

TRIBUNALE DI FERMO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 245/2014 R.G.E.

Data prossima udienza: 19.04.2022

Creditore procedente: *****

Debitore*****

RELAZIONE DI STIMA

Premesso:

- che il sottoscritto ing. Matteo Cannelli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Ascoli Piceno al n. 1621, nominato perito estimatore con provvedimento del 12.10.2021 ha prestato giuramento di rito il giorno 23.10.2021 al fine di assumere le funzioni di perito nella esecuzione immobiliare suindicata;
- che con il provvedimento di nomina il G.E. assegnava al perito estimatore il quesito di cui all'allegato 1;
- che il sottoscritto effettuava il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione in data del 24.02.2022 alle 11.30 e di ciò ne veniva dato atto nel verbale di sopralluogo di cui all'allegato 2 ;

tutto ciò premesso, il perito ha proceduto alla stesura del presente

ELABORATO PERITALE

CONTROLLI PRELIMINARI

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice 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.*

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: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od 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.

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 (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) 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.

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

La certificazione risale sino ad un atto di acquisto antecedente i venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento (31.12.2014).

La certificazione contiene i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati, pertanto si è provveduto all'acquisizione degli stessi (allegato 3).

Gli esecutati risultano coniugati a *****. Alla data di acquisizione degli immobili pignorati gli esecutati risultavano in regime di separazione dei beni (allegato 4).

L'atto di pignoramento è stato notificato ad entrambi i coniugi.

QUESITO 1

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;

I beni sottoposti ad esecuzione , facenti capo ***** , consistono in:

- Diritti di piena proprietà dell'immobile sito in comune di Porto San Giorgio, Viale della Vittoria n.183 distinto al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 5, particella 509 sub 1, cat.A/2, consistenza 7,5 vani, piano T1
- Diritti di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Monte Urano, via Urbino n.1, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 7, particella 37 sub 11, cat.C/6
- Diritti di nuda proprietà di due distinte unità immobiliari site nel comune di Monte Urano, via Urbino n.1, distinte al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 7, particella 37 sub 9, cat. A/2, piano 2/3 ed al foglio 7, particella 37 sub 12 cat. C/6, piano S1

I beni sottoposti ad esecuzione , facenti capo ***** , consistono in:

- Intero diritto di usufrutto di due distinte unità immobiliari site nel comune di Monte Urano, via Urbino n.1, distinte al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 7, particella 37 sub 9, cat. A/2, piano 2/3 ed al foglio 7, particella 37 sub 12 cat. C/6, piano S1

L'esperto estimatore ritiene opportuno procedere alla formazione di più lotti per la vendita, come di seguito indicato:

LOTTO 1

diritti di piena proprietà dell'immobile sito in comune di Porto San Giorgio, Viale della Vittoria n.183 distinto al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 5, particella 509 sub 1, cat.A/2, consistenza 7,5 vani, piano T1

LOTTO 2

- Diritti di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Monte Urano, via Urbino n.1, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 7, particella 37 sub 11, cat.C/6
- Diritti di nuda proprietà ed intero diritto di usufrutto di due distinte unità immobiliari site nel comune di Monte Urano, via Urbino n.1, distinte al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 7, particella 37 sub 9, cat. A/2, piano 2/3e particella 37 sub 12 cat. C/6, piano S1

QUESITO 2

sommara 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

LOTTO 1

L'appartamento, posto al piano rialzato del maggior fabbricato risalente agli anni '40 del secolo scorso, è composto da: ingresso su soggiorno/cucina, due camere matrimoniali, una camera singola, due bagni. Attraverso una scala interna si accede al piano seminterrato, nel quale sono presenti altri tre locali, di cui due pluriuso ed un ulteriore bagno. L'appartamento risulta in buone condizioni di conservazione. La superficie totale dell'appartamento è di mq 192.00.

Le pareti interne sono finite ad intonaco e tinteggiate, il pavimento è in piastrelle. Gli infissi, sia interni che esterni, sono in legno. L'appartamento è dotato di riscaldamento e raffrescamento autonomo.

La vendita dell'immobile oggetto di esecuzione è esente dall'imposizione IVA (art. 10 comma 8-bis DPR 633/1972).

LOTTO 2

L'appartamento, posto ai piani 2-3 del maggior fabbricato costruito nel 1992, è composto da: ingresso su soggiorno, cucina, due camere matrimoniali, una camera singola, due bagni. Attraverso una scala interna si accede al piano superiore (soffitta). L'appartamento risulta in buone condizioni di conservazione. La superficie totale dell'appartamento è di mq 183.00.

Le pareti interne sono finite ad intonaco e tinteggiate, il pavimento è in marmo per il soggiorno, parquet nella zona notte ed in soffitta, piastrelle in cucina bagni e locale lavanderia. Gli infissi, sia interni che esterni, sono in legno. L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo e di n.3 condizionatori per il raffrescamento estivo.

Al piano sotto strada sono presenti i due garage di cui ai sub 11 e 12 del foglio 7, particella 37, che risultano essere un unico locale perché privi di parete divisoria interna.

La vendita dell'immobile oggetto di esecuzione è esente dall'imposizione IVA (art. 10 comma 8-bis DPR 633/1972).

QUESITO 3

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;

LOTTO 1

La costruzione è iniziata anteriormente al 2.9.1967. Dalla ricerca eseguita presso gli uffici del Comune di Porto San Giorgio, la costruzione risulta precedente il 1942 (allegato 5).

LOTTO 2

La costruzione è iniziata dopo il 2.9.1967.

QUESITO 4

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 specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

LOTTO 1

Si veda il punto precedente.

La ricerca di titoli precedenti presso gli uffici comunali ha avuto esito negativo (si veda l'allegato 5).

All'esito del sopralluogo eseguito il 24 febbraio 2022 si rileva una diversa ripartizione interna dei locali, rispetto a quanto riscontrabile dalla planimetria catastale aggiornata al 6 ottobre 1986.

Per la regolarizzazione dello stato attuale è necessaria la presentazione di una comunicazione di inizio lavori asseverata, ai sensi dell'art.6 bis DPR 380/2001, del costo presunto di € 2.000,00 comprensivo di spese di istruttoria ed oneri di Legge. Trattandosi di opere già realizzate è prevista una sanzione pecuniaria di € 1.000 ai sensi del comma 5 del predetto articolo 6 bis.

LOTTO 2

Gli immobili del lotto 2 sono stati realizzati con concessione n.84 del 23.08.1990 e successive varianti n. 78 del 27.07.1991 e 27.07.1992.

All'esito del sopralluogo eseguito il 24 febbraio 2022 si rileva l'assenza della parete divisoria prevista tra i due locali C/6 di cui ai sub 11 e 12 del foglio 7, particella 37.

Per la regolarizzazione dello stato attuale è necessaria la presentazione di una comunicazione di inizio lavori asseverata, ai sensi dell'art.6 bis DPR 380/2001, del costo presunto di € 2.000,00 comprensivo di spese di istruttoria ed oneri di Legge. Trattandosi di opere già realizzate è prevista una sanzione pecuniaria di € 1.000 ai sensi del comma 5 del predetto articolo 6 bis.

QUESITO 5

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

Non sono presenti terreni nel compendio immobiliare oggetto di esecuzione.

QUESITO 6

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;

Gli immobili oggetto di esecuzione sono così distinti :

LOTTO 1

- Comune di Porto san Giorgio - foglio 5, particella 509 sub 1, cat.A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, Viale della Vittoria n.183, piano T-1. Rendita € 348,61

LOTTO 2

- Comune di Monte Urano, foglio 7 particella 37 sub 9, cat. A/2, classe 4, consistenza 8 vani, via Urbino n.1 piano 2-3. Rendita € 537,12
- Comune di Monte Urano foglio 7, particella 37 sub 11, cat.C/6, classe 4, consistenza 30 mq, via Urbino n.1 piano S1. Rendita € 71,27
- Comune di Monte Urano foglio 7, particella 37 sub 12, cat.C/6, classe 4, consistenza 31 mq, via Urbino n.1 piano S1. Rendita € 73,65

E' stata verificata la corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali (allegato 6). Si allega la planimetria dei beni (allegato 7).

QUESITO 7

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

All’atto della notifica del pignoramento (16.12.2014) gli esecutati risultano intestatari degli immobili stessi in virtù di:

LOTTO 1

- Scrittura privata portante “costituzione di società in nome collettivo con conferimento di immobili e di ramo d’azienda” autenticata nelle firme dal notaio Alfonso Rossi in data 23.08.2011 rep. 221951 /32221 trascritta il 24.08.2011al n.4266 Reg.Part.

LOTTO 2

- Scrittura privata portante “costituzione di società in nome collettivo con conferimento di immobili e di ramo d’azienda” autenticata nelle firme dal notaio Alfonso Rossi in data 23.08.2011 rep. 221951 /32221 trascritta il 24.08.2011al n.4266 Reg.Part.

QUESITO 8

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;

sull’immobile oggetto di esecuzione gravano, nel ventennio antecedente il pignoramento, le formalità di cui agli allegati n.8.1-8.2-8.3-8.4.

QUESITO 9

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 la determinazione del valore da attribuire agli immobili oggetto di perizia, si utilizza il metodo comparativo: i prezzi sono stabiliti attraverso una indagine diretta o mediante la consultazione delle informazioni reperite presso la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Tali valori sono poi adeguati secondo il criterio dei "punti di merito", adottando cioè dei coefficienti che esprimono la differenza tra la condizione effettiva del bene oggetto di stima e quella ordinaria.

Il più probabile valore di stima è quindi rappresentato dal prodotto tra il valore normale unitario ed il coefficiente di merito globale. Il valore normale unitario, riferito all'unità di superficie "Euro/mq" di beni della tipologia media della zona in esame, è stato desunto dai valori minimi e massimi rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio Provinciale, ponderato secondo le indicazioni di cui al documento allegato al provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 27.07.2007:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

dove

- $\text{Val OMI}_{\text{MIN}}$ e $\text{Val OMI}_{\text{MAX}}$ indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.
- K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

dove

K_1 (Taglio superficie)

- fino a 45 mq 1
- oltre 45 mq fino a 70 mq 0,8
- oltre 70 mq fino a 120 mq 0,5
- oltre 120 mq fino a 150 mq 0,3
- oltre 150 mq 0

K₂ (Livello di piano)

- piano seminterrato 0
- piano terreno 0,2
- piano primo 0,4
- piano intermedio 0,5
- piano ultimo 0,8
- piano attico 1

LOTTO 1

Il valore di mercato è desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, per immobili residenziali in fascia B2 relativo al secondo semestre 2021:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	3000	4100
Abitazioni civili	NORMALE	2200	2950
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1850	2500
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	2550	3500
Autorimesse	NORMALE	1050	1400
Box	NORMALE	1350	1800
Posti auto coperti	NORMALE	930	1300
Posti auto scoperti	NORMALE	670	900
Ville e Villini	NORMALE	2200	2950
Ville e Villini	Ottimo	3000	4100

Per il caso in esame (abitazione di tipo civile in stato conservativo normale, di superficie maggiore di 150 mq, posto al piano primo) il valore normale unitario risulta essere pari ad € 2.425,00 /mq

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI		
		Coefficiente
QUALIFICAZIONE AMBIENTALE	ottimo	1.03
	buono	1.01
	normale	1.00
	mediocre	0.99
	degradato	0.97
PROSSIMITA' AL VERDE O SPAZI PUBBLICI APERTI	ottimo	1.02
	buono	1.01
	normale	1.00
	mediocre	0.99
	degradato	0.98
PROSSIMITA' AI SERVIZI COMMERCIALI E PUBBLICI	ottimo	1.02
	buono	1.01
	normale	1.00
	mediocre	0.99
	degradato	0.98
TIPOLOGIA	Casa singola	1.03
	Casa a schiera	1.02
	edificio non intensivo	1.00
	edificio intensivo	0.98
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1.10
	Da 5 a 10 anni	1.05
	Da 10 a 20 anni	1.00
	Da 20 a 40 anni	0.90
	Più di 40 anni	0.80
FINITURE	Storiche	1.10
	Signorili	1.05
	Civili	1.00
	Economiche	0.90
MANUTENZIONE	Ottima	1.05
	Buona	1.03
	Normale	1.00
	Scadente	0.95
ASCENSORE	Presente o inutile	1.00
	Assente 2° piano	0.95
	Assente 3° piano	0.88
	Assente 4° piano	0.80
	Assente 5° piano	0.70
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1.00
	Singolo	0.95

RISCALDAMENTO	Autonomo	1.05
	Centrale	1.00
CONDIZIONATORE	Centrale	1.04
	Autonomo totale	1.02
	Autonomo parziale	1.01
	Assente	1.00
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1.03
	Tapparelle	1.00
	Assenti	0.96
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1.03
	Doppi vetri	1.00
	Vetro singolo	0.98
SPAZI COMUNI	Assenti	1.00
	Cortile	1.02
	Giardino	1.04
	Parco	1.06
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1.00
	Posto auto per UI	1.04
ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1.05
	Doppia/ordinaria	1.00
	Strada pubblica	0.95
	Cortile interno	0.90
	COEFFICIENTE	0.89

Come detto, la superficie dell'appartamento è di mq 192.00

SUPERFICIE	192 mq
VALORE NORMALE UNITARIO	€ 2.425 /mq
COEFFICIENTE DI MERITO GLOBALE	0,89
VALORE UNITARIO DI STIMA (arrotondando)	€ 2.160 /mq
VALORE DI STIMA	€ 414.720

Al valore di stima vanno detratti i costi per la CILA in sanatoria descritta al quesito 4, pari ad € 3.000

LOTTO 2

Il valore di mercato è desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, per immobili residenziali in fascia B1 relativo al secondo semestre 2021:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1400
Abitazioni civili	NORMALE	800	1100
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	680	940
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	980	1200
Autorimesse	NORMALE	360	510
Box	NORMALE	470	630
Posti auto coperti	NORMALE	330	440
Posti auto scoperti	NORMALE	230	320
Ville e Villini	NORMALE	800	1100
Ville e Villini	Ottimo	1150	1400

Per il caso in esame (abitazione di tipo civile in stato conservativo normale, di superficie maggiore di 150 mq, posto al piano secondo) il valore normale unitario risulta essere pari ad € 980,00 /mq, mentre per i due box al piano sottostrada il valore unitario medio risulta essere pari ad € 510,00 / mq

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI		
		Coefficiente
QUALIFICAZIONE AMBIENTALE	ottimo	1.03
	buono	1.01
	normale	1.00
	mediocre	0.99
	degradato	0.97
PROSSIMITA' AL VERDE O SPAZI PUBBLICI APERTI	ottimo	1.02
	buono	1.01
	normale	1.00

	mediocre	0.99
	degradato	0.98
PROSSIMITA' AI SERVIZI COMMERCIALI E PUBBLICI		
	ottimo	1.02
	buono	1.01
	normale	1.00
	mediocre	0.99
	degradato	0.98
TIPOLOGIA		
	Casa singola	1.03
	Casa a schiera	1.02
	edificio non intensivo	1.00
	edificio intensivo	0.98
VETUSTA'		
	Meno di 5 anni	1.10
	Da 5 a 10 anni	1.05
	Da 10 a 20 anni	1.00
	Da 20 a 40 anni	0.90
	Più di 40 anni	0.80
FINITURE		
	Storiche	1.10
	Signorili	1.05
	Civili	1.00
	Economiche	0.90
MANUTENZIONE		
	Ottima	1.05
	Buona	1.03
	Normale	1.00
	Scadente	0.95
ASCENSORE		
	Presente o inutile	1.00
	Assente 2° piano	0.95
	Assente 3° piano	0.88
	Assente 4° piano	0.80
	Assente 5° piano	0.70
SERVIZI IGIENICI		
	Doppio	1.00
	Singolo	0.95
RISCALDAMENTO		
	Autonomo	1.05
	Centrale	1.00
CONDIZIONATORE		
	Centrale	1.04
	Autonomo totale	1.02
	Autonomo parziale	1.01
	Assente	1.00
INFISSI ESTERNI		
	Balconi o scuri	1.03
	Tapparelle	1.00
	Assenti	0.96

FINESTRATURE	Termo-acustiche	1.03
	Doppi vetri	1.00
	Vetro singolo	0.98
SPAZI COMUNI	Assenti	1.00
	Cortile	1.02
	Giardino	1.04
	Parco	1.06
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1.00
	Posto auto per UI	1.04
ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1.05
	Doppia/ordinaria	1.00
	Strada pubblica	0.95
	Cortile interno	0.90
	COEFFICIENTE	1.03

La superficie commerciale dell'appartamento è di mq 186.00 comprensiva delle pertinenze esclusive di ornamento

SUPERFICIE	186 mq
VALORE NORMALE UNITARIO	€ 980 /mq
COEFFICIENTE DI MERITO GLOBALE	1.03
VALORE UNITARIO DI STIMA (arrotondando)	€ 1.010 /mq
VALORE DI STIMA	€ 187.880

La superficie commerciale dei due box al piano seminterrato è di mq 61.00

SUPERFICIE	61 mq
VALORE UNITARIO DI STIMA	€ 510 /mq
VALORE DI STIMA	€ 31.110

Al valore di stima vanno detratti i costi per la CILA in sanatoria descritta al quesito 4, pari ad € 3.000

QUESITO 10

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

LOTTO 1- valore € 411.720,00

diritti di piena proprietà dell'immobile sito in comune di Porto San Giorgio, Viale della Vittoria n.183 distinto al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 5, particella 509 sub 1, cat.A/2, consistenza 7,5 vani, piano T-1.

LOTTO 2 – valore 215.990

- Diritti di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Monte Urano, via Urbino n.1, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 7, particella 37 sub 11, cat.C/6
- Diritti di nuda proprietà ed intero diritto di usufrutto di due distinte unità immobiliari site nel comune di Monte Urano, via Urbino n.1, distinte al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 7, particella 37 sub 9, cat. A/2, piano 2/3e particella 37 sub 12 cat. C/6, piano S1

QUESITO 11

accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. 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;

LOTTO 1

L'immobile risulta occupato dal sig. ***** in qualità di socio della società esecutata.

Non risultano formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

L'amministratore di condominio ***** ha comunicato che nel bilancio del condominio "Malaspina" risulta un debito di € 307,00.

LOTTO 2

L'immobile risulta occupato dai sig.ri ***** in qualità di usufruttuari.

Non risultano formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Non risulta costituito alcun condominio.

QUESITO 12

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 13

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

Si veda a proposito l'allegato 9.

QUESITO 14

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;

Si veda a proposito l'allegato 10

QUESITO 15

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;

Si veda a proposito l'allegato 11

QUESITO 16

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

Si veda a proposito l'allegato 12

ALLEGATI:

1. nomina del perito estimatore, quesiti
2. verbale di sopralluogo
3. certificati anagrafici
4. certificato di matrimonio
5. ricerca atti comune di Porto San Giorgio
6. Visure catastali
7. Planimetrie catastali
8. Ispezioni ipotecarie
9. Documentazione fotografica
10. Descrizione sintetica
11. Perizia anonima
12. Check list

Il perito Estimatore

Ing. Matteo Cannelli