



**TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Allegato 5 Perizia Protezione dati
PERIZIA DI STIMA GIUDIZIARIA**

Giudice Esecutivo DOTT.SSA PERRONE DOMIZIA
Procedura promossa da *****
Contro ***** _ *****
CTU ING. FRANCESCO MARIA SEBASTIANI
CUSTODE MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI

Porto San Giorgio, 4 Dicembre 2023





In data 6 Marzo 2022 il sottoscritto ing. Francesco Maria Sebastiani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Fermo al numero A267, con studio a Porto San Giorgio in Via Galliano n.190, veniva nominato dall'Ill.mo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari, dott.ssa Milena Palmisano, Esperto Stimatore per la procedura esecutiva n. 108/2016. In data 3 Aprile 2023, ai sensi dell'art. 569, comma 1, c.p.c, lo scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento; nello specifico questa C.T.U. veniva incaricato ed autorizzato dall'Ill.mo Giudice per l'Esecuzione di redigere Perizia di Stima secondo i quesiti formulati.

CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

1. Completezza della Documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.

Il fascicolo dell'Esecutato risulta completo degli atti indicati dall'art. 567, comma 2, c.p.c.

2. Se il creditore precedente abbia optato per il deposito dei Certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

Il creditore precedente non ha optato per il deposito dei Certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

3. Se il creditore precedente abbia optato per il deposito di Certificazione Notarile sostitutiva;

Il creditore precedente ha optato per il deposito di Certificazione Notarile sostitutiva.

a. Se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo 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;





La Certificazione Notarile Sostitutiva delle Trascrizioni e Iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla Trascrizione del Pignoramento;

b. 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;

La Certificazione Notarile Sostitutiva delle Trascrizioni e Iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla Trascrizione del Pignoramento, l'atto di pignoramento è stato trasmesso a ciascun soggetto che risulti proprietario;

4. Se la certificazione (con certificazione notarile sostitutiva) per ciascuno degli immobili pignorati, 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.

La Certificazione Notarile Sostitutiva delle Trascrizioni e Iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla Trascrizione del Pignoramento;

5. 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);

La CTU allega l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico (allegato 1);

a. Se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta Certificazione;

In detta documentazione sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati (vedasi allegato 1);





6. Se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato in difetto, procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato;

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile e pertanto la CTU verificava l'esistenza o meno dello stato di coniugio dell'esecutato, per ciò che è stato possibile reperire:

*****C.F***** risulta nato *****è residente ***** risulta di stato libero.

***** risulta nata ***** è residente in ***** risulta di stato libero per decesso del coniuge *****+

Vedasi l'allegato 2.

7. In caso di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine;

***** risulta nato ***** risulta di stato libero.

***** risulta nata ***** risulta di stato libero per decesso del coniuge *****.

Vedasi allegato 2.

8. 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.;

La CTU ha verificato che il pignoramento è stato notificato ai suddetti interessati.





COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE

- 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;**

La CTU visto l'oggetto di stima costituito valutabile in quattro (4) lotti così costituiti, trattasi di:





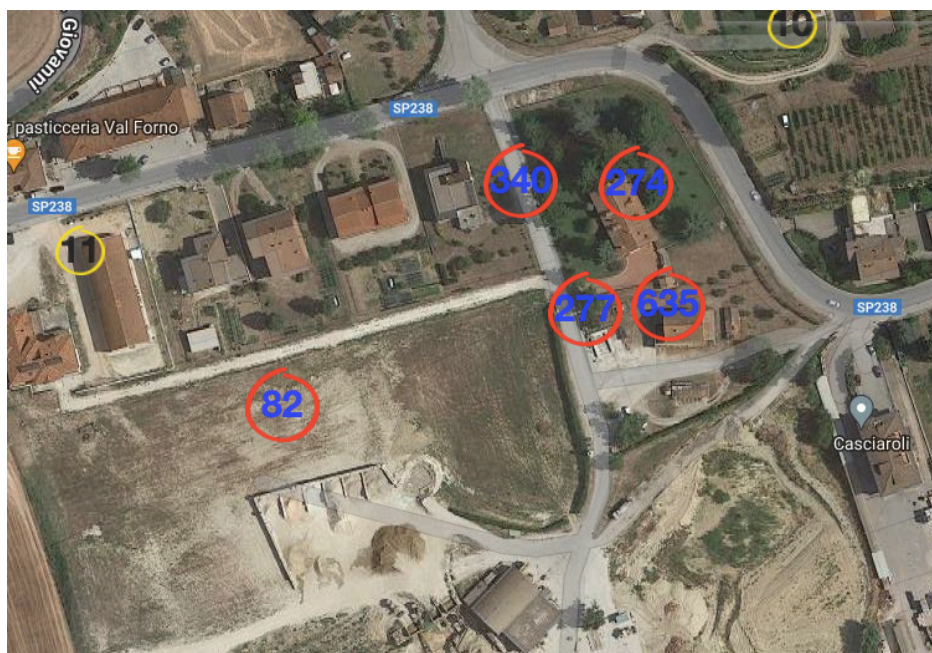
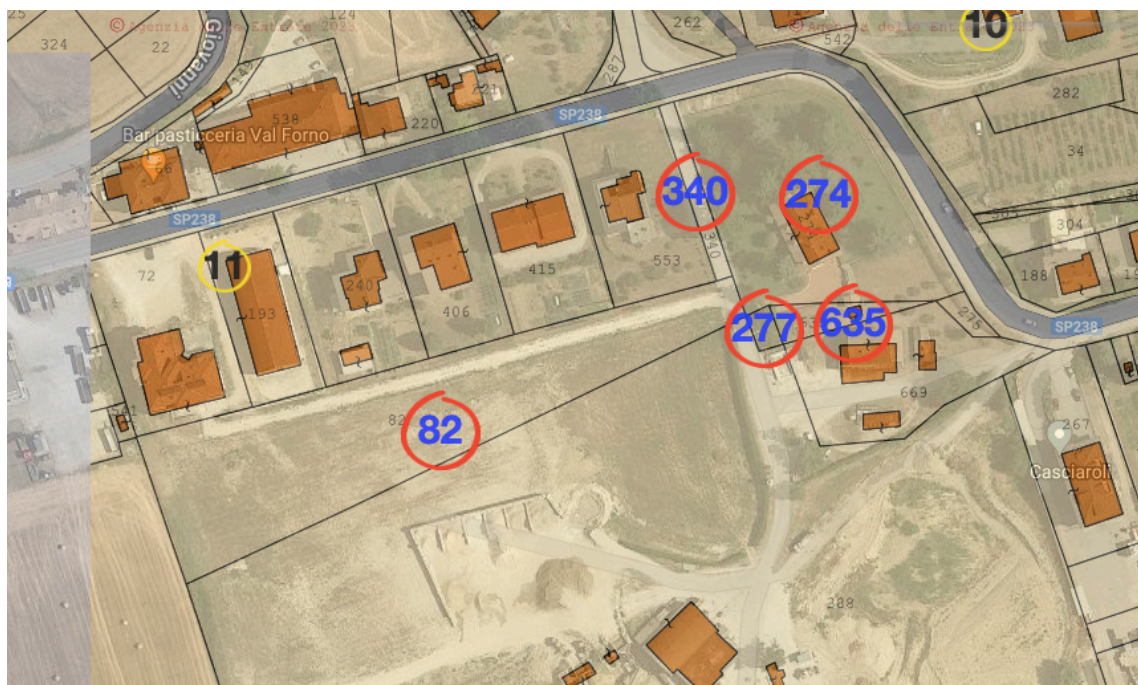
Catasto	foglio	particella	sub.	natura	Descrizione	Lotto
Catasto Terreni	25	340		T-terreno	terreno	1
Catasto terreni	25	275		T-terreno	terreno	2
Catasto Terreni	25	82		T-terreno	terreno	1
Catasto Terreni	25	269		T-terreno	terreno con pozzo	3
Catasto Terreni	25	277		T-terreno	terreno	1
Catasto Fabbricati	25	274	3	A7 abitazione in villini	villini	1
Catasto Fabbricati	25	274	4	A7 abitazione in villini	villini	1
Catasto Fabbricati	25	274	5	C6 stalle scuderia rimesse autorimesse		1
Catasto Fabbricati	25	635		C2 magazzini e locali di deposito		1
Catasto Fabbricati	25	669	2	C2 magazzini e locali di deposito		2
Catasto Fabbricati	25	669	3	A2 abitazione di tipo civile	abitazione	2
Catasto Fabbricati	25	538	15	C6 stalle scuderia rimesse autorimesse	garage	4
Catasto Fabbricati	25	538	22	A2 abitazione di tipo civile	abitazione	4





1. Immobile - Terreni - Lotto1

Trattasi di diverse porzioni di terreno catastalmente censite in parte al foglio 25 p.lle 340, 82, 277, siti in località Ponte Maglio del Comune di S.Vittoria in Matenano e di un immobile, tipologia villa.

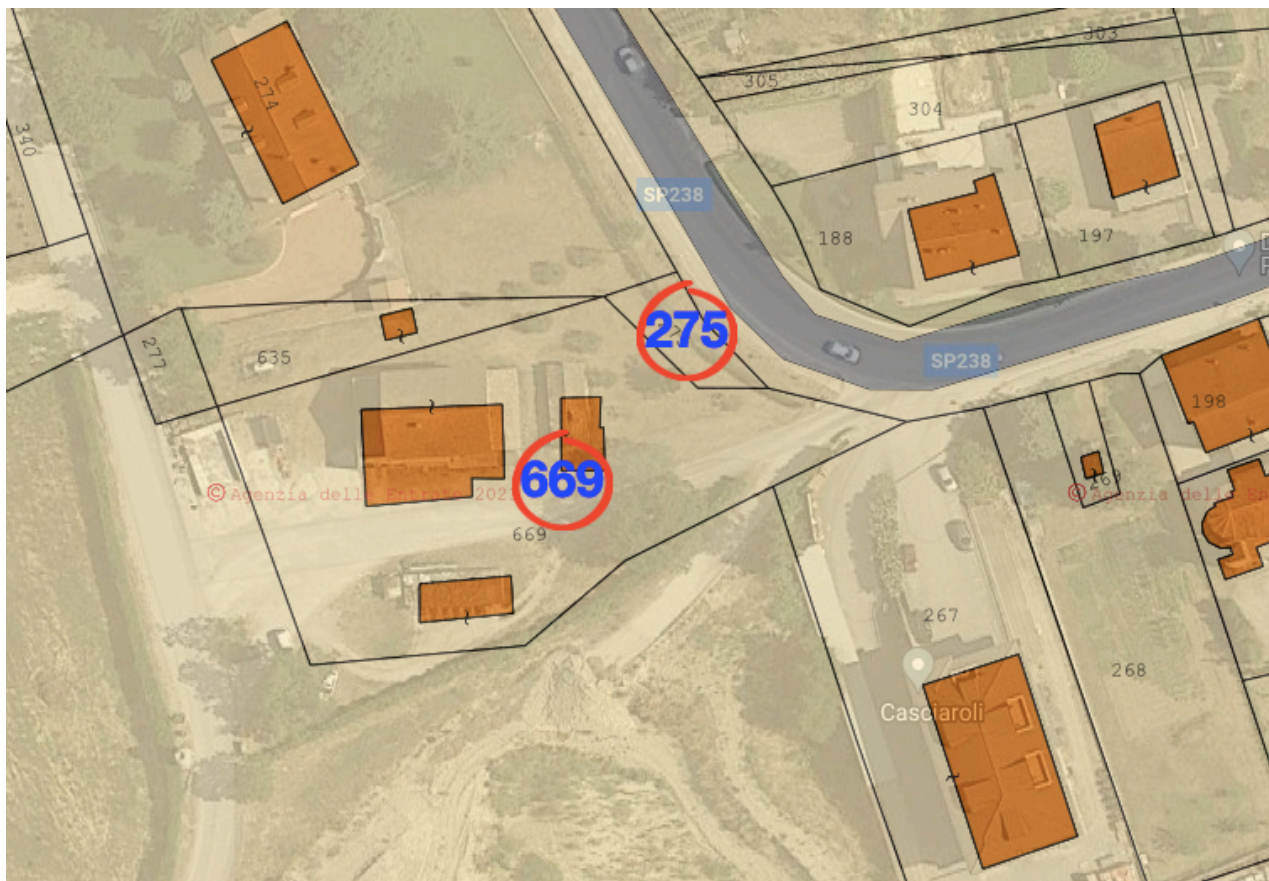




L'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Santa Vittoria in Matenano al foglio 25, particelle 274 sub.3 , 274 sub 4, particella 274 sub 5, particella 635.

2. Terreno ed immobile- Lotto2

Trattasi di un piccolo appezzamento di terra censito al foglio 25 particella 275 del catasto terreni, del Comune di Santa Vittoria in Matenano e di un immobile censito al catasto fabbricati foglio 25 particella 669 sub 2, particella 669 sub 3.

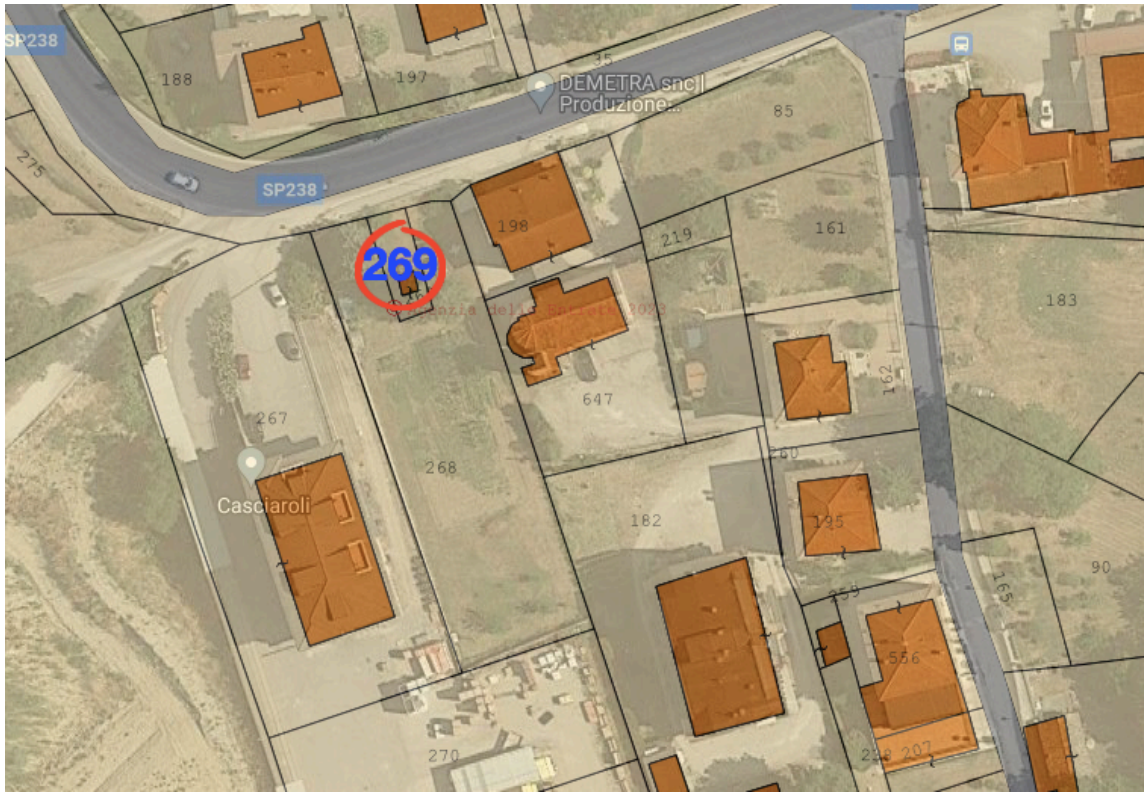




3. Terreno con pozzo – Lotto 3

Trattasi di una piccola porzione di terreno con la presenza di un pozzo catastalmente censito al foglio 25 particella 269 sito in località Ponte Maglio del Comune di S.Vittoria in Matenano.







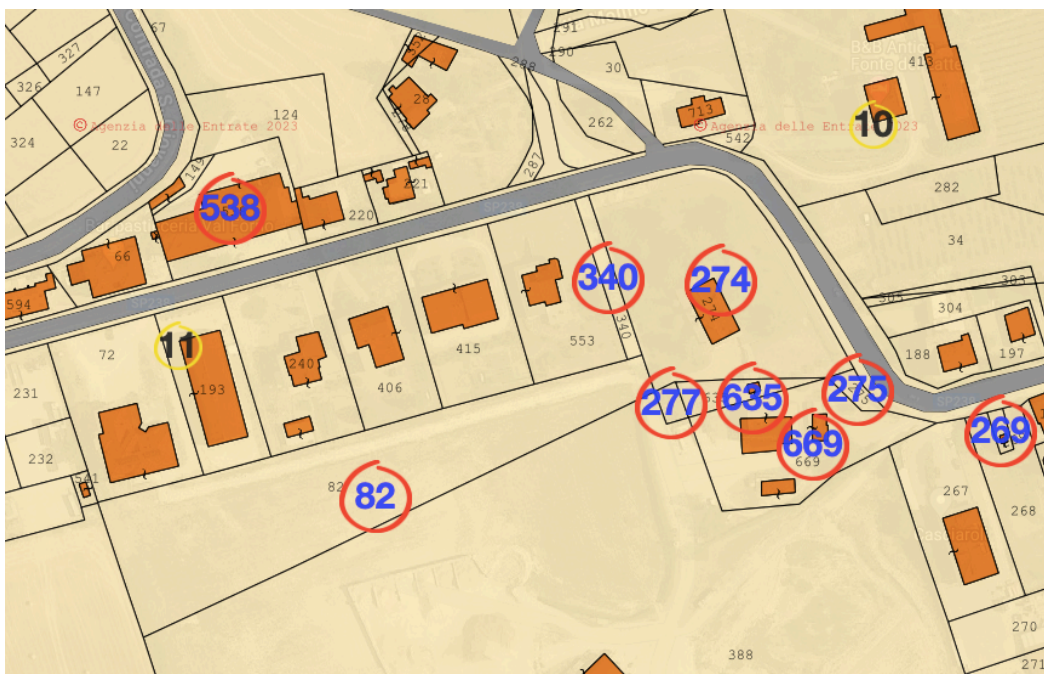
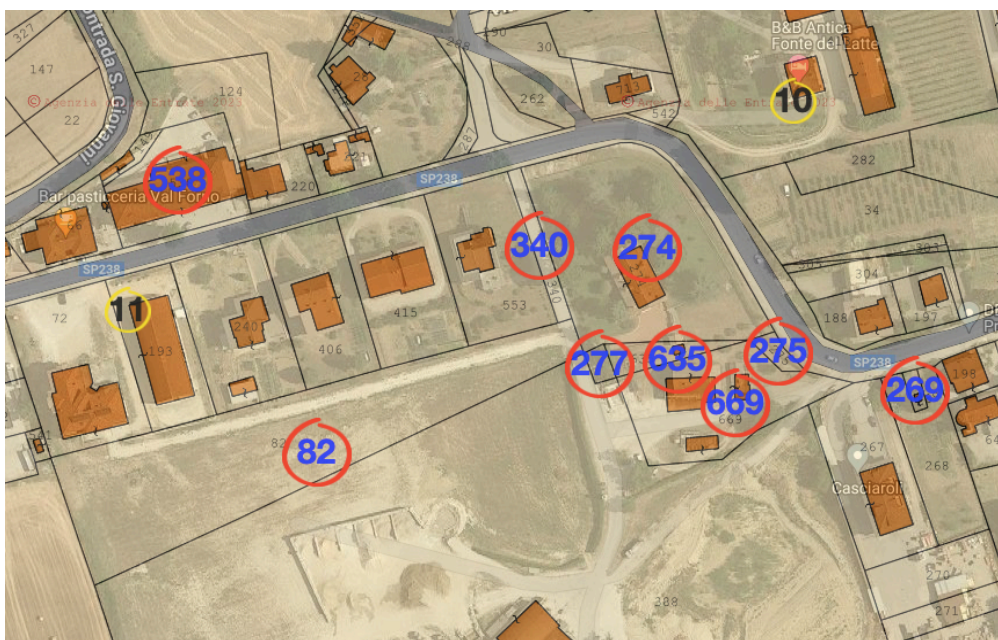
4. Abitazione

Trattasi di abitazione, tipo a schiera censita nel catasto fabbricati al foglio 25, particelle 538 sub 15, particella 538 sub. 22.





2.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 IVA, 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;





1. Immobile Villa- Terreni – Lotto1

Trattasi di diverse porzioni di terreno catastalmente censite in parte al foglio 25 p.lle 340, 82, 277, siti in località Ponte Maio del Comune di S.Vittoria in Matenano e di un immobile. L'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Santa Vittoria in Matenano al foglio 25, particelle 274 sub.3 , 274 sub 4, 635 ubicato in Immobile in S.Vittoria in M.

L'edificio si sviluppa su tre livelli dei quali abitati risultano il sub 3 (costituito da piano primo e soffitta, riadibita ad appartamento pur se non munita di abitabilità) ed il sub 4 al piano terra costituito da ampia cucina funzionale all'intero fabbricato. Il sub 5 è costituito dal garage adiacente all'accesso alla cucina al piano terra, munito di locale dispensa ed accesso sia da esterno che dall'interno.

Il piano primo si trovano soggiorno cucina e piccola dispensa, zona notte con disimpegno, quattro camere di cui una con bagno ed un ulteriore bagno ad uso comune. Al piano sottotetto l'appartamento ricavato è composto da cucinino lavanderia, soggiorno, tre camere e due bagni. Ai piani si accede da diversi ingressi esterni sui vari lati della casa, tutti sulla corte, sono anche collegati da scala comune interna. Il cucinone al piano terra è direttamente collegato al garage da porta interna. Tutto si presente in buone condizioni.

Sulla part.635 oggetto di pignoramento, situata tra le part. 669 e 274 insiste un piccolo fabbricato in mattoni uso rimessa attrezzi.

STATO DI OCCUPAZIONE

La villa è abitata dall'esecutata e dai suoi familiari (figli e nipoti) che usufruiscono sia dell'appartamento al piano primo che della soffitta (adibita ad appartamento ma inscindibile dal sub 3 di competenza), nonché dell'ampia cucina e garage. Trattandosi di edificio cielo terra familiare, nessun condominio è costituito.





2.Terreno ed immobile casa colonica – Lotto2

Trattasi di un piccolo appezzamento di terra censito al foglio 25 particella 275 del catasto terreni, del comune di Santa Vittoria in Matenano e di un immobile censito al catasto fabbricati foglio 25 particella 669 sub 2, particella 669 sub 3. Trattasi di una abitazione ex casa colonica su due livelli al cui piano terra insistono solo depositi mentre al piano primo si trova l'abitazione.

E' munito di annessi rurali antistanti e si sviluppa su due livelli. Al piano terra si trovano locali deposito ciascuno con accesso indipendente, al piano primo, accessibile da scala esterna su ampio terrazzo, si trova l'abitazione, composta da ingresso cucina, salotto, zona notte con quattro camere ed un bagno. Dal terrazzo con scala in ferro si accede al sottotetto non abitabile. Gli accessori constano di una vecchia porcilaia, ormai rudere semidemolito ed una tettoia in mattoni utilizzata come posti auto coperti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Risulta occupata .

3.Terreno con pozzo– Lotto 3

Trattasi di una piccola porzione di terreno con la presenza di un pozzo catastalmente censito al foglio 25 particella 269 sito in località Ponte Maglio del Comune di S.Vittoria in Matenano.

4.Villino a schiera – Lotto 4

Immobile censito al catasto fabbricati al foglio 25, particelle 538 sub 15, particella 538 sub 22. *Immobile in S.Vittoria in Matenano, Loc. Ponte Maglio, Viale Europa 49/D.*

Il fabbricato consta di un villino a schiera con annesso garage al livello sottostante accessibile da scale esterna al fabbricato e comune al complesso residenziale dei villini, il piano sottostante del complesso è costituito da locali commerciali. Al piano





sottostrada insiste il garage.

L'abitazione, munita di piccola corte esclusiva piastrellata, si sviluppa su due livelli con sottotetto non abitabile, piano terra con zona giorno composta da ingresso soggiorno con camino, cucina e bagno. Al piano secondo si trova la zona notte con tre camere ed un bagno. Il garage è accessibile solo da scale esterne al fabbricato, o da rampa carrabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato ***** che vi ha la propria residenza.

CONDOMINIO

Il complesso è amministrato dall'Arch. Denis Berrettarossa quale amministratore condominiale.

3. Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 02 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;

Gli immobili risultano essere stati costruiti:

- il villino (particella 538) a schiera dopo il 1967,
- la villa (particella 274) dopo il 1967,
- per la casa colonica (particella 669) non ci sono documentazioni in comune.

Vedasi l'allegato n.3 in cui sono presenti le pratiche edilizie relative alla proprietà oggetto della presente perizia.

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 effettuare il controllo della possibilità di





sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, per gli immobili pignorati che si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, L. 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;

Le pratiche edilizia (Allegato 3) relative all'unità immobiliare oggetto di stina risultano essere:

Si allega la relativa documentazione come di seguito organizzata:

-VILLINO A SCHIERA particella 538

concessione edilizia n. 484 del 1997

Variante alla concessione edilizia n.484

Voltura della concessione edilizia

- VILLA particella 274

Concessione edilizia n.84 del 1978

- CASA COLONICA 669

Non risultano documentazioni agli atti, presso il comune di Santa Vittoria in Matenano

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





Considerando la tipologia dei lotti, è stato necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica per le seguenti particelle:

Catasto terreni foglio 25

Particella 82- Zona Agricola art.11 NTA del PRG

Particella 275- Zona Agricola art.11 NTA del PRG

Particella 277- Zona Agricola art.11 NTA del PRG

Particella 340- Zona Agricola art.11 NTA del PRG

Inoltre le particelle al foglio 25

Particella 82 Dette zone interessano la maggior parte dell'edificazione esistente. In queste zone sono ammesse, oltre alla destinazione residenziale, anche attività commerciali, direzionali ed artigianali di servizio, purché in misura non superiore al 30% della superficie utile lorda (SUL), così come definito al comma 1 lettera c) dell'art. 13 del vigente.

Particella 269 Dette zone interessano la maggior parte dell'edificazione esistente. In queste zone sono ammesse, oltre alla destinazione residenziale, anche attività commerciali, direzionali ed artigianali di servizio, purché in misura non superiore al 30% della superficie utile lorda (SUL), così come definito al comma 1 lettera c) dell'art. 13 del vigente.

Particella 277 Dette zone interessano la maggior parte dell'edificazione esistente. In queste zone sono ammesse, oltre alla destinazione residenziale, anche attività commerciali, direzionali ed artigianali di servizio, purché in misura non superiore al 30% della superficie utile lorda (SUL), così come definito al comma 1 lettera c) dell'art. 13 del vigente.

Particella 340 Dette zone interessano la maggior parte dell'edificazione esistente. In queste zone sono ammesse, oltre alla destinazione residenziale, anche attività commerciali, direzionali ed artigianali di servizio, purché in misura non superiore al





30% della superficie utile lorda (SUL), così come definito al comma 1 lettera c) dell'art. 13 del vigente.

Vedasi allegato n. 6

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, indicando le ragioni ostative.

La CTU riscontra congruità tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali (allegato 1) tranne per le seguenti pratiche:

VILLA particella 274

-visto l'accesso agli atti dell'immobile (rif. Concessione n. 84 del 1978) dal quale si evidenzia una difformità rispetto allo stato attuale;

-vista la planimetria catastale eseguita dal geom. Giuseppe Odoardi nel 5 febbraio 1991 dalla quale si evidenzia coerenza con la volumetria in essere ma non nella distribuzione interna del piano primo;

Al fine di rendere l'immobile conforme agli strumenti urbanistici si stima la cifra di 5.000€ di spese tecniche e oneri concessori.

Casa colonica particella 669

Mentre per la casa colonica non risultano atti nel comune di Santa Vittoria in Matenano.





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 con specificità per ciascun immobile pignorato 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale;

All'atto della notifica del pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Fermo – Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare – in data 18 maggio 2018 ai numeri 3815 registro generale e 2793 registro, gli immobili oggetto dell'esecuzione tra le unità immobiliari pignorate in piena proprietà del signor ***** in qualità di proprietario (quota 1/1) ed i relativi frutti, come atto di pignoramento immobiliare:

Terreni siti nel comune di Santa Vittoria in Matenano ed identificati al foglio 25:

- particella n.340 di 360 mq, R.D. 2,60 €;
- particella n.275 di mq 130, R.D. 0,94 €;
- particella n.82 di mq 6760, R.D. 48,88 €;
- particella n.269 di mq 60, R.D. 0,57 €;
- particella n.277 di mq 90, R.D. 0,86€;

ed inoltre dei fabbricati siti nel comune di Santa Vittoria in Matenano ed identificati catastalmente al foglio 25:

- particella 274 sub 3 classe 2 cat A7 vani 9,5 R.C. 461,20€;
- particella 274 sub 4 classe 1 cat A7 vani 3,5 R.C. 144,61€;
- particella 274 sub 5 classe 1 cat C6 mq 123 R.C. 127,05€;
- particella 635 categoria C2 classe 1 mq 10 R.C. 13,43€;





particella 669 sub 2 classe 1 cat C2 mq 174 R.C. 233,65€;

particella 669 sub 3 classe 3 cat A2 vani 7,0 R.C. 289,22€;

Descrizione degli immobili pignorati secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

-Censiti nel catasto terreni del Comune di Santa Vittoria in Matenano, intestato:

***** proprietà per 1000/1000 al foglio 25 particelle:

-340 (già particella 82) sem irr arb, classe 2, superficie are 3,60, redditi domicale Euro 2,60 e agrario Euro 2,05;

-275 (già particella 82), sem irr arb, classe 2, superfice are 1,30 Redditi Domenicale Euro 0,94 e Agrario Euro 0,74;

-82 sem irr arb, classe 2, superficie are 67,60, redditi dominicale Euro 48,88 e agrario Euro 38,40;

-269 (già' particella 160) semin irrig , classe U, superfice are 0,60, Redditi Domenicale €0,57 e Agrario 0,63;

-277 (già particella 160) semin irrig, classe U, superficie are 0,90, Redditi Domenicale € 0,86 e Agrario €0,63;

censiti nel catasto fabbricati del Comune di Santa Vittoria in Matenano intestato:

***** proprietà per 1000/1000 al foglio 25 particelle:

-274 sub 3, c.da San Giovanni n. 23 F piano T-1, categoria A/7, classe 2, consistenza9,5 vani, Rendita Euro 461,20;

-274 sub 4, c.da San Giovanni n. 23 F piano S1, categoria A/7, classe 1, consistenza 3,5 vani, Rendita Euro 144,61;

274 sub 5, c.da San Giovanni n. 23 F piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 123 mq, Rendita Euro 127,05;

L'area di enti urbani e promiscui distinta nel catasto terreni del comune di Santa Vittoria in Matenano alla partita 1 foglio 25 particella 274 di are 48,80 deriva dalla particella 82 di ha 1.64.80 già di ha 2.00.80.





Censito nel catasto Fabbricati del comune di Santa Vittoria in Matenano intestato ***** proprietà per 1000/1000 al foglio 25 particelle:

-635 Viale Europa, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 10, Rendita Euro 13,43. Costituzione del 20 maggio 2011 protocollo n. AP0129232 in atti dal 20 maggio 2011 costituzione (n. 3162.1/2011).

L'area di enti urbani e promiscui distinta nel catasto terreni del Comune di Santa Vittoria in Matenano alla partita 1 foglio 25 particella 635 di are 2.10 deriva dalla particella 276 di are 3,10 , già particella 181 di are 27,40.

Censiti nel catasto Fabbricati del comune di Santa Vittoria in Matenano intestato ***** proprietà per 1000/1000 al foglio 25 particelle:

-669 sub.2 Viale Europa piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 174 mq, Rendita € 233,65;

-669 sub.3 Viale Europa piano 1-2, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, Rendita € 289,22;

Dati derivanti da Costituzione del 12 giugno 2012 protocollo n. AP0102430 in atti dal 12 giugno 2012 Costituzione (n. 1449.1/2012).

L'area di enti urbani e promiscui distinta nel catasto terreni del comune di Santa Vittoria in Matenano alla partita 1 foglio 25 particella 669 di are 24,30 deriva dalla particella 181 di are 24,30 già di are 27,40.

Si ribadisce come già precedentemente palesato, che si prevede la divisione in quattro (4) lotti.

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; Ricostruzione analitica della provenienza del bene immobile (trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie) e gravami:

STORIA

I diritti pari a due terzi di proprietà del fondo rustico con fabbricato rurale in Santa Vittoria in Matenano, distinto al catasto terreni al foglio 25 particelle 82,83,160,269,181 e 194 della superficie complessiva di ha 7.17.60, sono pervenuti al signor *****, dalle signore ***** e ***** con atto di cessione di diritti per notar Luigi Cicconi di Fermo del 14 novembre 1978 repertorio n. 101597, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Fermo il 20 novembre 1978 ai nn. 5464 registro generale e 4369 registro particolare. Nell'atto si precisa che la signora ***** è intervenuta in atto per riconoscere, come ha riconosciuto, che i diritti sopra acquistati debbono ritenersi esclusi dalla comunione legale dei beni fra i coniugi, in quanto destinati all'esercizio professionale di suo marito.

Ai signori *****, ***** e ***** il fondo rustico con fabbricato rurale in Santa Vittoria in Matenano, distinto al Catasto Terreni al foglio 25 particelle 82,83,160,269,181 e 194 della superficie complessiva di ha 7.17.60 è pervenuto in parti uguali e pro-indiviso tra di loro, dalla signora *****, con atto di donazione per notar Luigi Cicconi di Fermo del 14 novembre 1978 repertorio n. 101597, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo il 20 novembre 1978 ai nn. 5463 registro generale e 4368 registro particolare.

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:

-iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 7965 registro particolare n.1185 del 22 ottobre 2012 di eur 180.000,00 a favore di Banca delle Marche spa con sede in Ancona c.f. 01377380421, domicilio ipotecario eletto presso la propria sede legale in





Ancona, via Menicucci nn. 4/6 contro in qualità di terzo datore di ipoteca, *****, in virtù di atto per notar Piergiorgio Moschetta di Civitanova Marche del 18 ottobre 2012 repertorio n. 105518. Mutuo fondiario di euro 90.000,0 concesso alla società Scaviter srl con sede in Santa Vittoria in Matenano c.f. 00749530440, da rimborsare in 20 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Santa Vittoria in Matenano, al Viale Europa distinte al catasto fabbricati al foglio 25 particella 669 sub.3 natura A2, particella 669 sub.2 natura C2 e particella 669 sub.1 natura E ed al catasto terreni al foglio 25 particella 275 natura T.

-iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 7965 registro particolare n. 1186 del 22 ottobre 2012 di euro 100.000,00 a favore Banca delle Marche spa con sede in Ancona c.f.01377380421, domicilio ipotecario eletto presso la propria sede legale in Ancona, Via Menicucci nn. 4/6 contro, in qualità di terzo datore di ipoteca, *****, in virtù di atto per notar Piergiorgio Moschetta di Civitanova Marche del 18 ottobre 2012 repertorio n. 105519. Mutuo fondiario di euro 50.000,00 concesso ai signori ***** e ***** da rimborsare in 20 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Santa Vittoria in Matenano, al viale Europa, distinte al Catasto Terreni al foglio 25 particella 275 natura T ed al catasto fabbricati al foglio 25 particella 669 sub.3 natura A2, particella 669 sub.2 natura C2 e particella 669 sub.1 natura E.

-iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 3820 registro particolare n.570 del 27 maggio 2013 euro 320.000,00 a favore di Banca di Credito Cooperativo Picena – Società Cooperativa con sede in Castignano c.f. 01465720447, domicilio ipotecario eletto presso la propria sede in Castignano, Via Galvoni n.1, contro ***** quale bene personale, e in qualità di debitrice non datrice di ipoteca, ***** ***** , in virtù di atto per notar Silvia Parlamenti di Ascoli Piceno del 24 maggio 2013 repertorio n. 1141. A garanzia di apertura di credito della somma di euro 160.000,00. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Santa in Matenano, distinte al Catasto Terreni al foglio 25 particella 340 natura T di are 3.60, particella 82 natura T di are 67.60, particella 269 natura T di are 0.60, particella 277 natura T di are 0,90, particella 274 natura EU di are 48.80 e particella 635 natura EU di are 3.10 ed al





catasto fabbricati al foglio 25 particella 274 sub 3 natura A7 di 9,5 vani indirizzo San Giovanni n. 23/F al piano T-1, particella 274 sub.4 natura A7 di 3,5 vani indirizzo San Giovanni n.23/F al piano S1, particella 274 sub 5 natura C6 di mq 123 indirizzo San Giovanni n.23/F al piano S1, particella 274 sub.1 natura E, particella 274 sub. 2 natura E e particella 635 natura C2 di mq 10 indirizzo Europa scn al piano T.

-trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 3820 registro particolare n. 2556 del 16 giugno 2016 a favore Rev- Gestione Crediti Spa con sede in Roma, contro *****, in virtù di atto dell'ufficiale Giudiziario di Fermo del 7 giugno 2016 repertorio n. 1342/2016. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Santa Vittoria in Matenano , al Viale Europa, distinte al catasto terreni al foglio 25 particella 275 natura T ed al catasto fabbricati al foglio 25 particella 669 sub 3 natura A2 di 7 vani al piano 1-2 particella 669 sub 2 natura C2 di mq 174 al piano T e particella 669 sub.1 natura E.

-iscrizione ipoteca volontaria registro generale n.6678 registro particolare n. 981 del 10 agosto 2017 di euro 1.200.000 a favore di Banca di Credito Cooperativo Picena s.c. con sede in Castignano c.f. 01465720447, domicilio ipotecario eletto in Castignano, via Galvani, n.1, contro Demetra snc di Nepi Patrizia & C. con sede in Santa Vittoria in Matenano c.f. 01759030446 e, in qualità di terzo datore di ipoteca, *****, in virtù di atto per notar Sergio Lenhardy di San Benedetto del Tronto dell'8 agosto 2017 repertorio n. 40130. Mutuo fondiario di euro 600.000,00 da rimborsare in 10 anni. Ipoteca, tra gli altri immobili, su: intera proprietà delle unità immobiliari in Santa Vittoria in Matenano, distinte al catasto fabbricati al foglio 25 particella 274 sub 3 natura A7 di 9,5 vani contrada San Giovanni n.23/F al piano T-1, particella 274 sub.4 natura A7 di 3,5 vani contrada San Giovanni n. 23/F al piano S1, particella 274 sub 5 natura C6 di 123 mq contrada San Giovanni n.23/F al piano S1 e particella 635 natura C2 di 10 mq viale Europa al piano T ed al catasto terreni al foglio 25 particella 340 natura t di are 3.60, particella 82 natura T di are 67.60, particella 269 natura T di are 0.60 e particella 277 natura T di are 0.90, di cui il signor ***** risulta titolare dell'intero diritto di proprietà.





-iscrizione ipotecaria volontaria registro generale n. 7212 registro particolare n.1081 del 19 settembre 2017 di euro 320.000,00 a favore di Banca di Credito Cooperativo Picena S.C. con sede in Castignano c.f. 01465720447, domicilio ipotecario eletto in Castignano, via Galvoni, n.1 contro in qualità di terzo datore di ipoteca, *****, in virtù di atto per notar Sergio Lenhardy di San Benedetto del Tronto del 18 settembre 2017 repertorio n. 40204. A garanzia di apertura di credito della somma di euro 160.000,00 concessa alla società *****della durata di 2 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Santa Vittoria in Matenano, distinte al catasto fabbricati al foglio 25 particella 274 sub.3 natura A7 di 9,5 vani contrada San Giovanni n. 23/F al piano T-1, particella 274 sub.4 natura A7 di 3,5 vani contrada San Giovanni n.23/F al piano S1, particella 274 sub. 5 natura C6di mq 123 contrada San Giovanni n.23/ F al piano S1 e particella 635 natura C2 di mq 10 viale Europa al piano T ed al catasto terreni al foglio 25 particella 340 natura T di are 3.60, particella 82 natura T di are 67.60, particella 269 natura T di are 0.60 e particella 277 natura T di are 0.90.

-trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 3815 registro particolare n. 2793 del 18 maggio 2018 a favore *****, contro *****, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di fermo del 7 maggio 2018 repertorio n.834. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Santa Vittoria in Matenano, distinte al catasto terreni al foglio 25 particelle 340, 275, 82, 269 e 277, tutte natura T ed al catasto fabbricati al foglio 25 particella 274 sub.3 natura A7 di 9,5 vani, particella 274 sub.4 natura A7 di 3,5 vani, particella 274 sub.5 natura C6 di mq. 123 , particella 635 natura C2 di mq 10, particella 669 sub.2 natura C2 di mq 174 e particella 669 sub.3 natura A2 di 7 vani.

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;

Al fine di determinare il valore dell'immobile con le relative pertinenze più prossimo a quella di mercato, si è adottato il criterio di stima "sintetico-comparativa", procedimento basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima, con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato; gli aspetti qualitativi estrinsechi presi in considerazione hanno riguardano i servizi collettivi che gravitano nell'area in cui si trova il fabbricato, la distanza dai centri d'interesse, la connessione con le infrastrutture ecc. e se lo stesso è in fase "statica" o "dinamica" rispetto al mercato immobiliare; gli aspetti intrinsechi invece considerati hanno riguardato il grado di finiture, gli eventuali lavori di ristrutturazione eseguiti, la vetustà, la vulnerabilità strutturale ecc.

1. Immobile - Terreni - Lotto1

Trattasi di diverse porzioni di terreno catastalmente censite in parte al foglio 25 p.lle 340, 82, 277, siti in località Ponte Maglio del Comune di S.Vittoria in Matenano e di un immobile, tipologia villa. L'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Santa Vittoria in Matenano al foglio 25, particelle 274 sub.3 , 274 sub 4, particella 274 sub 5, particella 635.

Il valore complessivo del lotto 1 risulta essere **710.779,5€** come di seguito calcolato.





Dall'analisi di mercato dei fondi agricoli, nel caso di specie ricadente nella regione agraria della Regione Marche e considerando la destinazione urbanistica dell'area come da vigente piano regolatore il valore del fondo è il seguente:

Comune di Santa Vittoria in Matenano	Foglio	particelle	superficie			qualità classe	Valore medio Euro/mq	Euro
			are	ca	mq			
catasto terreni								
lotto 1	25	340			316	semin irrig arb	1,5	474,00 €
	25	82			6426	seminativo irrig arb	3	19.278,00 €
	25	277			101	seminativo irrig	1,5	151,50 €
					tot 6843	mq	tot Valore Economico	19.903,50 €

Per ciò che concerne la **Villa**, le indagini di mercato sono state svolte presso agenzie immobiliari locali e monitorando annunci privati, comparando i beni oggetto di stima con beni similari; da tale indagine è emerso che un fabbricato tipo deposito, risulta essere stimato da un minimo di 900 €/mq a un massimo di 1050€/mq. Oltre a tale indagine, si è consultata la banca dati dell'Agenzia delle Entrate che, se pur di minor peso, aiuta a capire il mercato immobiliare del luogo periziato e quindi formulare una stima adeguata sul valore venale della proprietà; da osservare come tale consultazione, come si può osservare qui di seguito, conferma l'indagine su menzionata.





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: S VITTORIA IN MATENANO

Fascia/zona: Suburbana/PONTE MAGLIO

Codice zona: E1

Microzona: 1

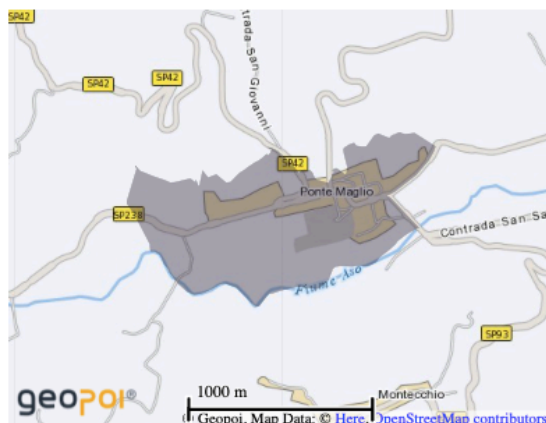
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Nei 1° semestre 2023 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegallo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	900	1050	L	3,1	3,5	L
Abitazioni civili	Normale	550	750	L	1,8	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	470	640	L	1,5	2,2	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	770	890	L	2,5	3	L
Autorimesse	Normale	270	370	L	,9	1,3	L
Box	Normale	340	460	L	1,2	1,6	L
Posti auto coperti	Normale	240	320	L	,8	1	L
Posti auto scoperti	Normale	170	230	L	,6	,8	L
Ville e Villini	Normale	550	750	L	1,8	2,5	L
Ville e Villini	Ottimo	900	1050	L	3,1	3,5	L

Spazio disponibile per annotazioni



Per tutto ciò, considerando una media dei dati reperiti e tenendo conto delle qualità intrinseche ed estrinseche, emergono i valori in euro al metro quadro della proprietà periziata in funzione della destinazione d'uso, i quali, moltiplicati per il "coefficiente di differenziazione" (per garage, balconi, cantina, soffitta, scale, appartamento, terreno agricolo, corte di pertinenza), per il "coefficiente di adeguamento" determinano il valore venale. Pertanto il valore della **villa** risulta essere € 690.876,00 come di seguito calcolato.

foglio	foglio	sub.	Destinazione d'uso	Categoria catastale	1	2	3	4	1x2x3x4
					Superficie comm (mq)	Valore di mercato (€/mq)	Coefficiente per uso	Coefficiente per adeguamento (adm)	Valore complessivo (€)
25	274	3	Villa	A7 abitazione	616,55	1000	0,9	1,00	554895,00



				in villini + parte esterna					
25	274	4	Villa	A7 abitazione in villini	92,68	1000	0,9	1,00	83412,00
25	274	5	magazzino	C6 stalle scuderia rimesse autorimesse	138	370	0,9	1,00	45954,00
25	635		manufatto	C2 magazzini e locali di deposito	44,1	300	0,5	1,00	6615,00
									690.876,00 €
									tot.

Lo stabile risulta essere in uno stato conservativo e manutentivo sufficiente, pertanto viene attribuito un coefficiente di adeguamento medio pari a **0,9**.

Il valore complessivo dell'unità immobiliare periziata comprensiva delle pertinenze necessita di essere adeguato per la regolarizzazione urbanistica, in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del DPR 380/01:

-visto l'accesso agli atti dell'immobile (rif. Concessione n. 84 del 1978) dal quale si evidenzia una difformità rispetto allo stato attuale;

-vista la planimetria catastale eseguita dal geom. Giuseppe Odoardi nel 5 febbraio 1991 dalla quale si evidenzia coerenza con la volumetria in essere ma non nella distribuzione interna del piano primo e della relativa destinazione dei locali;

Al fine di rendere l'immobile conforme agli strumenti urbanistici si stima la cifra di 5.000€ di spese tecniche e oneri concessori.

Pertanto la stima definitiva delle proprietà oggetto della presente perizia, risulta essere:





690.876,00 €	+
19.903,50 €	+
5.000	-
705.779,50 €	=

In lettere settecentocinquemilasettecentosettantanove/50 euro

Pertanto il valore complessivo del Lotto 1 al netto delle spese come sopra riportato risulta essere di **€ 705.779,50**.

2. Terreno ed immobile- Lotto2

Trattasi di un piccolo appezzamento di terra censito al foglio 25 particella 275 del catasto terreni, del comune di Santa Vittoria in Matenano e di un immobile censito al catasto fabbricati foglio 25 particella 669 sub 2, particella 669 sub 3.

Il valore complessivo del Lotto 2 risulta essere **197.897,75 €** come di seguito calcolato.

Dall'analisi di mercato dei fondi agricoli, nel caso di specie ricadente nella regione agraria della Regione Marche e considerando la destinazione urbanistica dell'area come da vigente piano regolatore il valore del fondo è il seguente:

Pertanto il valore del fondo agricolo è:

Comune di Santa Vittoria in Matenano	Foglio	particelle	superficie	qualità classe	Valore medio Euro/mq	Euro





catasto terreni			are	ca	mq				
lotto 2	25	275			123	seminativo irr arb	1,5	184,50 €	
					tot	123	mq	tot Valore Economico	184,50 €

Per ciò che concerne la casa colonica le indagini di mercato sono state svolte presso agenzie immobiliari locali e monitorando annunci privati, comparando i beni oggetto di stima con beni similari; da tale indagine è emerso che un fabbricato tipo deposito, risulta essere stimato da un minimo di 550 €/mq a un massimo di 750€/mq. Oltre a tale indagine, si è consultata la banca dati dell'Agenzia delle Entrate che, se pur di minor peso, aiuta a capire il mercato immobiliare del luogo periziato e quindi formulare una stima adeguata sul valore venale della proprietà; da osservare come tale consultazione, come si può osservare qui di seguito, conferma l'indagine su menzionata.





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: S VITTORIA IN MATENANO

Fascia/zona: Suburbana/PONTE MAGLIO

Codice zona: E1

Microzona: 1

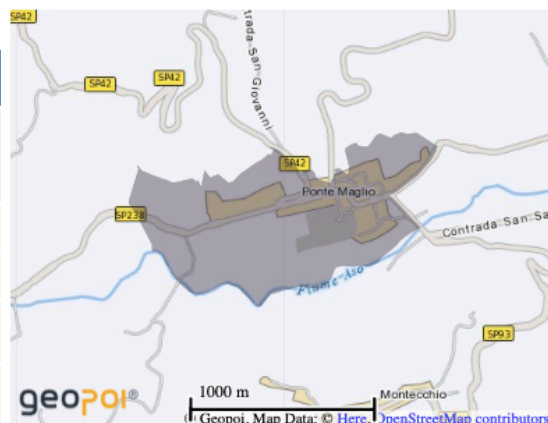
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Nei 1° semestre 2023 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegallo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	900	1050	L	3,1	3,5	L
Abitazioni civili	Normale	550	750	L	1,8	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	470	640	L	1,5	2,2	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	770	890	L	2,5	3	L
Autorimesse	Normale	270	370	L	,9	1,3	L
Box	Normale	340	460	L	1,2	1,6	L
Posti auto coperti	Normale	240	320	L	,8	1	L
Posti auto scoperti	Normale	170	230	L	,6	,8	L
Ville e Villini	Normale	550	750	L	1,8	2,5	L
Ville e Villini	Ottimo	900	1050	L	3,1	3,5	L

Spazio disponibile per annotazioni



Per tutto ciò, considerando una media dei dati reperiti e tenendo conto delle qualità intrinseche ed estrinseche, emergono i valori in euro al metro quadro della proprietà periziata in funzione della destinazione d'uso, i quali, moltiplicati per il "coefficiente di differenziazione" (per garage, balconi, cantina, soffitta, scale, appartamento, terreno agricolo, corte di pertinenza), per il "coefficiente di adeguamento" determinano il valore venale. Pertanto il valore della casa colonica e annessi esterni risulta essere € **197.713,25** come di seguito calcolato.



					1	2	3	4	1x2x3x4
foglio	foglio	sub.	Destinazione d'uso	Categoria catastale	Superficie comm (mq)	Valore di mercato (€/mq)	Coefficiente per uso	Coefficiente per adeguamento (adm)	Valore complessivo (€)
25	669	2	deposito	C2 magazzini e locali di deposito	293,25	550	0,7	1,00	112901,25
25	669	3	appartamento	A2 abitazione di tipo civile	163,1	650	0,8	1,00	84812,00
								tot	197.713,25 €

Lo stabile risulta essere in uno stato conservativo e manutentivo sufficiente, pertanto viene attribuito un coefficiente di adeguamento medio pari a **0,8 (0,7 per il deposito)**.

Il valore complessivo dell'unità immobiliare periziata comprensiva delle pertinenze non necessita di essere adeguato per la regolarizzazione urbanistica. in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del DPR 380/01.

Pertanto la stima definitiva delle proprietà oggetto della presente perizia, risulta essere:

197.713,25 €	+
184,50 €	+
197.897,75 €	=

In lettere centonovantasettemilaottocentonovantasette/75 euro





Pertanto il valore complessivo del lotto 2 risulta essere € **197.897,75** come sopra calcolato.

3. Terreno con pozzo – Lotto 3

Trattasi di una piccola porzione di terreno con la presenza di un pozzo catastalmente censito al foglio 25 particella 269 sito in località Ponte Maglio del Comune di S.Vittoria in Matenano.

Il valore complessivo del Lotto 3 risulta essere 2.164,00 € come di seguito calcolato.

Dall'analisi di mercato dei fondi agricoli, nel caso di specie ricadente nella regione agraria della Regione Marche il valore del fondo agricolo è il seguente:

Comune di Santa Vittoria in Matenano	Foglio	particelle	superficie			qualità classe	Valore medio Euro/mq	Euro
			are	ca	mq			
catasto terreni								
Lotto 3	25	269			82	seminativo irrig	2	164,00 €
					tot 82	mq	tot Valore Economico	164,00 €

Pertanto il valore complessivo del lotto 3 risulta essere, considerando la presenza del pozzo per irrigazione è il seguente

2.000,00 €	+
164,00 €	+
2.164,00 €	=

In lettere duemilacentosessantaquattro/00 euro

Pertanto il valore complessivo del lotto 3 risulta essere € **2.164,00** come sopra calcolato.





4. Villino a schiera

Trattasi di abitazione, tipo a schiera censita nel catasto fabbricati al foglio 25, particelle 538 sub 15, particella 538 sub. 22.

Il fabbricato consta di un villino a schiera con annesso garage al livello sottostante accessibile da scale esterna al fabbricato e comune al complesso residenziale dei villini, il piano sottostante del complesso è costituito da locali commerciali. Al piano sottostrada insiste il garage.

Per ciò che concerne la Villa, le indagini di mercato sono state svolte presso agenzie immobiliari locali e monitorando annunci privati, comparando i beni oggetto di stima con beni simili; da tale indagine è emerso che un fabbricato tipo deposito, risulta essere stimato da un minimo di 900 €/mq a un massimo di 1050€/mq. Oltre a tale indagine, si è consultata la banca dati dell'Agenzia delle Entrate che, se pur di minor peso, aiuta a capire il mercato immobiliare del luogo periziato e quindi formulare una stima adeguata sul valore venale della proprietà; da osservare come tale consultazione, come si può osservare qui di seguito, conferma l'indagine su menzionata.





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: S VITTORIA IN MATENANO

Fascia/zona: Suburbana/PONTE MAGLIO

Codice zona: E1

Microzona: 1

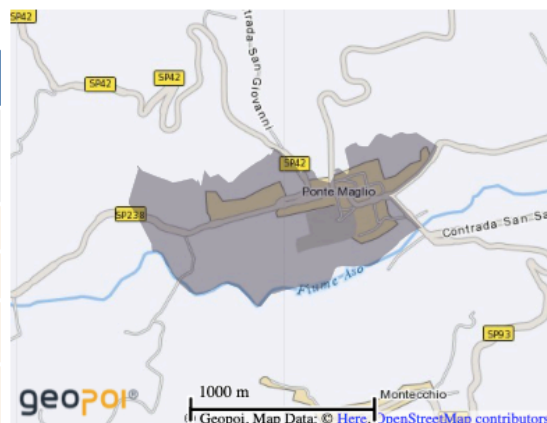
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Nei 1° semestre 2023 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegallo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	900	1050	L	3,1	3,5	L
Abitazioni civili	Normale	550	750	L	1,8	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	470	640	L	1,5	2,2	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	770	890	L	2,5	3	L
Autorimesse	Normale	270	370	L	,9	1,3	L
Box	Normale	340	460	L	1,2	1,6	L
Posti auto coperti	Normale	240	320	L	,8	1	L
Posti auto scoperti	Normale	170	230	L	,6	,8	L
Ville e Villini	Normale	550	750	L	1,8	2,5	L
Ville e Villini	Ottimo	900	1050	L	3,1	3,5	L

Spazio disponibile per annotazioni



Per tutto ciò, considerando una media dei dati reperiti e tenendo conto delle qualità intrinseche ed estrinseche, emergono i valori in euro al metro quadro della proprietà periziata in funzione della destinazione d'uso, i quali, moltiplicati per il "coefficiente di differenziazione" (per garage, balconi, cantina, soffitta, scale, appartamento, terreno agricolo, corte di pertinenza), per il "coefficiente di adeguamento" determinano il valore venale. Pertanto il valore del villino a schiera risulta essere € **180.439,20** come di seguito calcolato.



					1	2	3	4	1x2x3x4
foglio	foglio	sub.	Destinazione d'uso	Categoria catastale	Superficie comm (mq)	Valore di mercato (€/mq)	Coefficiente per uso	Coefficiente per adeguamento (adm)	Valore complessivo (€)
25	538	15	garage	C6 stalle scuderia rimesse autorimessa	36	400	0,9	1,00	12960,00
25	538	22	Villino a schiera	A2 abitazione di tipo civile	186,088	1000	0,9	1,00	167479,20
								tot.	180.439,20 €

Lo stabile risulta essere in uno stato conservativo e manutentivo sufficiente, pertanto viene attribuito un coefficiente di adeguamento medio pari a **0,9**.

Il valore complessivo dell'unità immobiliare periziata comprensiva delle pertinenze non necessita di essere adeguato per la regolarizzazione urbanistica. in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del DPR 380/01.

Pertanto la stima definitiva delle proprietà oggetto della presente perizia, risulta essere:

180.439,20 €	+	
180.439,20 €	=	

In lettere centottantamilaquattrocentotrentanove/20 euro

Pertanto il valore complessivo del lotto 4 risulta essere € **180.439,20** come sopra calcolato.





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; 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;

La CTU valuta la formazione di quattro (4) lotti.

Catasto	foglio	particella	sub.	natura	Lotto
Catasto Terreni	25	340		T-terreno	1
Catasto terreni	25	275		T-terreno	2
Catasto Terreni	25	82		T-terreno	1
Catasto Terreni	25	269		T-terreno	3
Catasto Terreni	25	277		T-terreno	1
Catasto Fabbricati	25	274	3	A7 abitazione in villini	1
Catasto Fabbricati	25	274	4	A7 abitazione in villini	1
Catasto Fabbricati	25	274	5	C6 stalle scuderia rimesse autorimesse	1
Catasto Fabbricati	25	635		C2 magazzini e locali di deposito	1





Catasto Fabbricati	25	669	2	C2 magazzini e locali di deposito	2
Catasto Fabbricati	25	669	3	A2 abitazione di tipo civile	2
Catasto Fabbricati	25	538	15	C6 stalle scuderia rimesse autorimesse	4
Catasto Fabbricati	25	538	22	A2 abitazione di tipo civile	4

Lotto 1

Catasto	foglio	particella	sub.	natura	Lotto
Catasto Terreni	25	340		T-terreno	1
Catasto Terreni	25	82		T-terreno	1
Catasto Terreni	25	277		T-terreno	1
Catasto Fabbricati	25	274	3	A7 abitazione in villini	1
Catasto Fabbricati	25	274	4	A7 abitazione in villini	1
Catasto Fabbricati	25	274	5	C6 stalle scuderia rimesse autorimesse	1
Catasto Fabbricati	25	635		C2 magazzini e locali di deposito	1





Lotto 2

Catasto	foglio	particella	sub.	natura	Lotto
Catasto terreni	25	275		T-terreno	2
Catasto Fabbricati	25	669	2	C2 magazzini e locali di deposito	2
Catasto Fabbricati	25	669	3	A2 abitazione di tipo civile	2

Lotto 3

Catasto	foglio	particella	sub.	natura	Lotto
Catasto Terreni	25	269		T-terreno	3

Lotto 4

Catasto	foglio	particella	sub.	natura	Lotto
Catasto Fabbricati	25	538	15	C6 stalle scuderia rimesse autorimesse	4
Catasto Fabbricati	25	538	22	A2 abitazione di tipo civile	4





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. 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;

STATO DI OCCUPAZIONE VILLA

La villa è abitata dall'esecutata e dai suoi familiari (figli e nipoti) che usufruiscono sia dell'appartamento al piano primo che della soffitta (adibita ad appartamento ma inscindibile dal sub 3 di competenza), nonché dell'ampia cucina e garage. Trattandosi di edificio cielo terra familiare, nessun condominio è costituito.





STATO DI OCCUPAZIONE VILLINO

L'immobile è occupato dall'esecutato ***** che vi ha la propria residenza.

STATO DI OCCUPAZIONE CASA COLONICA

L'immobile risulta occupato.

12. Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

I beni pignorato non sono soggetti a procedura espropriativa per pubblica utilità.

13. Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Di seguito la documentazione fotografica delle proprietà dei terreni e degli immobili suddivisa per i relativi lotti come sopra organizzati:

1. Lotto 1



Figura 1 Esterno Villa





Figura 2 Esterno Villa



Figura 3 Zona giorno





Figura 4 Bagno



Figura 5 garage





Figura 6 garage



Figura 7 lavanderia – ripostiglio





Figura 8 scala interna



Figura 9 salone





Figura 10 salone



Figura 11 cucina





Figura 12 corridoio



Figura 13 camera da letto doppia





Figura 14 bagno



Figura 15 camera da letto matrimoniale





Figura 16 camera da letto matrimoniale



Figura 17 camera matrimoniale





Figura 18 bagno



Figura 19 camera da letto doppia





Figura 20 scala interna



Figura 21 zona giorno ultimo piano





Figura 22 zona giorno ultimo piano



Figura 23 cucina ultimo piano





Figura 24 corridoio



Figura 25 bagno ultimo piano





Figura 26 camera da letto ultimo piano



Figura 27 studio





Figura 28 bagno



Figura 29 camera matrimoniale





Figura 30 camera da letto



Figura 31 camera da letto





Figura 32 terreno

2. Lotto 2



Figura 33 Casa colonica





Figura 34 piano terra



Figura 35 piano terra





Figura 36 facciata esterna



Figura 37 manufatto inagibile





Figura 38 manufatto inagibile



Figura 39 manufatto esterno usato come box auto





Figura 40 interno casa colonica appartamento



Figura 41 sala giorno casa colonica





Figura 42 corridoio



Figura 43 camera da letto





Figura 44 camera da letto



Figura 45 stanza usata come lavanderia





Figura 46 stanza usata come lavanderia



Figura 47 bagno





Figura 48 camera da letto doppia



Figura 49 facciata esterna casa colonica





3. Lotto 3



Figura 50 terreno con poz

4. Lotto4



Figura 51 Villino a schiera_ facciata esterna prospiciente la SP Valdaso





Figura 52 corte esclusiva villino



Figura 53 Cucina





Figura 54 cucina



Figura 55 bagno





Figura 56 zona giorno



Figura 57 zona giorno





Figura 58 zona giorno



Figura 59 camera matrimoniale





Figura 60 bagno



Figura 61 camera singola- adibita a lavanderia





Figura 62 scala interna



Figura 63 soffitta





Figura 64 soffitta



Figura 65 garage





Figura 66 garage



Figura 67 area interna condominiale





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;

Vedasi Allegato 4.

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;

Vedasi Allegato 5.

16. Allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II comma 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 II c.p.c con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

Eseguiti i controlli sulla documentazione di sui art.567 C.2 c.p.c.

ALLEGATI

ALL 1 - DOCUMENTI CATASTALI

ALL 2 - CERTIFICATO STATO CIVILE E CERTIFICATO DI MATRIMONIO E CERTIFICATO RESIDENZA ESECUTATO

ALL 3 - PRATICHE EDILIZIE





ALL 4 - DESCRIZIONE LOTTO

ALL 5 - PERIZIA PROTEZIONE DATI

ALL 6 - CERTIFICATI URBANISTICI

ALL. 7 - ONORARIO

Porto San Giorgio 4 dicembre 2023

Il CTU

