

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**Esecuzione Immobiliare n.125/2018**

**ALLEGATO N. 06  
PERIZIA FORMATO PRIVACY**

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Esecuzione Immobiliare n.125/2018**

**Procedura promossa da:**

**XXXXXXXXXXXX**

Contro

**XXXXXXXXXXXX**

**RELAZIONE DI STIMA**

PROCEDIMENTO R.G.E.                   **125/2018**  
 CREDITORE PROCEDENTE:           **XXXXXXXXXXXXXX**  
 DEBITORE ESECUTATO:               **XXXXXXXXXXXXXX**

**Il sottoscritto arch. xxxxxxxx iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Fermo al n. xxxxxxxx e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 29/11/2022 con l'invito a prestare il giuramento promissorio di rito in data 03/12/2022 e ad effettuare 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.**

Dall'esame del fascicolo si rileva che il creditore ha optato per la certificazione notarile  
 Le certificazioni risalgono fino ad atti derivativi all'anno 2004

**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 stati indicati i dati catastali alla data della certificazione

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

Non risultano depositati i certificati di stato civile degli esecutati .

**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**

E' stato eseguito un sopralluogo in data 08/02/2023 senza accesso al bene per assenza dell'esecutato , il secondo sopralluogo con accesso è avvenuto in data 12/04/2023 alla presenza dell'esecutato ,del rappresentate Marche Servizi Giudiziari, xxxxxxxxx

**Accesso documentale uffici comunali**

La richiesta di accesso documentale presso l'ufficio tecnico comunale di Porto Sant'Elpidio è avvenuto in data 27/04/2023

**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 di pignoramento è un bene con diritti pari a 1/2 cadauno degli esecutati xxxxxxxxxxxxxx bene uso abitazione sito in porto Sant'Elpidio via Colombo 76 (Fm) i descritto al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
24	641	27	A/2	4		- 112mq totali ; escluse aree scoperte 108mq	526,79	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/09/2021 Pratica n. AP0055269 in atti dal 09/09/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 24878.1/2021)

**Individuazione dei Confini**

Il bene oggetto della procedura è sito al terzo piano di un fabbricato prevalentemente residenziale , con affaccio sul fronte ovest fronteggiante via Colombo e confinante con altre proprietà al piano oltre aree condominiali

**Localizzazione :**

Il bene oggetto della procedura è ubicato in via Colombo , che rappresenta una parallela alla statale adriatica SS16. Il bene è ubicato in un fabbricato multipiano , prevalentemente abitativo con piano terra prevalentemente commerciale , nei pressi dell'incrocio con via Asti .



**INDIVIDUAZIONE LOTTI:**

considerato lo stato del bene è definibile un unico lotto costituito da :

Diritti di piena proprietà 1/2 cadauno degli esecutati xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx immobile uso abitazione, sito nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Colombo 76 ed identificato al NCEU al

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
24	641	27	A/2	4		- 112mq totali ; escluse aree scoperte 108mq	526,79	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/09/2021 Pratica n. AP0055269 in atti dal 09/09/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 24878.1/2021)

**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

**Descrizione sommaria:**

immobile sito al terzo piano di un fabbricato residenziale con piano terra a prevalenza commerciale. Il fabbricato risulta realizzato con concessione edilizia n°995/1967 e collaudo statico rilasciato nel 1969. la struttura è in c.a con tamponature in laterizio a camera vuota . Il piano è servito da scala condominiale ed ascensore interno. La scala condominiale ha un doppio accesso , uno su via colombo lato ovest ed uno su strada lato est . L'immobile ha l'affaccio completamente rivolto ad ovest su via Colombo . L'appartamento è molto luminoso e panoramico, è composto da un soggiorno, una cucina abitabile con dietro cucina, un bagno, due camere oltre al disimpegno oltre a due balconi in aggetto uno nel locale camera ed uno nel locale soggiorno entrambi cadauno di circa 5,365mq . Internamente l'immobile si presenta gradevole e con tipologia costruttiva tipica degli anni 70. Il Bagno e la cucina sono stati sicuramente oggetto di interventi di manutenzione nel corso degli anni . ( nessuna informazione circa il rifacimento l'impianto idrico contestuale agli interventi edilizi del bagno e della cucina) . I pavimenti sono in ceramica di vecchia fattura, le porte sono in legno tamburato impiallacciato , gli infissi sono in legno con vetro singolo ed avvolgibili in pvc. Le pareti di compartimentazione sono in laterizio intonacato e tinteggiato, l'impianto termico è con caldaia standard ubicata nel locale angolo cottura. Il contatore del gas ed idrico sono ubicati anch'essi nel locale angolo cottura, mentre il contatore enel è ubicato nel vano scala al piano terra. Lato est. L'altezza utile di piano è di circa 3mt . Nel locale bagno e parzialmente nel locale cucina è presente a soffitto uno stato postumo ad infiltrazioni di acqua dal piano superiore . L'appartamento è abitabile senza interventi di manutenzione straordinaria.

### Calcolo delle superfici

Superficie interna lorda (Sil)	.....	circa 96,65 mq ;
Superficie interna netta (Sin)	.....	circa 93,72mq ,
Superficie esterna lorda (Sel)	.....	circa 104,52mq.
Balconi Sup Lorda	.....	circa 11,30mq

### Stato di occupazione

I beni sono occupati da:  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

### Condominio:

Condominio denominato Kennedy , Amministratore Signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
Dal riepilogo dei pagamenti rilasciato dall'amministratore con email in data 22/02/23, risulta che l'esecutato è in regola con i pagamenti dei servizi condominiali .

### Art. 10 DPR 633/1972

Gli immobili oggetto di esecuzione sono stati realizzati con licenza edilizia 995 del 30/10/1967 e non costituiscono beni strumentali 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 gli esegutati sono soggetti privati**

#### 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

Il fabbricato su cui insiste il bene esegutato , risulta costruito con licenza edilizia n 995 del 30/10/1967 e successive varianti in corso d'opera e pertanto in data postuma al 2 settembre 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 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, verificaci 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, verificaci, 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;**

L'accesso documentale al comune di Porto Sant'Elpidio è stato eseguito in data 27/04/2023

Il fabbricato generale risulta edificato con licenza edilizia n° 995 del 30/10/1967 .

son stati estratti dall'archivio comunale i seguenti documenti:

Licenza di costruzione 995 del 23/12/1967 intestata a xxxxxxxxxxxxxxxx e Licenza di costruzione 995 del 30/10/1967 intestata a xxxxxxxxxxxxxxxx

licenza di costruzione 1775 del 08/02/1969 variante

Autorizzazione edilizia 350 del 07/08/1985

Autorizzazione edilizia 1529 del 17/02/1995

Autorizzazione di abitabilità del 21/06/1969

CILA del 27/01/2020

Collaudo statico del 02/04/1969

Dall'analisi dello stato autorizzato e quello attuale il bene risulta conforme ; in fase di sopralluogo è stato riscontrato che la sua destinazione d'uso è allineata conformemente allo stato autorizzato (abitazione).

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

Dall'analisi dello stato autorizzato e quello attuale il bene risulta conforme ; in fase di sopralluogo è stato riscontrato che la sua destinazione d'uso è allineata conformemente allo stato autorizzato (abitazione).

**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;

Trattasi di immobile residenziale

**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 ostantive;

Nell'atto del pignoramento notificato il 27.08.2018 rep. n.1599/2018 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Di Fermo in data 05.09.2018 al n°5101 Reg. Particolare, e n°6961 Reg. Generale il bene pignorato era così descritto:

Immobili di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà e complessivamente per l'intera piena proprietà.

Porzione del fabbricato sito in Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) alla via Cristoforo Colombo n.76 e precisamente:

Appartamento di civile abitazione al piano 3° della scala A della consistenza di vani 6, confinante con vano scala, via Colombo e con l'Appartamento avente accesso dalla seconda porta a sinistra per chi esce dall'ascensore, riportato nel Catasto dei Fabbricati del detto Comune al **Foglio n.24, Particella 641 sub 27**, categoria A/2, cl. 4, consistenza 6 vani, rendita catastale €526,79.

Dalla data del pignoramento non sono state eseguite variazioni catastali.

Al fine di verificare la conformità catastale dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate, è stata acquisita la visura storica e la planimetria catastale del bene oggetto di esecuzione.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale presente in atti, si è potuto constatare che la planimetria catastale è conforme. allegato n.04

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

Nell'atto del pignoramento notificato il 27.08.2018 rep. n.1599/2018 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Di Fermo in data 05.09.2018 al n°5101 Reg. Particolare, e n°6961 Reg. Generale la parte eseguita xxxxxxxxxxxxxxxnato a Mettala (India) il xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxxx erano intestatari ognuno per ½ di piena proprietà in regime di comunione dei beni sull'immobile oggetto di pignoramento in forza di un atto di COMPRAVENDITA a rogito notaio Cesare Vocaturo di Sant'Elpidio a Mare del 29.09.2004 rep.2351 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo il 30.09.2004 al n°4987 del Registro Particolare e al n°8384 del Registro Generale.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita catastalmente nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via Cristoforo Colombo n.76, piano 3° e descritta al NCEU di detto comune al foglio n.24, Particella 641 sub 27, categoria A/2, cl. 4, consistenza 6 vani, sup. catastale 112 mq, rendita catastale €526,79.

**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;

Il beni immobili pignorati sono pervenuti alla parte eseguita a seguito di:

-**29.09.2004 COMPRAVENDITA** a rogito notaio xxxxxxxxxxxxxxx di Sant'Elpidio a Mare rep.2351 trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Fermo il 30.09.2004 al n°4987 del Registro Particolare e al n°4987 del Registro Generale.

-Immobile sito a Porto Sant'Elpidio in via Cristoforo Colombo n.76 e censito al:

-NCEU fog.n.24 part.n.641 sub.27 piani 3, scala A, cat.A/2, classe 4, consistenza 6 vani, sup. catastale mq.112, escluse le aree scoperte mq.108 – rendita catastale €526,79.

a favore dei sig.ri:

-xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietà per ½ in regime di comunione dei beni;

-xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietà per ½ in regime di comunione dei beni;

contro la sig.ra:

-xxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxx proprietà per 1000/1000

Nel ventennio antecedente il pignoramento dei beni notificato in data 27.08.2018 sono state registrate le seguenti formalità:

**25.01.1982 - COMPRAVENDITA** a rogito notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di Porto Sant'Elpidio rep.n.202483, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 12.02.1982 al n. 781 del registro generale ed al n.557 del registro particolare

a favore:

-xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietà per 1000/1000

contro:

-xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

-xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

-xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

-Immobile sito a Porto Sant'Elpidio in via Cristoforo Colombo n.76 e censito al:

NCEU fog.n.24 part.n.641 sub.27 piani 3, scala A, cat.A/2, classe 4, consistenza 6 vani, sup. catastale mq.112, escluse le aree scoperte mq.108 – rendita catastale €526,79.

**1) 29.09.2008 - IPOTECA VOLONTARIA** per la somma di € 214.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di € 107.000,00 da rimborsare in 20 anni concesso con atto del 29.09.2008 notaio xxxxxxxxxxx rep.16658/6477 trascritta alla Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 02.08.2008 al n. 9362 del reg.generale e al n.1989 del registro particolare

a favore:

-“xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx domicilio ipotecario eletto in Pesaro via Gagarin n.216;

contro:

-xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietà per ½ in regime di comunione dei beni;

-xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietà per ½ in regime di comunione dei beni;

-Immobile sito a Porto Sant'Elpidio in via Cristoforo Colombo n.76 e censito al:

NCEU fog.n.24 part.n.641 sub.27 piani 3, scala A, cat.A/2, classe 4, consistenza 6 vani, sup. catastale mq.112, escluse le aree scoperte mq.108 – rendita catastale €526,79.

**2) 27.08.2018 – PIGNORAMENTO IMMOBILI** repertorio n.1599/2018 trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 05.09.2018 al n.5101 del Reg. Particolare e al n.6961 del Reg. Generale

favore: -xxxxxxxxxxxxx

contro: -xxxxxxxxxxxxx proprietà per ½ in regime di comunione dei beni;

-xxxxxxxxxxxxx proprietà per ½ in regime di comunione dei beni;

-Immobile sito a Porto Sant'Elpidio in via Cristoforo Colombo n.76 e censito al:

NCEU fog.n.24 part.n.641 sub.27 piani 3, scala A, cat.A/2, classe 4, consistenza 6 vani, sup. catastale mq.112, escluse le aree scoperte mq.108 – rendita catastale €526,79.

Nel ventennio antecedente il pignoramento dei beni notificato in data 27.08.2018 non risultano a carico dei beni oggetto di stima la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione salvo quanto sopra specificato.

#### QUESITO 9

[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 regolamentazione 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.](#)

#### PROCESSO VALUTATIVO

In risposta al quesito è necessario premettere che :

- il giudizio di stima dei beni immobili di una procedura espropriativa ha sempre un carattere esclusivamente previsionale e, seppure risultante da accurate indagini di mercato, potrebbe non rappresentare l'effettivo prezzo di vendita del bene anche in ragione della perdurante instabilità del mercato e delle particolari e contingenti condizioni dell'attuale comparto del mercato edilizio ;
- ogni immobile 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” ;  
*per quanto sopra premesso, il processo valutativo si è svolto nelle seguenti attività:*
- accesso al luogo con rilievo del bene
- accesso ispezione titoli edilizi presso gli uffici tecnici comunali ;
- elaborazione dei dati geometrici in visione sinottica tra stato autorizzato e stato realizzato ,
- verifica dei comparabili di zona ;
- estrazione certificati catastali storici e planimetrie
- estrazione di eventuali certificati di stato civile e residenza
- Verifica presenza e congruità contratti di affitto
- verifica quote condominiali e pendenze in atto
- redazione del rapporto di valutazione (stima).

## METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione del probabile valore medio di mercato ( $V_m$ ) sarà desunta con Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto ( $V_{conf}$ ) che si fonda sulla comparazione di dati medi desunti da indagini di mercato (comparabili, borsino immobiliare, banca dati AdE etc). Ai fini dell'accertamento della consistenza di beni, sarà usato come parametro di riferimento tecnico, il mq. (metroquadro) di Superficie Esterna Lorda (SEL) o Superficie interna lorda (SIL) o Superficie interna netta (SIN) secondo le specifiche richieste dagli standard di valutazione.

### 1 - Superficie Esterna Lorda - (SEL)

Si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La SEL include: - lo spessore dei muri perimetrali liberi ed  $\frac{1}{2}$  di quelli contigui confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, - i pilastri/colonne interne, - lo spazio di circolazione verticale (scale ascensore, scale mobili, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio, - i condotti verticali dell'area o di altro tipo. La SEL non include: - le rampe di accesso esterne non coperte, - i balconi, terrazzi e simili, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, - gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico, - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

### 2 - Superficie Interna Lorda - (SIL)

Si intende l'area di un'unità immobiliare misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La SIL include: - lo spessore dei muri interni e dei tramezzi, - i pilastri/colonne interne, - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensore, scale mobili, ecc.), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio interni, - i condotti verticali dell'area o di altro tipo interni. La SIL non include: - lo spessore dei muri perimetrali, - i balconi, terrazzi e simili, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, - lo spazio da circolazione verticale o orizzontale (esterno), - i vani ad uso comune.

### 3 - Superficie Interna Netta - (SIN)

Si intende l'area di un'unità immobiliare determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 0,50 dal piano pavimento. La SIN include: - gli spessori delle zoccolature, - le superfici delle sotto-finestre (sguinci), - le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili, - le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi, - le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile, - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (...) e verticale (...), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio (interne), - i condotti verticali dell'area o di altro tipo interni. La SIN non include: - lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, - lo spessore dei tramezzi, - lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

La consistenza immobiliare di stima sarà sempre una superficie ragguagliata chiamata "commerciale" secondo determinati moltiplicatori chiamati coefficienti di omogenizzazione. Ai fini della determinazione dei coefficienti moltiplicatori, si farà riferimento per quanto possibile a fonti di letteratura in materia di estimo e a valori condivisi di mercato specifici per la zona denominata marina di Altidona. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produrrà un ribasso, mentre coefficienti maggiori di 1 produrranno un aumento, e ogni coefficiente uguale a 1 esprimerà un valore di uguaglianza rispetto alla quotazione media unitaria del bene. (*Manuale dei Coefficienti di Differenziazione EPC editore; legge 392/78 (legge sull'equo canone); Dpr 139/98; manuale della banca dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare allegato 2; UNI11612/2015; UNI 10750/1998*)

I valori di ragguaglio moltiplicatori per la definizione della superficie commerciale, sono spesso influenzati dalle usanze dalle varie zone di mercato e pertanto posso avere valori diversi da quanto espresso nei vari quadri tabellari come ad esempio i valori del Dpr 139/98, che, se anche utilizzato per il calcolo della superficie catastale, è comunque un parametro condiviso in caso di stime dove le parti accessorie sono dominanti da condizionare il valore reale della stessa unità. Non sempre però nella ricerca del valore medio di mercato di un bene è necessario fare uso dei coefficienti di differenziazione, essi non sono un obbligo ma una opportunità.

Il valore complessivo medio di mercato sarà 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, e dello stato generale dell'immobile, con aliquota detrativa del 5%.

## DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Diritti di piena proprietà 1/2 cadauno degli eseguiti xxxxxxxxxxxxxxxx; immobile uso abitazione, sito nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Colombo 76 ed identificato al NCEU al

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
24	641	27	A/2	4		- 112mq totali ; escluse aree scoperte 108mq	526,79	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/09/2021 Pratica n. AP0055269 in atti dal 09/09/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 24878.1/2021)

### Descrizione del bene

Immobile sito al terzo piano di un fabbricato residenziale con piano terra a prevalenza commerciale. Il fabbricato risulta realizzato con concessione edilizia n°995/1967 e collaudo statico rilasciato nel 1969. la struttura è in c.a con tamponature in laterizio a camera vuota. Il piano è servito da scala condominiale ed ascensore interno. La scala condominiale ha un doppio accesso, uno su via Colombo lato ovest ed uno su strada lato est. L'immobile ha l'affaccio completamente rivolto ad ovest su via Colombo.

L'appartamento è molto luminoso e panoramico, è composto da un soggiorno, una cucina abitabile con dietro cucina, un bagno, due camere oltre al disimpegno oltre a due balconi in oggetto uno nel locale camera ed uno nel locale soggiorno entrambi cadauno di circa 5,365mq. Internamente l'immobile si presenta gradevole e con tipologia costruttiva tipica degli anni 70. Il Bagno e la cucina sono stati sicuramente oggetto di interventi di manutenzione nel corso degli anni. (nessuna informazione circa il rifacimento l'impianto idrico contestuale agli interventi edilizi del bagno e della cucina). I pavimenti sono in ceramica di vecchia fattura, le porte sono in legno tamburato impiallicciato, gli infissi sono in legno con vetro singolo ed avvolgibili in pvc. Le pareti di compartimentazione sono in laterizio intonacato e tinteggiato, l'impianto termico è con caldaia standard ubicata nel locale angolo cottura. Il contatore del gas ed idrico sono ubicati anch'essi nel locale angolo cottura, mentre il contatore enel è ubicato nel vano scala al piano terra. Lato est. L'altezza utile di piano è di circa 3mt. Nel locale bagno e parzialmente nel locale cucina è presente a soffitto uno stato postumo ad infiltrazioni di acqua dal piano superiore. L'appartamento è abitabile senza interventi di manutenzione straordinaria.



**Calcolo delle superfici**

Superficie interna lorda (Sil)	.....	circa 96,65 mq ;
Superficie interna netta (Sin)	.....	circa 93,72mq ,
Superficie esterna lorda (Sel)	.....	circa 104,52mq.
Balconi Sup Lorda	.....	circa 11,30mq

**Stato di occupazione**

I beni sono occupati da:

xxxxxxxxxxxxxx

**Condominio**

Condominio denominato Kennedy , Amministratore Signor xxxxxxxxxxxxxxxx

Dal riepilogo dei pagamenti rilasciato dall'amministratore con email in data 22/02/23, risulta che l'esecutato è in regola con i pagamenti dei servizi condominiali .

**Verifica sussistenza trascrizioni di domande giudiziali;**

Non risultano trascritte domande giudiziali

**Individuazione dei Confini**

Il bene oggetto della procedura è sito al terzo piano di un fabbricato prevalentemente residenziale , con affaccio sul fronte ovest fronteggiante via Colombo e confinante con altre proprietà al piano oltre aree condominiali

**localizzazione**

Il bene oggetto della procedura è ubicato in via Colombo , che rappresenta una parallela alla statale adriatica SS16. Il bene è ubicato in un fabbricato multipiano , prevalentemente abitativo con piano terra prevalentemente commerciale , nei pressi dell'incrocio con via Asti ,

**destinazione urbanistica**

zona ZTR1 tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità art. 36 NdA;

**ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE della CITTA' DI PORTO SANT'ELPIDIO**

Il comune di Porto Sant'Elpidio è un comune della fascia litoranea adriatica al confine nord della provincia di Fermo e Macerata. Ha una popolazione di circa 25000 abitanti ,e una densità di popolazione è di circa 1400 abitanti per kmq. Il comune è attraversato longitudinalmente dalla ferrovia , dalla statale adriatica 16 e dall'asse autostradale A14, è dotata di un proprio casello autostradale ubicato sul confine sud con il comune di Fermo. La dinamicità di mercato edilizio del comune di Porto Sant'Elpidio è di tipo medio, ed il valore medio degli immobili residenziali varia da circa 1300/1500 per le zone centrali e circa 1200/1300 per quelle semi-centrali. Il fabbricato su cui insiste il bene , riflette una sostanziale uniformità per condizioni economiche e ambientali. Per gli immobili residenziali nella zona di pertinenza , sono richiesti in media circa da 1100,00€/mq a circa 1.600 €/mq .

**VALORI IMMOBILIARI BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE 2° semestre 2022-**

Comune di Porto Sant'Elpidio zona B1/centrale/capoluogo e fascia litoranea	stato conservativo NORMALE	stato conservativo OTTIMO	Superficie di calcolo N = netta L = Lorda	Valori di locazione €/mq	
	minimo /massimo	minimo /massimo		mim	max
Abitazioni civile	1100/1500	1750/2600	L	3,1/4,4	4,9/7,8
Abitazioni tipo economico	940/1300	1500/2200	L	2,7/3,8	4,2/6,6

Comune di Porto Sant'Elpidio zona D1/periferia/fascia del territorio attorno al capoluogo	stato conservativo NORMALE	stato conservativo OTTIMO	Superficie di calcolo N = netta L = Lorda	Valori di locazione €/mq	
	minimo /massimo	minimo /massimo		mim	max
Abitazioni civile	1100/1500	1500/2000	L	3,1/4,4	4,2/5,9
Abitazioni tipo economico	940/1300	1300/1700	L	2,7/3,8	3,7/5

**VERIFICA DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO ATTRAVERSO L'ANALISI DEI COMPARABILI  
RICERCA EFFETTUATA DAGLI ANNI 2021 /2022 /2023.**

*Nella suddetta forbice temporale non sono stati rintracciati i seguenti comparabili di zona :*

2023 immobile A/2 sup. commerciale circa 121mq prezzo 120.000,00 € prezzo medio 992€/mq  
 2022 immobile A/2 sup. commerciale circa 85 mq, prezzo 70.000,00 e prezzo medio 824 €/mq  
 2022 immobile A/2 sup. commerciale circa 109 mq, prezzo 1100.000,00 e prezzo medio 1009 €/mq  
 2021 immobile A/2 sup. commerciale circa 109 mq, prezzo 186.000,00 e prezzo medio 1697 €/mq

<b>1.1 Coefficiente di vetustà</b>											Coeff.
Meno 5 anni 1,1											0,8
da 5 a 10 anni 1,05											
da 10 a 20 anni 1											
da 20 a 40 anni 0,9											
Più di 40 anni 0,8											
<b>1.3 Coefficiente di conservazione</b>											Coeff.
<p>Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico sanitari; impianto di riscaldamento; nonché dei seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore; facciate, coperture e parti comuni in genere. Lo stato dell'immobile si considera mediocre : qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Scadente ; qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. 1 normale - 0,8 mediocre - 0,6 scadente</p>											1
<b>1.4 Coefficiente per esposizione</b>											
(panoramico) : 1,05											1,05
Ordinario : 1											
Strada pubblica: 0,95											1,05
Cortile interno : 0,9											
<b>1.5 Coefficiente di piano</b>											
Seminterrato: 0,8											1
Terra/rialzato: 0,9											
Secondo : 1											
Terzo : 1											
Superiore tre : 1											
Ultimo : 1											
Attico :1,2											
<b>1.6 Ascensore</b>											
p.terra ,primo,presente o inutile : 1											1
Assente al 2° piano: 0,95											
Assente al 3° piano : 0,88											
Assente al 4° piano : 0,8											
Assente al 5° piano : 0,7											
Superiori : 07											
<b>1.7 Servizi igienici</b>											
doppi 1,05											1
Singolo 1											
<b>1.8 Riscaldamento</b>											
Impianto con caldaia autonoma 1											0,95
Impianto con caldaia centralizzata											
<b>1.9 Spazi comuni</b>											
assenti 0,95											1
Corte esclusiva 1,05											
Corte comune 1											
<b>1.10 Finiture</b>											
storiche 1,1											1
signorili 1,05											
civili 1											
popolari 0,9											
<b>1.11 infissi</b>											
Doppi vetri 1											0,9
Vetro singolo 0,9											
Termo acustiche 1,1											
Avvolgibili in pvc 1											
persiane											
<b>Tabella : Calcolo Coefficiente di merito</b>											
unita'	vetustà	Conser.	Servizi igienici	Riscald.	Spazi comuni	Finiture	infissi	piano	Esposiz.	Totale	
01	f.24 p.la 641 sub 27	0,8	1	1	1	0,95	1	0,9	1	1,05	0,966

Tabella: Calcolo delle sup. commerciali								
Unità: f.24 p.IIa 641 sub 27		(1) catastale (mq)	(2) S.E.L (mq)	(3) S.I.L. (mq)	(4) S.I.N (mq)	(5) Coeff di omog.	(6) Coeff di merito	Calcolo sup commerciale (2)x(5)x(6)
01	appartamento	112	104,52	96,65	93,72	1	0,966	100,96
	balconi		11,30			0,30	1	3,39
Nota :diritti di piena proprietà ed usufrutto 1/2 per ogni esecutato per un totale complessivo di (1000/1000 ) <b>Conformità dello stato dei luoghi:</b> descritto al punto 4								Totale commerciale <b>104,35 mq</b>

### TABELLA DI CALCOLO VALORE MEDIO DI STIMA

Descrizione comune di Porto Sant'Elpidio	(1) Sup. commerciale	(2) OMI valore medio normale ( solo come riferimento) €/mq	3) valori medi dei comparabili per zona	4) valore medio al €/mq per immobili simili secondo indicazioni operatori immobiliari	(5) valori medi di mercato per zona	(5) valore medio di stima al €/mq proposto alla vendita	(7) valore di stima presunto arrotondato (1)x(6)=
01 f.24 p.IIa 641 sub 27	<b>104,35</b>	1100/1500	992/1009	1200	1100,00	1050,00	<b>109.567,5</b>

*Il valore medio di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia può essere definito complessivamente in  
euro **109.567,5** (diconsi euro centonovemilacinquecentosessantasette./5)*

### 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 e dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

a) Diritti di piena proprietà e usufrutto pari a 1000/1000 appartamento sito in Porto Sant'Elpidio (Fm) descritto al NCEU al f. 24 p.IIa 641 sub 27 ;

il valore di medio di mercato comprensivo 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), pari ad **€ 104.089,13**, che si ritiene comunque non influente arrotondare a

**€ 104.000,00**

(diconsi euro centoquattromila/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 10

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;

**LOTTO UNICO** : Diritti di piena proprietà 1/2 cadauno degli esecutati xxxxxxxxxxxx; immobile uso abitazione, sito nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Colombo 76 ed identificato al NCEU al

Foglio	Par.Ia	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
24	641	27	A/2	4		- 112mq totali ; escluse aree scoperte 108mq	526,79	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/09/2021 Pratica n. AP0055269 in atti dal 09/09/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 24878.1/2021)

### Individuazione dei Confini

Il bene oggetto della procedura è sito al terzo piano di un fabbricato prevalentemente residenziale , con affaccio sul fronte ovest fronteggiante via Colombo e confinante con altre proprietà al piano oltre aree condominiali

### Calcolo delle superfici

Superficie interna lorda (Sil)	.....	circa 96,65 mq ;
Superficie interna netta (Sin)	.....	circa 93,72mq ,
Superficie esterna lorda (Sel)	.....	circa 104,52mq.
Balconi Sup Lorda	.....	circa 11,30mq
Superficie commerciale ragguagliata	.....	circa 104,35mq

*Il valore medio di stima (Vm) dell' immobile oggetto di perizia comprensivo 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% (cinqueper cento), può essere quantificato in*

**104.000,00€**

(diconsi euro centoquattromila/00)

**QUESITO 11**

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 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;

**LOTTO UNICO**

destinazione catastale a seguito di rettifica	f.24 p.la 641 sub 27 uso residenziale
Diritti	piena proprietà ed usufrutto 1000/1000 pari a 1/2 cad agli esegutati XXXXX e XXXXXXX
Stato di possesso	L'immobile è nelle disponibilità degli esegutati , non risulta locato
Data di scadenza per eventuale disdetta	xx
valore canone locativo contrattuale	xx
Valore di mercato locativo al momento della locazione:	xx
censo, livello o uso civico	xx
Destinazione urbanistica/ Vincoli	Destinazione urbanistica ZTR1 tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità art. 36 Nda;
Condominio: quote millesimali	Millesimi 68,975 ; Proprietà generale : 296,94 ; ascensore 277,53;
Condominio: spese di gestione annue	Bilancio preventivo 22/23 Spese generali condominio €4307,00; ascensore e scala €3841; spurgo 00;
Condominio: spese straordinarie deliberate	Al momento della sottoscrizione della perizia non risulta pervenuta documentazione in merito alle spese straordinarie condominiali deliberate
Condominio : pendenze	Dal riepilogo dei pagamenti rilasciato dall'amministratore con email in data 22/02/23, risulta che l'esecutato è in regola con i pagamenti dei servizi condominiali .
Procedimenti giudiziari sul bene pignorato	Al momento della sottoscrizione della perizia non sono stati comunicati procedimenti giudiziari in atto
Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi.	Al momento della sottoscrizione della perizia non si riscontrano difformità sostanziali rispetto allo stato autorizzato

**QUESITO 12**

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 13**

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

*Allegato n.2 , allegato n.03*

**QUESITO 14**

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.05*

**QUESITO 15**

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.06*

**QUESITO 16**

ad 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*).

*Allegato n.01*

\*\*\*\*\*

**ELENCO RIASSUNTIVO DEGLI ALLEGATI:**

1	Check list
2	Rilievo fotografico
3	Verifica e rilievo dello stato attuale
4	Documentazione catastale
5	Schema pubblicazione Lotti
6	Perizia di stima in formato privacy
7	Titoli autorizzativi comunali
8	Certificati stato civile e residenza degli esecutati
9	Documentazione condominiale
10	Tabella coefficienti
11	Schede comparabili di zona

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

Fermo giugno 2023