

**TRIBUNALE CIVILE
DI
FERMO**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**RELAZIONE DEL C.T.U NEL
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE N. 25/2020 RGE**

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.ssa Perrone Domizia

promossa da: [REDACTED]
[REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

PREMESSA:

Il **Giudice dell'Esecuzione** dott. Lucia Rocchi, nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 25/2020, in accoglimento della richiesta del pignorante [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] ha incaricato in data 29/11/2022 il Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Geom. Gianfranco Lattanzi, residente a Fermo in via G. Leti n. 84, conferendogli l'incarico di formare elaborato peritale.

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:
- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; **NO***

oppure:

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

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

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; **NO**

- 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. **NO**

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

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

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

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. **SI**

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. **NO**

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

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. **SI**

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. **(a cura del Custode)**

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

Primo sopralluogo: In data **23.02.2023** alle ore 15, il custode dott.ssa [REDACTED] unitamente al geom. Gianfranco Lattanzi, viene individuato l'immobile oggetto di esecuzione: appartamento al piano 3[^] sottotetto. Nessuno è presente.

Da informazioni assunte da altri condomini è risultato che da oltre un anno gli esecutati hanno lasciato libero l'appartamento.

Si rinviando le operazioni di accesso dopo aver controllato le residenze degli esecutati.

Secondo sopralluogo: In data **24.04.2023** alle ore 9, presso abitazione dell'esecutato in via A.Moro n. 8 a Pedaso, unitamente alla custode dott.ssa [REDACTED] [REDACTED]

Andrea, sono iniziate le operazioni di sopralluogo; è stato effettuato il rilievo metrico e fotografico sia all'interno che sul vano scala. Non avendo altro da visionare, termina il sopralluogo alle ore 10.

Il sottoscritto, nel corso di questo secondo sopralluogo, ha preso visione dello stato dei luoghi, ha eseguito delle misurazioni e scattato delle foto interne ed esterne alle unità oggetto di esecuzione, al fine di agevolare la descrizione di seguito riportata e quindi documentare le risposte ai quesiti posti. (**Allegato 1**) Verbali di sopralluogo ;

Inoltre si è proceduto a reperire l'elenco sintetico delle formalità aggiornato, da cui si evince che ad oggi sono presenti le seguenti trascrizioni / iscrizioni a favore e contro, riferite ad entrambi gli esecutari 

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/06/2002 - Registro Particolare 3270 Registro Generale 4835

Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 58254 del 25/06/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in PEDASO(FM)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Atto di acquisto immobile, reperito

2. ISCRIZIONE CONTRO del 27/06/2002 - Registro Particolare 959 Registro Generale 4836

Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 58255 del 25/06/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in PEDASO(FM)
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 588 del 03/06/2022

3. ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2006 - Registro Particolare 2750 Registro Generale 12475

Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 98911/11486 del 07/12/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Immobili siti in PEDASO(FM)

4. ISCRIZIONE CONTRO del 29/01/2009 - Registro Particolare 127 Registro Generale 744

Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 104552/14085 del 27/01/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in PEDASO(FM)

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/03/2020 - Registro Particolare 1292 Registro Generale 1850

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. C/O TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 3011 del 04/02/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in PEDASO(FM)

6. ISCRIZIONE CONTRO del 03/06/2022 - Registro Particolare 588 Registro Generale 4788

Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 58255 del 25/06/2002
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in PEDASO(FM)

Nota reperita

Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di ASCOLI PICENO Data 17/07/2023 Ora 10:41:14

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare di FERMO

Ispezione telematica Ispezione n. T80239 del 17/07/2023

Dallo stesso sopracitato elenco sintetico delle formalità aggiornato, si evince altresì che ad oggi sono presenti iscrizioni contro, riferite esclusivamente all'esecutato [REDACTED]

1. **ISCRIZIONE CONTRO del 03/05/2010** - Registro Particolare 819 Registro Generale 3353
Pubblico ufficiale EQUITALIA MARCHE SPA Repertorio 44927 del 22/04/2010
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE A MEZZO RUOLO EX ART 77 DPR 602/73

Immobili siti in PEDASO(FM)

Nota reperita

2. **ISCRIZIONE CONTRO del 16/11/2012** - Registro Particolare 1331 Registro Generale 8809
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 156/812 del 08/11/2012
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Immobili siti in PEDASO(FM)

Nota reperita

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nelle ispezione ipotecaria sopracitata e datata 17/07/2023 e nella visura storico-catastale dell'immobile pignorato.

A seguito di verifica presso l'anagrafe del Comune di Pedaso, gli esecutati sig. ri

[REDACTED] risultano [REDACTED]
in regime di separazione dei beni, ma [REDACTED]

(Allegato 2) Integrazione visura ipotecaria al Certificato Notarile prodotto e Note;

(Allegato 3) Certificato di residenza ed estratto atto matrimonio;

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..[...].;

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è costituito da un appartamento sito nel Comune di Pedaso (FM), in via Aldo Moro n. 8, al piano attico 3[^] (terzo) di un complesso residenziale denominato "Palazzina B/2".

Tale unità immobiliare costituisce pertanto un **UNICO LOTTO**, così di seguito descritto:

Abitazione di tipo civile, al piano terzo, descritta al NCEU dal *Comune di Pedaso (FM)* al Fg. 1 Partic. 175 sub.6 cat. A/2, classe 2, consistenza 5 vani, Rendita € 258,23, sita alla via A.Moro n. 8 (*già Piazza Pio La Torre n. 1*) a Pedaso,

intestata a:

[REDACTED]

provenienza: Atto di acquisto a rogito Notaio Albino Farina del 25/06/2002 rep. n. 58254, racc. 6347, reg. a Fermo li 27.06.2002 al n. 4835 R.G – n. 3270 R.P.

(Allegato 4) Atto di acquisto:

confinanti: parti comuni (vano scala e area di corte) su piu lati, prospetto su via Aldo Moro, salvo altri ecc.

L'unità immobiliare comprende la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio, non individuate da apposito elaborato planimetrico (fabbricato edificato sulla part. 175 del fg.01) ma tali per legge e/o destinazione. In particolare, quanto alle parti condominiali e agli spazi di pertinenza dell'edificio, valgono le pattuizioni e le precisazioni riportate in precedenti atti di alienazione di porzioni dello stesso stabile, quali esemplificatamente i trasferimenti avvenuti con rogito Danielli di Fermo del 19.12.1990 reg. Fermo li 08.01.1991 al n. 27 e del 25.03.1991 reg. a Fermo li 12.04.1991 al n. 909. Non sono state reperite tabelle millesimali, regolamento e spese condominiali eventualmente insolute, per mancanza di un amministratore condominiale.

Con riferimento all'atto di compravendita (All.04), l'immobile oggetto di esecuzione viene così descritto:

[...] appartamento ad uso abitativo al piano attico (terzo) della palazzina B/2, composto di ingresso- disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, bagno e balconi, confinante con vano scala su due lati, prospetto su via Aldo Moro, prospetto su area del fabbricato da più lati, salvo altri, già denunciato all'U.T.E. (ora Ufficio del Territorio) di Ascoli Piceno con scheda registrata il 6 luglio 1982 al n. 3171 ed attualmente censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 1 con la particella 175 sub. 6 p.3, categ. A", cl.2, vani 5 – R.C. Euro 258,23.[...]

L'immobile viene trasferito nello stato in cui attualmente si trova, ben noto alla parte acquirente, come dichiara, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive, se e come esistenti, e con proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio, tali per legge e/o per destinazione .

In particolare, quanto alle parti condominiali e agli spazi di pertinenza dell'edificio comprendente l'unità immobiliare oggetto del presente atto, valgono le pattuizioni e precisazioni riportate in precedenti atti di alienazione di porzioni dello stesso stabile, quali – esemplificativamente – i trasferimenti avvenuti con rogito Danielli di Fermo del 19 dicembre 1990, registrato a Fermo l'8 gennaio 1991 al n.27 e del 25 marzo 1991, registrato a Fermo il 12 aprile 1991 al n. 909, ai quali si fa riferimento avendone le parti esatta conoscenza. [...]

(Allegato 5) Visura catastale aggiornata, planimetria, estratto di mappa

2) Sommara descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 DPR 633/1972 se la vendita sia soggetta ad IVA, ovvero in caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere ..[...].

Descrizione del fabbricato in cui è situato l'immobile, oggetto di esecuzione:

L'appartamento acquistato dai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] in piena proprietà, è parte di un fabbricato sito nel Comune di Pedaso (FM) via Aldo Moro n. 8, facente parte di un complesso residenziale composto di tre palazzine denominate rispettivamente B/1 – B/2 – B/3, posto nella zona nord del territorio comunale, tra la ferrovia e la Statale Adriatica, distante dal mare circa 300 mt., in una zona dotata di infrastrutture e servizi, prevalentemente residenziale. L'unità immobiliare, oggetto di questa esecuzione, è situata nella palazzina B/2.

Presenta una struttura in c.a. con paramento a mattoncino faccia a vista, copertura a falde, accesso da scala condominiale; L'unità abitativa è stata ricavata nel sottotetto posta al piano 3° dell'edificio, non dotato di ascensore. Internamente i vani sono pavimentati in parquet e ceramica, infissi e finestre in legno, portoncino blindato, impianto termico autonomo con caldaia a gas.

L'unità presenta vani abitabili grazie alla presenza di due ampi abbaini, con vani accessori di altezza inferiore, comunque abitabili;

Presenta inoltre terrazzi sui quattro lati, che conferiscono all'abitazione un'ampia visuale panoramica. All'atto del sopralluogo avvenuto in data 24 aprile, e dunque in periodo primaverile, l'immobile manifestava alcune chiazze a pareti e soffitto dovute ad umidità da condensa e probabili ponti termici, con presenza di infiltrazioni e danni alle pavimentazioni.

Per via dell'attuale disuso, l'immobile nel complesso si presenta in uno stato di degrado per mancanza di manutenzione sia degli infissi che dei terrazzi.

Le corti di pertinenza delle abitazioni del complesso sono sistemate in parte a verde ed in parte costituite dal marciapiede esterno pavimentato in betonella o lastricato in cemento. La recinzione è costituita da un muretto in c.a. e soprastante inferriata, con accesso libero. Tra il marciapiede e la strada di lottizzazione vi è una fascia di parcheggi liberi.

In mancanza del libretto della caldaia e dei dati relativi all'ultimo rapporto di manutenzione del generatore di calore, non è possibile stabilire correttamente la classe energetica dell'abitazione (APE).

Il G.U. potrà tuttavia, se ritenuto opportuno, autorizzarne l'espletamento secondo calcoli empirici, standard.

Per una più ampia visione, si rimanda alla documentazione fotografica.



(Allegato 6) – Documentazione Fotografica

Visto l'art. 10 punto 8.bis del DPR 633/1972 la vendita imm.re non sarà soggetta ad IVA essendo un immobile privato non appartenente ad impresa costruttrice.

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

L'edificio originario non è stato edificato anteriormente al 2 settembre 1967

Unità immobiliare **Foglio 1 Partic. 175 sub. 6** (Abitazione di tipo civile);

Trattasi di appartamento, situato al piano terzo ,composto da n.5 vani, superficie catastale di mq 106, totale escluse aree scoperte mq 98, situato in una palazzina costruita in seguito al rilascio della Concessione Edilizia n.352 in data 02/01/1982, i cui lavori sono stati quindi ultimati successivamente alla Legge 765 del 01.09.1967 (Legge Ponte) come successiva trattazione dei titoli abilitativi.

4) Accertare per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), gli estremi della licenza o 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...della possibilità di sanatoria ai sensi degli art. 36DPR n. 380 ..[...].

Titoli abilitativi edilizi

Sulla scorta della documentazione edilizia-urbanistica reperita, per l'edificio in questione sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- **Concessione edilizia prot. N. 2190 del 29/06/1979**
- **Autorizzazione edilizia prot. N.84 del 13.02.1980**
- **Concessione edilizia n.352 del 02.01.1982**
- **Concessione in sanatoria n. 113/47/85 del 18/06/2002**

(Allegato 7) titoli abilitativi, deposito c.a. genio civile , agibilità (documenti urbanistici reperiti in Comune)

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

Trattandosi di immobile censito al catasto Urbano e Visto l'art.30 comma 2 del DPR 380/2001, il C.D.U. non è necessario in quanto tra i beni oggetto di procedura esecutiva non vi sono terreni isolati di superfici superiori a mq 5.000.

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 ..[...].

L'immobile al momento del pignoramento, trascritto in data 10/02/2020, veniva identificato al N.C.E.U. con un'unica unità immobiliare descritto al **fg. 1 part. 175 sub.6 Cat. A/2** , COERENTEMENTE AI DATI RIPORTATI NEL N.C.E.U. attuale.

Sussiste perfetta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

Inoltre, La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

7) Appurare 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 ..[...]... L'esperto deve chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun proprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Ad oggi gli intestatari per l'intero compendio immobiliare sono:

[REDACTED]

Non vi sono comproprietari indivisi e pertanto non vi è necessità di stralcio di quote.

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..[...].., che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

L'immobile, oggetto di esecuzione, risulta provenire agli esecutati in forza di Atto di Compravendita a rogito dott. Albino Farina, notaio in Grottammare, iscritto presso il collegio di Ascoli Piceno e Fermo, in data 25/06/2002, trascritto a Fermo in data 27/06/2002, repertorio n.58254, registro generale n. 4835, registro particolare n. 3270, acquistato dai sig.ri [REDACTED]

Le iscrizioni (ipotecarie) contro che risultano a seguito di ispezione del 19.07.2023, gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, oltre quelle già agli atti presenti nel fascicolo ed indicate nel Certificato Notarile, sono quelle di seguito descritte:

ISCRIZIONI CONTRO a nome: [REDACTED]

1. ISCRIZIONE CONTRO del 03/06/2022 - Registro Particolare 588 Registro Generale 4788
Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 58255 del 25/06/2002
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE
A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in PEDASO(FM)

Nota reperita

ISCRIZIONI CONTRO a nome: [REDACTED]

1. ISCRIZIONE CONTRO del 03/05/2010 - Registro Particolare 819 Registro Generale 3353
Pubblico ufficiale EQUITALIA MARCHE SPA Repertorio 44927 del 22/04/2010
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE A MEZZO RUOLO EX ART 77 DPR
602/73
Immobili siti in PEDASO(FM)

Nota reperita

2. ISCRIZIONE CONTRO del 16/11/2012 - Registro Particolare 1331 Registro Generale 8809
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 156/812 del 08/11/2012
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Immobili siti in PEDASO(FM)

Nota reperita

(Allegato 2) Integrazione visura ipotecaria al Certificato Notarile prodotto;

(Allegato 4) Atto di acquisto; (provenienza);

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 di mercato..[...].lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Tenute presenti le caratteristiche urbanistico-ambientali peculiari della zona in cui si trova inserito l'immobile degli esecutati [REDACTED] la sua tipologia con le caratteristiche costruttive di rifinitura ed il taglio degli ambienti, la sua ubicazione ed esposizione, lo stato di conservazione e di manutenzione riscontrato al momento del sopralluogo, si è proceduto ad effettuare una stima sintetica usando il prezzo

di stima a metro quadrato di superficie lorda, utilizzando elementi di raffronto riferiti a beni analoghi oggetto di recenti trattazioni e sulla base delle esperienze personali maturate, consultati i listini immobiliari OMI e similari, si ritiene di poter attribuire i seguenti valori unitari scaturiti applicando gli opportuni coefficienti correttivi del caso:

RAPPORTO ESTIMATIVO

Il valore del bene pignorato è stato ricavato mediante procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS).

Si riporta di seguito il rapporto di valutazione che mira a comunicare il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

A supporto della presente valutazione sono stati eseguiti rilievi metrici su base planimetrica. Sono stati inoltre eseguiti gli opportuni sopralluoghi esterni ed interni in loco e gli accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore. Il Prezzo medio di mercato sarà oggetto di un confronto adottando il criterio di stima sintetico – comparativo.

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, tenuto conto anche della posizione del fabbricato. Il criterio nella sua forma più semplice prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto come parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale di vendita (SCV), per fabbricati aventi destinazione commerciale (A/2):

“Fig. 1 Partic. 175 sub.6 cat. A/2, classe 2, consistenza 5 vani, Rendita € 258,23, sita alla via A.Moro n. 8 (già Piazza Pio La Torre n. 1) a Pedaso “

<u>Cespite Urbano:</u>	Superficie mq	rapporto mercantile %	Superficie ponderata mq
Pedaso , via A. Moro n. 8 , piano 3 ^o			
Sub 6 (Abitazione A/2)			
Abitazione (muri al 100%) (hm=2.40)	95,75	0.66	63,20
terrazzi e balconi	50.90	0.33	16,80
TOT. SCV			80,00

Indicatore economico estimativo	Ammontare
Zona - localizzazione	semi-centrale
Destinazione	residenziale
Tipologia immobiliare	Condominio
Tipologia edilizia	residenziale commerciale
Tipo di costruzione	datato non recente
Tipologia costruzione	c.a.
Dimensione tipica del segmento di mercato	Medio
Rapporti mercantili:	
- corte (non utilizzabile)	0,25
- deposito (non utilizzabile)	0,4
Infrastrutture e servizi	
Prossimità a strade di grande comunicazione	SI
Prossimità ad Autostrade	SI
Presenza di attività Commerciali	SI
Servita dai mezzi pubblici	SI
Presenza di strutture amministrative	NO
Presenza di strutture ricreative	SI
Presenza di strutture sanitarie	NO
Presenza di strutture scolastiche	SI
Presenza di strutture sportive	SI

L'indagine per la ricerca della valutazione dell'immobile ha riguardato, come indicato dal quesito, la consultazione delle "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita. La banca dati risulta aggiornata al II semestre del 2023 per Abitazioni in zona semi centrale, **stato conservativo scadente**.

Analisi del segmento di mercato

Trattasi di tipologie residenziali di medie dimensioni in edificio condominiale. L'immobile è "datato", per cui la forma di mercato è la "concorrenza monopolistica". Il valore del prezzo medio di mercato viene riferito a superficie commerciale SCV.

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva del segmento di mercato.

**DATO IMMOBILIARE
TABELLA UNITA' DI STIMA**

CARATTERISTICHE	
Data della stima:	dic-23
Anno di fine lavori:	1982
Stato:	finito (scadente)
Numero totale di piani:	1

Le caratteristiche qualitative del fabbricato non sono molto buone; le unità oggetto di esecuzione, terminate nel 1982, si presentano in uno stato **“usato e scadente”**.

All’atto del sopralluogo l’immobile presenta carenze impiantistiche e di vetustà della pavimentazione, intonaci, infissi e servizi.

Caratteristiche qualitative	
	<i>valore (*)</i>
Stato manutentivo unità immob.	1
Stato manutentivo edificio	1
Qualità finiture	2
inquinamento acustico, ambientale ed elettromagnetico	3
prospicienza dell’edificio e dell’immobile	2
esposizione	2
panoramicità	3
luminosità	2
funzionalità	2
(*) 1 scarso/mediocre - 2 sufficiente - 3 discreto/buono	

STIMA (sintetico comparativa) del Valore di Mercato

La stima dell’immobile è eseguita con il metodo sintetico-comparativo, articolandola sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali (tipologia edilizia, destinazione...), anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto anche della posizione del fabbricato. Tale criterio, nella sua forma più semplice, prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione. Il più significativo -nel presente caso- è la superficie SCV come precedentemente riferita.

L'indagine per la ricerca delle valutazioni dell'immobile ha riguardato, come indicato dal quesito, la consultazione delle "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita.

(Allegato 8) Quotazione OMI:

La banca dati risulta aggiornata al I semestre 2023. Si è consultato il valore di mercato per le tipologie in esame a destinazione prevalentemente residenziale nella zona semi centrale, evincendo per lo stato di conservazione normale valori da un minimo di 1.100 €/mq ad un massimo di 1.450 €/mq; nel nostro caso si adotterà un coefficiente di riduzione pari a 0.80 per stato di conservazione scadente.

Considerando che a causa della persistente crisi del mercato e della scarsa dinamicità dello stesso in tale zona, i valori OMI sopraenunciati risultano sovradimensionati rispetto alle reali quotazioni del mercato, di essi si seleziona il valore inferiore e questo viene confrontato e mediato con le quotazioni di vendita del borsinoimmobiliare.it, sito nazionale che riporta quotazioni che per la specifica zona in fascia media vengono sotto riportati.

Ag. di quotazione immobiliare	Quotazioni al mq	Quotazione media
Valori OMI "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" Sito dell'Agenzia delle Entrate	Pedaso, via A. Moro (zona semiperiferica) min 1.100 €/mq-max 1.450 €/mq Abitazioni di tipo economico	€ 1.275
www.borsinoimmobiliare.it	Pedaso, via A. Moro (zona semiperiferica) min 1.204 €/mq-max 1.606 €/mq abitazioni in stabili di 2^fascia	€ 1.405
	Media dei valori	€ 1.340

I valori, ponderati ed intersecati, conducono ad una quotazione media di 1.340,00 €/mq, che verrà ulteriormente raffinata attraverso l'applicazione di un coefficiente di merito (0,80) riferito alle caratteristiche dell'immobile, come segue.

STIMA DEL CESPITE
Lotto 1 (UNICO) Fg. 1 Partic. 175 sub.6 cat. A/2, Media delle quotazioni x coefficiente di merito = 1.340,00 €/mq * 0,80 = 1.072,00 €/mq

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

In seguito a verifica nei competenti uffici, si evidenzia che i beni pignorati **non sono oggetto di procedura espropriativa di pubblica utilità.**

E mediante quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo G.E. per eventuali chiarimenti.

Fermo, li 15/01/2024

il C.T.U. : Geom. Gianfranco Lattanzi



RELAZIONE DEL C.T.U NEL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 25/2020

ALLEGATI:

- (Allegato 1) Verbali di sopralluogo (convocazione e verbale);
- (Allegato 2) Integrazione visura ipotecaria al Certificato Notarile prodotto e Note ;
- (Allegato 3) Certificato di residenza ed estratto atto matrimonio;
- (Allegato 4) Atto di acquisto; (provenienza) ;
- (Allegato 5) Visura catastale aggiornata , planimetria, estratto di mappa;
- (Allegato 6) Documentazione Fotografica;
- (Allegato 7) Titoli abilitativi, documentazione urbanistica reperita;
- (Allegato 8) Quotazione OMI;
- (Allegato 9) Breve Riepilogo Lotti;
- (Allegato 10) Privacy della Relazione CTU;
- (Allegato 11) CHECK List (custode);
- (Allegato 12) Foglio Riassuntivo Beni Periziati;
- (Allegato 13) Parcella e nota spese;

Fermo, li 15.01.2024

il C.T.U. : Geom. Gianfranco Lattanzi

