto comune,

Fog.	Part.	Sub	Piano	Cat.	Classe	Cons.	Sup. cat.	Rendita
6	1	3	S2	C/2	2	15 mq.	Totale 19 mq	€ 10,85
6	1	4	S2	C/2	2	14 mq.	Totale 14 mq	€ 7,95

Unità immobiliari, site nel Comune di Campofilone in via Da Sole, 2 censite al NCT di detto comune,

Fog.	Part.	Qualità	Classe	Sup.	Reddito dominicale	Reddito agrario
6	1	Semin Arbor	3	205 mq.	€ 0,69	€ 0,90

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 46/2023

Il bene immobile pignorato è pervenuto alla parte eseguita sig. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di piena proprietà a seguito atto di VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE con assegnazione di beni del Tribunale di Ascoli Piceno, del 17.05.2012 rep. n.301/2012 trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Fermo il 15.06.2012 al n.3157 del Registro Particolare e al n.4576 del Registro Generale, dalla sig.ra:

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

Nel ventennio antecedente il pignoramento dei beni notificato il 24.03.2023 repertorio n.462/2023 sono state registrate le seguenti formalità:

1) 24.11.1982 – **COMPRAVENDITA** rogito notaio Renato Marconi di Grottammare rep. n.6152 raccolta n.1423 trascritta presso la conservatoria dei RR.II di Fermo il 15.12.1982 n.6405 del Registro Generale e n.4464 del Registro Particolare.

2) 03.01.1986 - **COMPRAVENDITA** rogito notaio Renato Marconi di Grottammare rep. n.18454 raccolta n.3462 trascritta presso la conservatoria dei RR.II di Fermo il 22.01.1986 n.559 del Registro Generale e n.478 del Registro Particolare.

favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni

Immobili: Unità immobiliari oggetto di esecuzione.

3) 30.09.2004 - **COMPRAVENDITA** rogito notaio Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio rep. n.190314 raccolta n.22279 trascritta presso la conservatoria dei RR.II di Fermo il 20.09.2004 n.8882 del Registro Generale e n.5300 del Registro Particolare.

favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di piena proprietà;

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni

Immobili: Unità immobiliari oggetto di esecuzione.

4) 17.05.2012 – **VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE** Tribunale di Ascoli Piceno del 17.05.2012 rep. n.301/2012 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo il 15.06.2012 n.4576 del Registro Generale e n.3157 del Registro Particolare

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

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

Immobili: Unità immobiliari oggetto di esecuzione.

5) 16.10.2019 – **IPOTECA GIUDIZIALE** atto giudiziario del Tribunale di Fermo rep.n.1853/2019 trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Fermo il 26.03.2020 n.2110 del Registro Generale e n.329 del Registro Particolare per la somma di € 454.089,54 a fronte di un capitale di € 448.455,54.

favore: **RIVIERA NPL SRL**, con sede in Conegliano (TV) cf 04972800264

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

Immobili: Unità immobiliari oggetto di esecuzione.

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 46/2023

6) 30.04.2021 – PIGNORAMENTO IMMOBILI atto esecutivo Tribunale di Fermo rep.n.826/2021 trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Fermo il 08.06.2021 al n.4803 del Registro Generale e al n.3772 Registro Particolare

favore: **RIVIERA NPL SRL**, con sede in Conegliano (TV) cf 04972800264

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

Immobili: Unità immobiliari oggetto di esecuzione.

7) 24.03.2023 – PIGNORAMENTO IMMOBILI atto esecutivo Tribunale di Fermo rep.n.462/2023 trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Fermo il 02.05.2023 al n.3723 del Registro Generale e al n.2706 Registro Particolare

favore: **RIVIERA NPL SRL**, con sede in Conegliano (TV) cf 04972800264

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

Immobili: Unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Non risultano vincoli di natura condominiale che interessino le unità del **Lotto Unico**.

QUESITO 9

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

Non sono state trascritte domande giudiziali

QUESITO 10

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

LOTTO UNICO

Unità immobiliari, site nel Comune di Campofilone in via Da Sole, 2 censite al NCEU di detto comune,

Fog.	Part.	Sub	Piano	Cat.	Classe	Cons.	Sup. cat.	Rendita
6	1	3	S2	C/2	2	15 mq.	Totale 19 mq	€ 10,85
6	1	4	S2	C/2	2	14 mq.	Totale 14 mq	€ 7,95

Unità immobiliari, site nel Comune di Campofilone in via Da Sole, 2 censite al NCT di detto comune,

Fog.	Part.	Qualità	Classe	Sup.	Reddito dominicale	Reddito agrario
6	1	Semin Arbor	3	205 mq.	€ 0,69	€ 0,90

Tabella delle Consistenze- immobile sito nel Comune di CAMPOFILONE fog.6 part.n.1 sub.3

(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I.L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizz azione	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
--	-------------------	-------------------	-------------------------------------	--------------------------------------	------

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 46/2023

Deposito piano S2	18		14	0,5	9	Titolo di proprietà: Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per 1000/1000 al sig. XXXXXXXXXXXXXXXX
Totale superficie commerciale					9 mq	

PROCESSO VALUTATIVO

(allegato n.08)

RICONCILIAZIONE DI STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati individuati alla data del 26/08/2025:

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = \frac{\text{€ 800,00}}{1} = \text{€ 800,00}$$

DETRAZIONE PER REALIZZAZIONE MURO DI CHIUSURA VANO € 300,00

VALORE DI MERCATO = (€ 800,00 x 9) - €300,00= € 6.900,00

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà a pari a 1000/1000 su unità immobiliare adibita ad abitazione al piano secondo sottostrada sita nel comune di Campofilone in via Da Sole n.2; censito al NCEU al foglio n.6 particella n.1 sub.3; comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinquepercento),

può essere quantificato in 6.900,00 - 5% = € 6.555,00

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

7.000,00 €

(diconsi euro settemila/00)

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

Terreno libero da fabbricati, sito nel Comune di Campofilone in via Da Sole e censito al NCT di detto comune

Foglio	Part.	Sub	qualità	classe	Superficie	Reddito domenicale	Reddito agrario
6	2	-	Semin arbor	3	Mq 205	€ 0,69	€ 0,90

METODOLOGIA DI STIMA

Premesso che, in risposta ai vari quesiti informativi richiesti dal G.E. il giudizio di stima dei suddetti beni immobili ha carattere esclusivamente previsionale e, seppure risultante da indagini di

Perito Stimatore: geom. DEVIS GALLUCCI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mercato, potrebbe non rappresentare l'effettivo prezzo di vendita del bene in ragione della perdurante instabilità di mercato e delle particolari e contingenti condizioni dell'attuale comparto del mercato edilizio produttive ed in particolare della stessa zona dove ricadono i beni .

Ogni bene qualunque sia la sua destinazione d'uso , in ragione delle proprie caratteristiche, tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie da renderlo , in moltissimi casi "pezzo unico e singolare" . La valutazione del probabile valore medio di mercato (Vm) sarà desunto con procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf) che rappresenta un metodo diretto che si fonda sulla comparazione di dati medi desunti da indagini di mercato e valori medi tabellari di riferimento ove esistenti. Sarà usato come parametro di riferimento della consistenza del bene , il mq. (metroquadro) secondo le specifiche richieste dagli standard di valutazione.

PROCESSO VALUTATIVO

Il processo valutativo è stato organizzato nelle seguenti attività :

- accesso al luogo;
- richiesta del CDU presso gli uffici tecnici comunali al fine della verifica della;
- destinazione urbanistica delle particelle oggetto di stima;
- attività di verifica dei comparabili di zona;
- indagini di mercato sui valori medi delle aree agricole;
- redazione del rapporto di valutazione (stima).

STIMA DEL VALORE MEDIO DI MERCATO

Considerato :

- che la particella n.2 ha una superficie catastale totale di mq.205 ed è priva di fabbricati;
- che ricade all'interno del PRG comunale in **"Art.31 – Zone a verde privato di recupero ambientale"** come specificato nel certificato di destinazione urbanistica **allegato n.11**

- che non è stato possibile reperire delle vendite di terreni agricoli nelle immediate vicinanze, per appezzamenti di terreno di dimensioni simili

si è ritenuto opportuno di prendere come parametro di riferimento il VAM (valore agricolo medio) approvato nella seduta della CPE di Fermo del 29/01/2019 riferiti all'anno 2018

Commissione espropri di Fermo – Tabella Valori Agricoli Medi anno 2018

Coltura		Regione Agraria € x ettaro	Regione Agraria € x ettaro	Regione Agraria € x ettaro	Regione Agraria € x ettaro	Regione Agraria € x ettaro
		1	2	3	4	5
21	Seminativo	€ 8.600,00	€ 9.200,00		€ 14.800,00	€ 18.500,00
22	Seminativo Arborato	€ 9.700,00	€ 15.500,00		€ 19.500,00	€ 19.000,00
23	Seminativo Irriguo	€ 11.800,00	€ 20.500,00		€ 24.500,00	€ 28.500,00
24	Seminativo Arb. Irriguo	€ 12.000,00	€ 26.000,00		€ 31.500,00	€ 37.650,00

Valore dell'area della part.IIa sita a Campofilone al foglio n.6 part.2

= (mq 205 x €1,90) = € 389,00 arrotondabile a € 400,00

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni eseguite in sede di perizia, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione :

Diritti di piena proprietà su terreni siti nel Comune di Campofilone in via Da Sole e censiti al NCT al foglio n.6, part.IIa n.2

Tabella consistenze e destinazioni urbanistiche

n	foglio	particella	Qualità	Class e	Superficie (mq)	Destinazione urbanistica
					Ha are ca	
1	6	2	Semin arbor	3	2 05	Art. 31 – ZONE A VERDE PRIVATO DI RECUPERO AMBIENTALE

Il valore medio di mercato in assenza di comparabili, può essere quantificato in

€ 389,00 (diconsi euro trecentottantanove/00)

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

€ 400,00

(diconsi euro quattrocento/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc

salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

Nota: All'immobile sito nel **Comune di CAMPOFILONE fog.6 part.n.1 sub.4** si ritiene opportuno non attribuire alcun valore in quanto allo stato dei luoghi è crollato e il materiale della costruzione è stato completamente rimosso. L'ingombro del manufatto, regolarizzato con la Concessione in Sanatoria n.157 del 23.10.1996, è di mq. 3,17x4,20, i costi per la sua ricostruzione potrebbero superare il valore di mercato futuro.

RIASSUMENTO:

LOTTO UNICO

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita	Valore di stima
6	1	3	S2	U	C/2	2	15mq	19mq	€ 10,85	€ 7.000,00

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita	Valore di stima
6	1	4	S2	U	C/2	2	11mq	14mq	€ 7,95	€ 0,00

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 46/2023

Foglio	Part.	Sub	qualità	classe	Superficie	Reddito domenicale	Reddito agrario	Valore di stima
6	2	-	Semin arbor	3	Mq 205	€ 0,69	€ 0,90	€ 400,00

Totale=(€ 7.000,00+0,00+€ 400,00)= € 7.400,00

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

7.500,00 €

(diconsi euro settemilacinquecento/00)

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

QUESITO 11

a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; 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

Dalle analisi dello stato di fatto dei beni oggetto di stima sono stati definiti i seguenti lotti omogenei, così identificati:

LOTTO UNICO

LOTTO UNICO

Unità immobiliari, site nel Comune di Campofilone in via Da Sole, 2 censite al NCEU di detto comune,

Fog.	Part.	Sub	Piano	Cat.	Classe	Cons.	Sup. cat.	Rendita
6	1	3	S2	C/2	2	15 mq.	Totale 19 mq	€ 10,85
6	1	4	S2	C/2	2	14 mq.	Totale 14 mq	€ 7,95

Unità immobiliari, site nel Comune di Campofilone in via Da Sole, 2 censite al NCT di detto comune,

Fog.	Part.	Qualità	Classe	Sup.	Reddito dominicale	Reddito agrario
6	1	Semin Arbor	3	205 mq.	€ 0,69	€ 0,90

QUESITO 12

ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Quadro riassuntivo dello stato di possesso e locativo

Unità immobiliari, site nel Comune di Campofilone in via Da Sole, 2 censite al NCEU di detto comune,

Fog.	Part.	Sub	Piano	Cat.	Classe	Cons.	Sup. cat.	Rendita
6	1	3	S2	C/2	2	15 mq.	Totale 19 mq	€ 10,85
6	1	4	S2	C/2	2	14 mq.	Totale 14 mq	€ 7,95

Unità immobiliari, site nel Comune di Campofilone in via Da Sole, 2 censite al NCT di detto comune,

Fog.	Part.	Qualità	Classe	Sup.	Reddito dominicale	Reddito agrario
6	1	Semin Arbor	3	205 mq.	€ 0,69	€ 0,90

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 46/2023

descrizione	
Stato di possesso	Gli immobili sono posseduti dall'esecutato sig. XXXXXXXXXX
Contratti di affitto	Gli immobili allo stato del sopralluogo non risultano locati. L'esecutato ha dichiarato che sull'immobile non risultano contratti di affitto registrati. Il CTU ne ha avuto conferma all'AdE con prot.n.29255 del 27.08.2025. <i>"Dalle interrogazioni effettuate in data 03.09.2025 all'anagrafe tributaria a nome dei soggetti in oggetto ed in riferimento agli immobili in oggetto, non risultano essere stati registrati dei contratti di locazione/comodato."</i>
Gestione delle parti comuni	Le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione non fanno parte di un fabbricato costituito in condominio, l'esecutato ha dichiarato che non ci sono spese condominiali a cui partecipa l'uiu in oggetto.

In risposta al quesito

" 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"

Sulla base dell'ispezione ipotecaria telematica effettuata presso gli uffici della Conservatoria di Fermo in data 24.06.2025 non risultano a carico del bene oggetto di stima la sussistenza di censo, livello o uso civico.

QUESITO 13

ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di [procedura espropriativa per pubblica utilità](#);

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

QUESITO 14

ad allegare [le planimetrie degli immobili](#) ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

Allegato n.02 - Allegato n.03

QUESITO 15

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

Allegato n.09

QUESITO 16

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

Allegato n.10

Perito Stimatore: geom. DEVIS GALLUCCI

QUESITO 17

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

Allegato n.01

ELENCO RIASSUNTIVO DEGLI ALLEGATI:

1	Check List
2	Rilievo fotografico
3	Planimetria stato dei luoghi
4	Atti autorizzativi comunali
5	Documentazione catastale
6	Certificato di residenza – stato civile – estratto di matrimonio
7	Documentazione conservatoria dei RRll
8	Lotto unico – processo valutativo
9	Descrizione lotti schema di pubblicazione bandi di vendita immobiliare
10	Perizia di stima in formato privacy
11	Certificato di destinazione urbanistica

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

Fermo, lì 18/09/2025

Il Perito estimatore
geom. Devis Gallucci