



TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esec. N. 32/2023 R.G.E.

PROMOSSA DA: **DOVALUE S.P.A. (Mandataria di ISEO SPV S.R.L.)**

CONTRO: **OMISSIS**

OGGETTO: **RELAZIONE DESCRITTIVA-ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE SITO IN
SANT'ELPIDIO A MARE (FM), VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N.7**

Con provvedimento del 15 settembre 2023, l'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dr.ssa Milena Palmisano nominava il sottoscritto Geom. Edoardo Paternesi Meloni, domiciliato in Servigliano via Garibaldi n. 99, esperto estimatore per l'Esecuzione Immobiliare n. 32/2023 R.G.E. con il termine per la consegna della relazione estimativa di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per il giorno del 6 febbraio 2024. Ricevuto e accettato in data 18 settembre 2023 l'incarico di descrivere e stimare i beni compresi nella procedura esecutiva lo scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale.

In data 7 Novembre 2023 il sottoscritto CTU si è recato presso gli **immobili oggetto di stima, così censiti al Catasto Fabbricati: Fg. 62 – Part. 631 – Subb. 7 e 17 del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM)** ed ha dato inizio alle operazioni peritali alle ore 16:30.

Presenti sul posto con lo scrivente:

- OMISSIS (esecutat-) la quale è rimasta in loco sino al termine del sopralluogo comprensivo dei rilievi fotografici e delle misurazioni del fabbricato, terminatosi alle ore 17:40;
- Zengarini Francesca (per conto di "Marche Servizi Giudiziari", custode dell'immobile).

Si allega verbale di operazioni peritali (Allegato E).

Raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati da allegare alla presente relazione tecnico-descrittiva ed ha proceduto alla valutazione dei beni per rispondere, *"esaminati gli atti della procedura e*

eseguita ogni altra operazione 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 forma scritta, compiuto il predetto preliminare controllo, ai seguenti quesiti:

QUESITO a): "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;"

Ufficio provinciale di: ASCOLI PICENO Territorio

Immobili siti nel Comune di: **SANT'ELPIDIO A MARE** Codice: **I324**

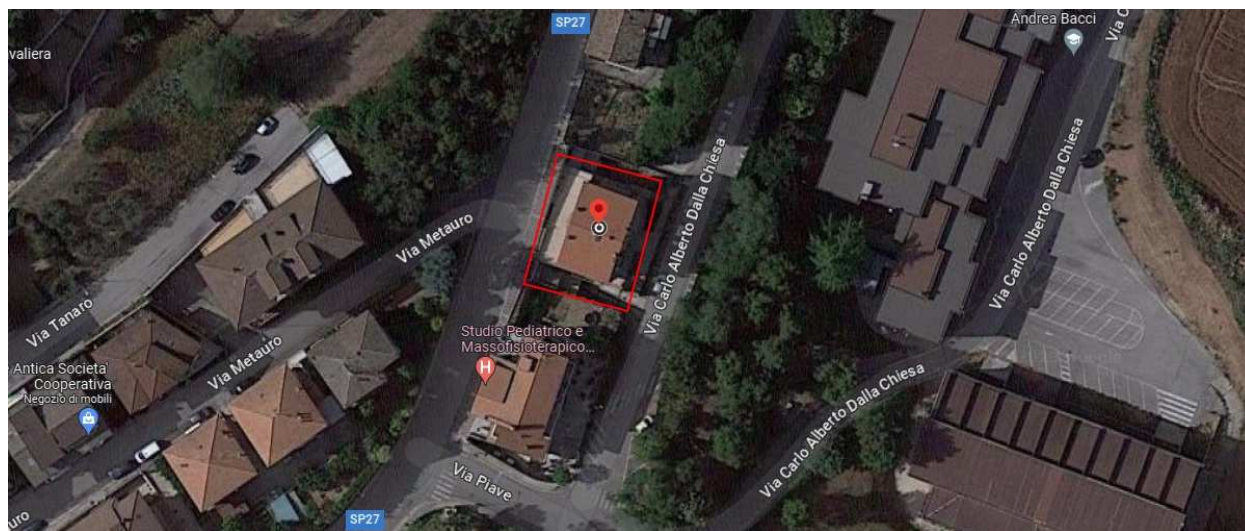
Catasto: **Fabbricati**

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
62	631	7	VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA Piano 1		A02	04	5,5 vani	R.Euro:252,81
62	631	17	VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA Piano S1		C06	04	35 m ²	R.Euro:75,92

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarietà	Quota
OMISSIS	OMISSIS	Proprietà	1/2
OMISSIS	OMISSIS	Proprietà	1/2

RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA



Confini riferiti all'abitazione di proprietà degli esecutati:

- Nord, affaccio su esterno (esposizione libera);
- Est, facciata in aderenza su androne condominiale;
- Sud, affaccio su esterno (esposizione libera);
- Ovest, affaccio su corte esterna esclusiva.

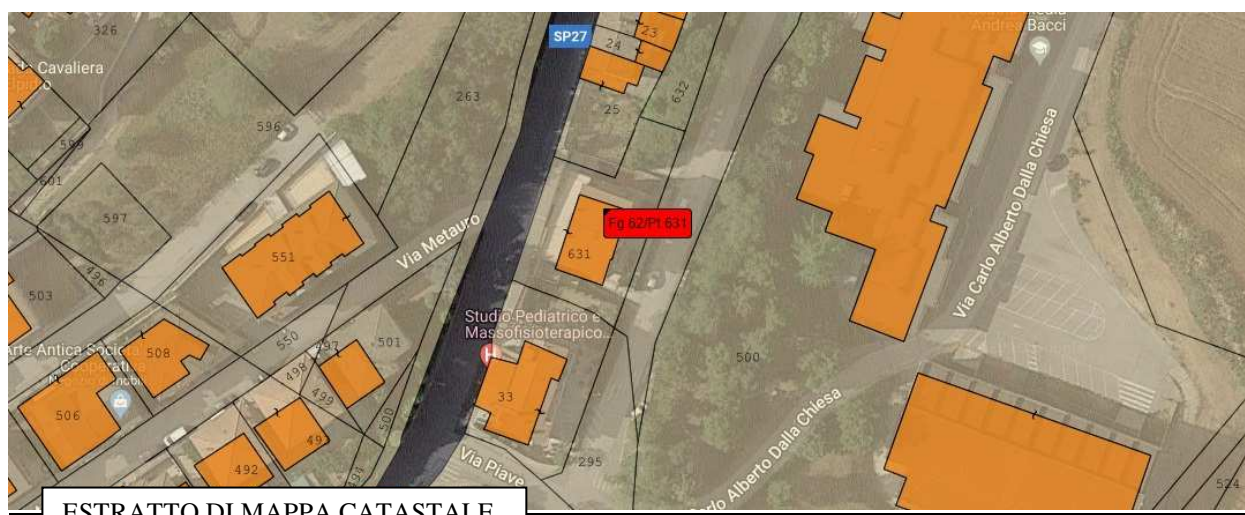
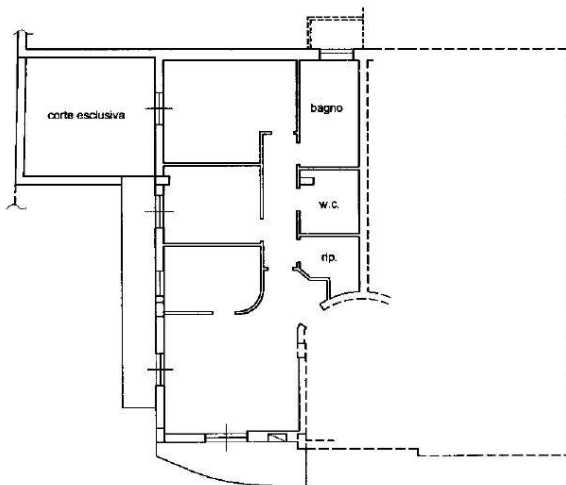


Fig. 62 – P.lla 631 | Comune di Sant'Elpidio a Mare

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE
Foglio 62 - P.lla 631 - Sub. 7 - Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (FM)

Data: 09/10/2023 - n. T151475 - Richiedente: PTRDRD62S17C070Y

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ascoli	Dichiarazione protocollo n. AP0064298 del 01/06/2005 ¹ Planimetria di u.i.u. in Comune di Sant'elpidio A Mare Via Dalla Chiesa Carlo Alberto civ.	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 62 Particella: 631 Subalterno: 7	Compilata da: Cantarini Paolo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Fermo N. 539
Scheda n. 1	Scala 1:200	



piano primo H=2.70

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/10/2023 - Comune di SANT'ELPIDIO A MARE(1324) - < Foglio 62 - Particella 631 - Subalterno 7 >
 VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA Piano 1

Ultima planimetria in atti

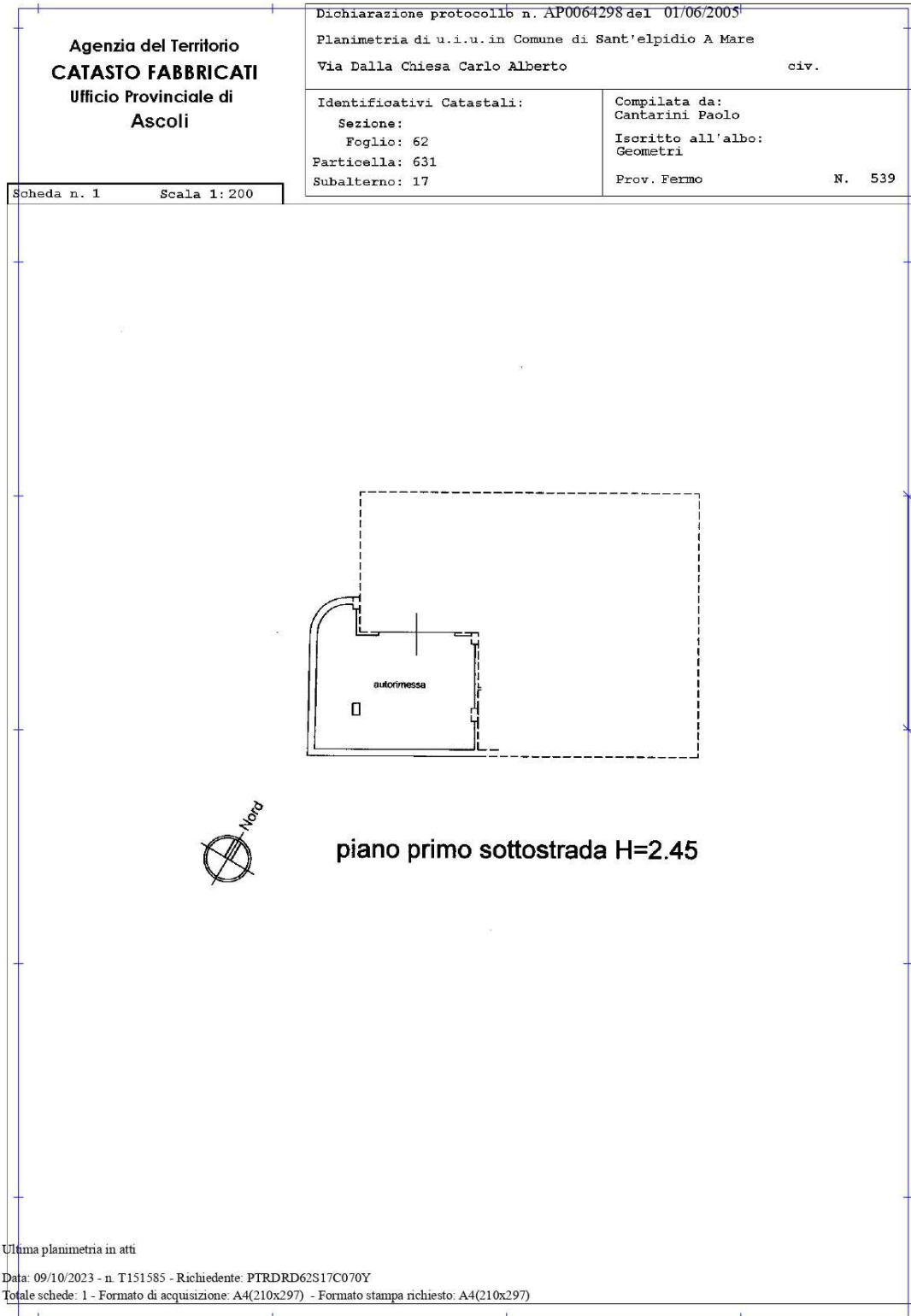
Data: 09/10/2023 - n. T151475 - Richiedente: PTRDRD62S17C070Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE

Foglio 62 - P.lla 631 - Sub. 17 - Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (FM)

Data: 09/10/2023 - n. T151585 - Richiedente: PTRDRD62S17C070Y



Elenco subalterni - Foglio 62 - P.lla 631 - Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (FM)



Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/10/2023
Ora: 11:59:44
Numero Pratica: T152220
Pag: 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
SANT'ELPIDIO A MARE		62	631	167434	04/11/2004

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1			T			BCNC AI SUB. 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-17-18-19--20-21-22-23-24 (CORTE)
2			S1-T- 1-2-3-4			BCNC AI SUB. 7-8-11-12-13-17-18-19 (SCALA, CORSIA DI MANOVRA, RAMPA)
3			2			BCNC AI SUB. 9-10-14-15 (CORTE)
4	via dalla chiesa carlo alberto		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
5	via dalla chiesa carlo alberto		T			UFFICIO O STUDIO PRIVATO
6	via dalla chiesa carlo alberto		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
7	via dalla chiesa carlo alberto		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
8	via dalla chiesa carlo alberto		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
9	via angeli		2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
10	via angeli		2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
11	via dalla chiesa carlo alberto		3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
12	via dalla chiesa carlo alberto		3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
13	via dalla chiesa carlo alberto		4			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
14	via angeli		2			POSTO AUTO SCOPERTO
15	via angeli		2			POSTO AUTO SCOPERTO
16	via angeli		2			AREA URBANA DI MQ. 50
17	via dalla chiesa carlo alberto		S1			AUTORIMESSA
18	via dalla chiesa carlo alberto		S1			AUTORIMESSA
19	via dalla chiesa carlo alberto		S1			AUTORIMESSA
20	via dalla chiesa carlo alberto		T			POSTO AUTO SCOPERTO
21	via dalla chiesa carlo alberto		T			POSTO AUTO SCOPERTO
22	via dalla chiesa carlo alberto		T			POSTO AUTO SCOPERTO
23	via dalla chiesa carlo alberto		T			POSTO AUTO SCOPERTO
24	via dalla chiesa carlo alberto		T			POSTO AUTO SCOPERTO

Visura telematica

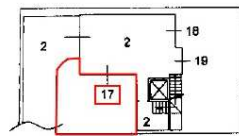
Stralcio di Elaborato planimetrico - Foglio 62 - P.lla 631 - Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (FM)

INDICAZIONE SUB. 7 (APPARTAMENTO CON CORTE ESCLUSIVA SITO AL PIANO PRIMO)

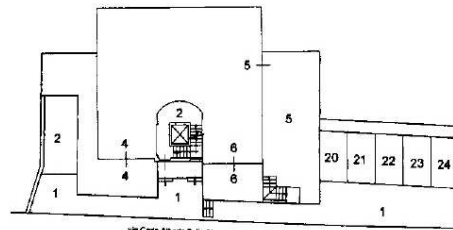
INDICAZIONE SUB. 17 (AUTORIMESSA SITA AL PIANO INTERRATO)

Data: 09/10/2023 - n. T152216 - Richiedente: Telematico

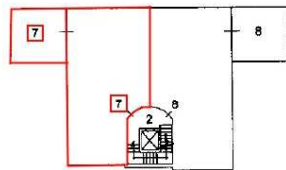
ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ascoli	
Compilato da: Cantarini Paolo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Fermo N. 539			
Comune di Sant'elpidio A Mare		Protocollo n. AP0064298 del 01/06/2005	
Sezione: Foglio: 62	Particella: 631	Tipo Mappale n. 167434 del 04/11/2004	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	



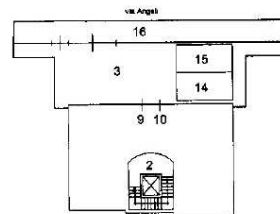
piano primo sottostrada



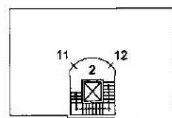
piano terra



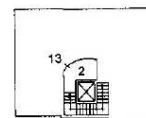
piano primo



piano secondo



piano terzo



piano quarto

Ultima planimetria in atti

Data: 09/10/2023 - n. T152216 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/10/2023 - Comune di SANT'ELPIDIO A MARE(1324) - < Foglio 62 Particella 631 >

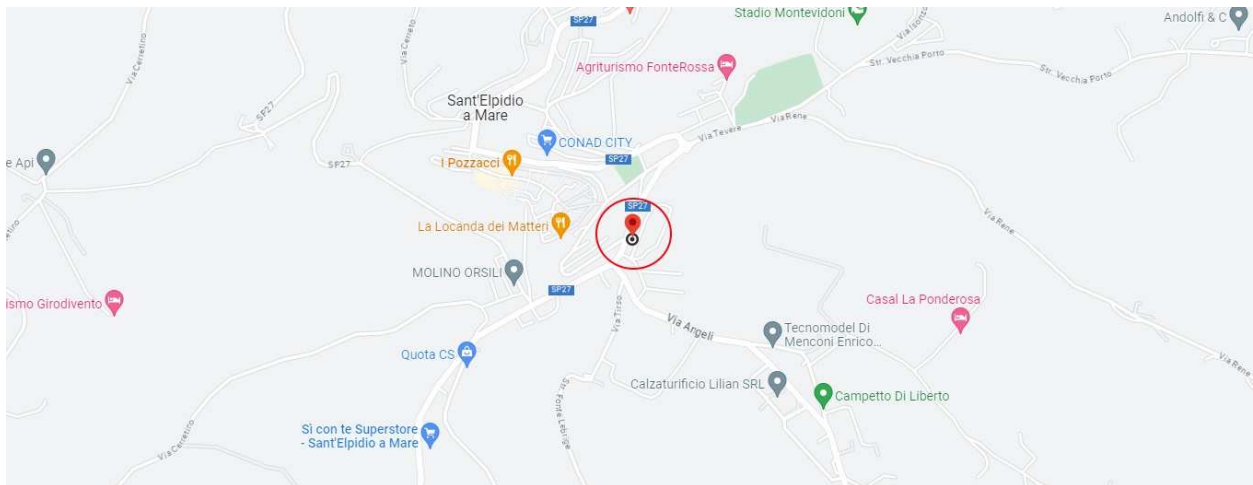
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il compendio immobiliare oggetto di stima è formato da un'abitazione (appartamento ad uso abitativo con n.2 balconi ed una corte esterna esclusiva) sita al piano primo di un fabbricato composto da totali n. 6 piani (cinque fuori terra oltre ad uno interrato). Completano la proprietà oggetto di relazione (appartamento) un'autorimessa sita al piano interrato.

L'abitazione, con accesso da androne condominiale, ha una superficie utile lorda calcolata di mq. 95,00; i balconi hanno rispettivamente una superficie utile lorda di mq. 10,00 e di mq 7,00; la corte esterna esclusiva ha invece una superficie utile lorda di mq. 22,00.

L'abitazione ha dunque una superficie utile lorda complessiva di mq. 134,00 ed è così suddivisa: soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 camere, bagno, w.c. e ripostiglio.

La superficie utile lorda dell'autorimessa sita al piano interrato è pari a mq. 40,00.



L'immobile oggetto di tale perizia è ubicato, come già citato, in Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 7 a Sant'Elpidio a Mare (FM) in zona CENTRALE B1 – Microzona 1; tale zona risulta completamente urbanizzata e nelle vicinanze sono presenti ogni tipo di servizio al consumo pubblico; dista circa 700 metri dal centro storico di Sant'Elpidio a Mare (FM), 7,2 km dal casello autostradale di Sant'Elpidio a Mare (FM), 13,0 km da Fermo, Capoluogo di Provincia.

L'edificio di cui fanno parte gli immobili in esame ha una struttura in cemento armato, elevata a cinque piani fuori terra, oltre ad un piano sottostrada, parzialmente con intonaci al civile e parzialmente con mattoncini di cotto di tipo “faccia-vista”, pitture esterne al quarzo; I piani abitativi (terra, primo, secondo, terzo e quarto) sono collegati da scala interna in c.a. e ascensore condominiali; l'interno dell'appartamento è di buona fattura in distinte condizioni, le pareti degli ambienti sono tinteggiate, i pavimenti sono prevalentemente in gres ceramico (ad eccezione delle camere che hanno pavimenti in parquet).

Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono in legno con persiane (anch'esse in legno). La corte esterna esclusiva è con pavimento prevalentemente in autobloccanti e parzialmente in ceramica; l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento gas/metano condominiale, con radiatori in ghisa come elemento radiante.

Dal sopralluogo si è rilevato che è stato impedito / bloccato il funzionamento dell'ascensore per il piano primo poiché l'esecutata non ha più pagato le spese condominiali; in ogni caso l'ascensore è funzionante e serve ordinariamente gli altri piani: per impedirne l'uso libero, si utilizzano delle chiavi per aprirlo.

La documentazione fotografica allegata, nonché quella catastale ed urbanistica, integra e completa la descrizione delle unità immobiliari e di quanto sopra esposto (Allegati C-D-F-G).

QUESITO b): *“Sommatoria 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;”*

L'immobile oggetto della presente relazione non è soggetto ad imposta I.V.A.

QUESITO c): *“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;”*

La costruzione dell'immobile oggetto della presente relazione è iniziata posteriormente al 1 settembre 1967.

QUESITO d): *“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, verifici 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, verifici, 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;”*

Come potuto accertare presso il Settore Urbanistica, Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Elpidio a Mare, anche a seguito di specifica richiesta di accesso ai documenti amministrativi (prot. c_i324-1101) effettuata dallo Scrivente in data 04/11/2023, **il fabbricato oggetto di stima è stato edificato in virtù della CONCESSIONE EDILIZIA N. 148/2002 DEL 26/11/2002 - PROT. N. 3091 DEL 14/02/2002 PER "COSTRUZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE"** rilasciata dal Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM).

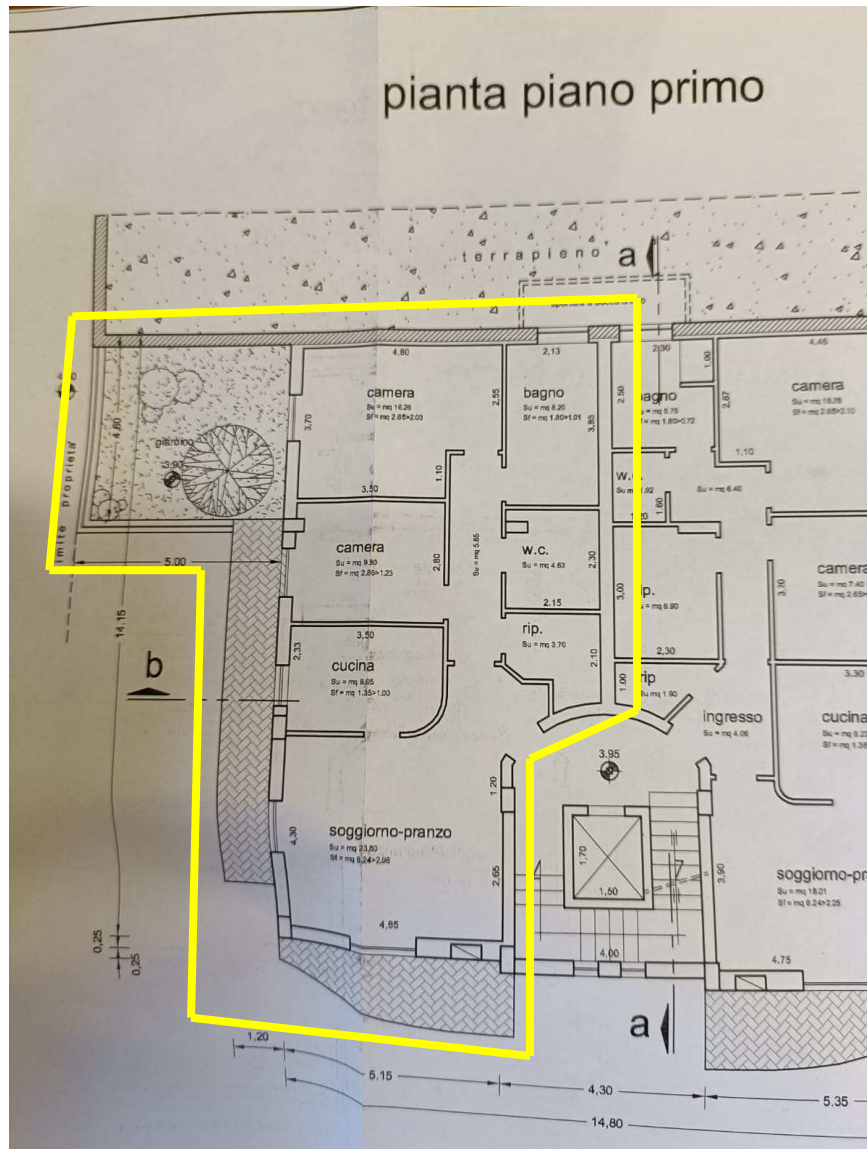
Successivamente, lo stesso fabbricato è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie rilasciate dallo stesso Comune:

- a) **Permesso di costruire n° 117/2003 del 07/11/2003 - Prot. n° 14667 del 28/07/2003** in variante alla "Concessione edilizia n. 148/2002 del 14/02/2002 - prot. n. 3091 del 14/02/2002 per lavori di "modifica piano interrato e sistemazione esterna";
- b) **Permesso di costruire n° 117-a/2005 del 22/04/2005 - Prot. n° 1598 del 27/01/2005** in variante alla "Concessione edilizia n. 148/2002 del 14/02/2002 - prot. n. 3091 del 14/02/2002 per lavori di "modifiche interne e prospettiche"
- c) **Richiesta certificazione di agibilità prot. n° 15615** presentata in data **04/08/2005**

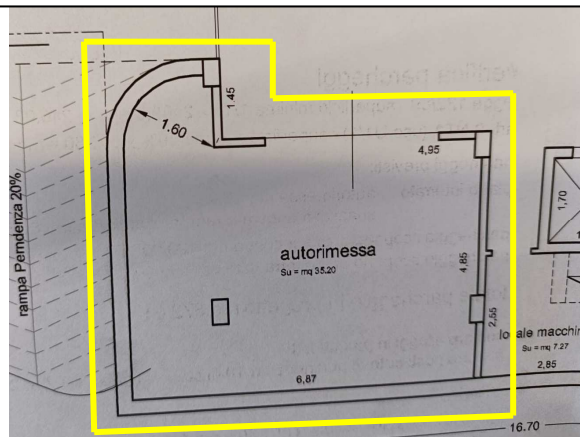
Vengono quindi allegati i documenti relativi alle suddette autorizzazioni edilizie (Allegato G).

Il sottoscritto ha provveduto a verificare la conformità del fabbricato (appartamento e autorimessa) rispetto all'ultimo progetto approvato (**Permesso di costruire n° 117-a/2005 del 22/04/2005 - Prot. n° 1598 del 27/01/2005 in variante alla "Concessione edilizia n. 148/2002 del 14/02/2002 - prot. n. 3091 del 14/02/2002 per lavori di "modifiche interne e prospettiche"**), e confrontando lo "stato approvato" con quanto effettivamente rilevato sul posto, non sono state rilevate difformità meritevoli di considerazioni.

Si riportano di seguito stralci di planimetrie dell'appartamento e dell'autorimessa relativi al suddetto stato approvato.



Stralci di progetto / Stato approvato:
Permesso di costruire n° 117-a/2005 del 22/04/2005 - Prot. n° 1598 del 27/01/2005 in variante alla "Concessione edilizia n. 148/2002 del 14/02/2002 - prot. n. 3091 del 14/02/2002 per lavori di "modifiche interne e prospettiche")"



QUESITO e): *“Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell’art. 18 della Legge 47/1985;”*

Il lotto in questione non prevede la vendita di terreni.

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

Si accerta l’esatta rispondenza dei dati catastali specificati nell’atto di pignorato con le risultanze catastali riportate dal sottoscritto a pagina 2 del presente elaborato.

QUESITO g): *“Appurare, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l’esperto deve precisare se la quota in titolarità dell’esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L’esperto deve infine chiarire già in tale sede se l’immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;”*

All’Atto della notifica del pignoramento, i soggetti esecutati **OMISSIS** risultavano **proprietari** degli immobili oggetto della presente perizia (**proprietà per 1/2 ciascuno**) così come risultante da visure catastali storiche del 21/11/2023 allegate (Allegato B).

Tenuto conto delle caratteristiche dell’immobile oggetto di perizia e della sua consistenza (appartamento al piano primo con piccola corte esclusiva e garage al piano primo sottostrada), allo scrivente perito appare **non giustificata** la suddivisione e vendita dei beni in differenti lotti e la proprietà oggetto di relazione sarà considerata e stimata nella sua interezza.

QUESITO h): *“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;”*

Di seguito è specificata la ricostruzione sintetica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive fino ad oggi; il sottoscritto CTU ha provveduto ad interrogare con ispezioni ipotecarie l'ufficio provinciale-territorio di Fermo (Allegato A):

Elenco sintetico delle formalità riferite ai seguenti beni immobili:

Fig. 62 – P.lla 631 – Subb. 7 e 17 (Cat. Fabbricati, Comune di Sant’Elpidio a Mare)

1	TRASCRIZIONE del 10/08/2005 - Registro Particolare 4568 Registro Generale 7404 Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO Repertorio 10282/2771 del 08/08/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2	ISCRIZIONE del 10/08/2005 - Registro Particolare 1767 Registro Generale 7405 Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO Repertorio 10284/2772 del 08/08/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
3	ANNOTAZIONE del 24/11/2005 - Registro Particolare 1624 Registro Generale 10538 Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO Repertorio 10278 del 08/08/2005 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2297 del 2004
4	TRASCRIZIONE del 17/03/2023 - Registro Particolare 1586 Registro Generale 2197 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1383/2008 del 10/08/2009 ATTO TRA VIVI - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE
5	TRASCRIZIONE del 10/05/2023 - Registro Particolare 2927 Registro Generale 4010 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 256 del 17/02/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

QUESITO i): *“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;”*

CRITERI SUL CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Va premesso che la superficie utile lorda nonché quella commerciale (ponderato) che deve intendersi puramente strumentale al valore di mercato, è stata ricavata avvalendosi sia delle planimetrie catastali, sia di quelle allegate ai titoli edilizi e valutata da misure a campione rilevate in sede di sopralluogo.

Per il calcolo delle superfici e per i coefficienti di ponderazione si è fatto riferimento alle istruzioni per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani per la rivelazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, (Allegato C del DPR 138/98) ed al Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie emanato dall'ABI Associazione Bancaria Italiana, considerando la seguente procedura: rientrano tra le superfici principali tutte le superfici a destinazione d'uso principale, quali abitazioni, negozi, uffici, capannoni, magazzini, laboratori, eccetera.

Tali dest. d'uso sono, in genere, quelle per le quali il mercato individua valori unitari specifici.

Sono inclusi anche i vani al servizio diretto, quali bagni, ingressi, corridoi, ripostigli, retro-negozi, ecc., quando possano essere oggetto di una valutazione unitaria.

La superficie principale sarà determinata applicando i coefficienti qui di seguito indicati:

superfici calpestabili:.....	100%
superfici occupate da pareti divisorie interne:.....	100%
superfici occupate da pareti perimetrali esterne (con un max di 50 cm):.....	100%
superfici occupate da pareti perimetrali in comune (con un max di 25 cm):.....	50%

Per superfici secondarie si intendono quelle che sono allo stretto servizio di quelle principali, per la maggior parte ad esse contigue, ovvero: balconi coperti e scoperti, terrazze coperte e scoperte, porticati, verande, soppalchi, eccetera; a tali superfici potranno applicarsi coefficienti pari a 5%, 10%, 20%, 30%, 40% e 50%. Ad ogni tipologia di superficie principale, potrà essere associata una o più superficie secondaria; nel caso di unità immobiliari residenziali autonome su più livelli, tra le superfici secondarie rientrano anche i vani scala esclusivi; tanto premesso, si ottengono i seguenti parametri:

Fig. 62, P.lla 631, Subb. 7 e 17:

Sub. 7 → ABITAZIONE DI TIPO CIVILE AD USO RESIDENZIALE sita in **SANT'ELPIDIO A MARE**, Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 7, piano PRIMO, cat. A/2, cl. 4, consistenza 5,5 vani, rendita € 252,81 con accesso da spazio e vano scala condominiali.

Sub. 17 → AUTORIMESSA, piano INTERRATO, cat. C/6, cl. 4, consistenza 35 mq., rendita € 75,92.

L'immobile oggetto di tale perizia è attualmente occupato dal soggetto esecutato.

La superficie dell'immobile misurata secondo il criterio S.U.L. (superficie utile lorda) è stata dunque ragguagliata in tal modo:

(vd. immagine a pagina successiva - STRALCIO PLANIMETRIE CATASTALI CON CALCOLO SUPERFICI LORDE)

1) **ABITAZIONE** (Appartamento):

Superficie lorda: 95,00 mq

Percentuale ragguaglio: 100%

Superficie commerciale (ragguagliata): **95,00 mq**

2) **BALCONI**:

Superficie lorda: 17,00 mq

Percentuale ragguaglio: 30%

Superficie Commerciale: **5,10 mq**

3) **CORTE ESTERNA ESCLUSIVA**:

Superficie lorda: 22,00 mq

Percentuale ragguaglio: 20%

Superficie Commerciale: **4,40 mq**

4) **AUTORIMESSA**:

Superficie lorda: 40,00 mq

Percentuale ragguaglio: 50%

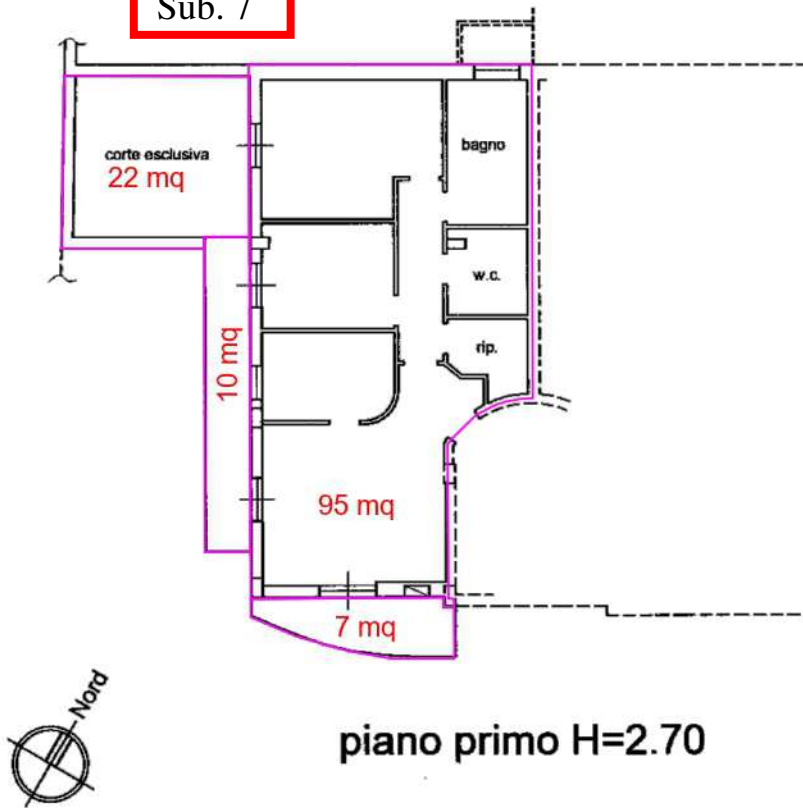
Superficie commerciale: **20,00 mq**

La **superficie commerciale dell'immobile**, in ragione della superficie abitativa principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili composti dalla terrazze e dal posto auto scoperto, **misura** dunque **complessivamente**:

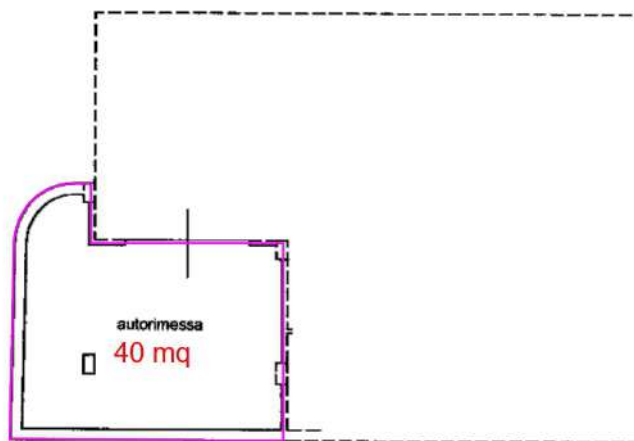
..... **mq. 124,50.**

STRALCIO PLANIMETRIE CATASTALI CON CALCOLO SUPERFICI LORDE

Sub. 7



Sub. 17



piano primo sottostrada H=2.45

STIMA E CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima, si è usato il procedimento MCA (Metodo del Confronto di Mercato).

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare; quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato e soprattutto il valore effettivamente realizzabile dalla liquidazione dei beni in questo particolare momento che registra un andamento del mercato immobiliare in calo.

INDAGINE DI MERCATO

I dati storici raccolti nonché le indagini condotte presso primarie agenzie ed operatori del settore hanno permesso di reperire gli elementi di mercato riportati nelle tabelle che seguono, elementi relativi ad immobili con destinazione analoga.

I valori ricavati a metro quadro sono stati opportunamente comparati ed aggiustati. L'aggiustamento ha la funzione di correggere il prezzo del comparativo al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame; i coefficienti servono per colmare la differenza tra le caratteristiche (di zona e di qualità) dell'immobile di confronto e dell'immobile in esame.

La ricerca ha condotto ai risultati che sono rappresentati nelle seguenti tabelle dove le offerte di vendita sono state anche omogeneizzate utilizzando il metodo Market Comparison Approach (MCA).

Sono stati quindi individuati n. 4 comparativi su agenzie immobiliari (online) con caratteristiche e ubicazione simili a quello oggetto dell'esecuzione che attualmente risultano in vendita/venduti, dei quali si riportano i rispettivi link:

1. <https://www.immobiliare.it/annunci/98784710/>
2. <https://www.immobiliare.it/annunci/105731225/>
3. <https://www.idealista.it/immobile/17827834/>
4. <https://www.idealista.it/immobile/26979617/>

MARKET COMPARISON APPROACH – Data indagini di mercato: 09/11/2023

TABELLA COMPARATIVI				
	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4
Regione	Marche	Marche	Marche	Marche
Provincia	Fermo	Fermo	Fermo	Fermo
Comune	Sant'Elpidio a Mare	Sant'Elpidio a Mare	Sant'Elpidio a Mare	Sant'Elpidio a Mare
Frazione/Località				
Indirizzo	Via Porta Romana	Via Errighi 24		Via Piemonte 5
Coordinate geografiche				
Zona	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Origine del dato	Sito web	Sito web	Sito web	Sito web
Tipo di dato	AskingPrice	AskingPrice	AskingPrice	AskingPrice
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/98784710/	https://www.immobiliare.it/annunci/105731225/	https://www.idealista.it/immobile/17827834/	https://www.idealista.it/immobile/26979617/
Tipologia di immobile	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Destinazione d'uso immobile	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Descrizione sintetica	Appartamento sito al piano terra rialzato composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, 3 camere matrimoniali e 2 bagni.	Appartamento su 2 piani così composto: PT: Soggiorno/cucina e lavanderia P1: 2 camere ed un bagno.	Appartamento sito al piano terra composto da: soggiorno/cucina, 2 camere, un bagno ed un ripostiglio/lavanderia.	Appartamento sito al piano terra rialzato composto da: ingresso, soggiorno, cucina, 3 camere, 2 bagni ed una soffitta sita al piano quarto.
Stato manutentivo	Buono	Buono	Buono	Buono
Livello impiantistico	Adeguato	Adeguato	Adeguato	Adeguato
Classe energetica	D	F	non rilevabile	E
Livello di piano	0	0	0	0
Presenza ascensore	Si	No	No	No
Presenza box auto	Si	No	No	Si
Presenza posto auto	No	No	No	No
Superficie commerciale mq	120	75	90	110
Prezzo richiesto €	155000	95000	110000	125000
Prezzo richiesto €/mq	1.292 €/mq	1.267 €/mq	1.222 €/mq	1.136 €/mq
Trattativa commerciale	0%	0%	0%	0%

Prezzo medio box auto nella zona

Prezzo medio posto auto nella zona

AGGIUSTAMENTI (*)

(*) NOTA: Il giudizio di merito riportato è attribuito al singolo comparativo, rispetto all'immobile oggetto di valutazione.

Subject	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4
Ubicazione	SIMILE	INFERIORE	INFERIORE	SIMILE
%	0%	3%	3%	0%
Appeal Archit. e caratt. generali	INFERIORE	SIMILE	INFERIORE	INFERIORE
%	2%	0%	1%	1%
Piano	INFERIORE	SUPERIORE	INFERIORE	INFERIORE
%	1%	-1%	1%	1%
Stato manutentivo	SIMILE	SIMILE	SIMILE	INFERIORE
%	0%	0%	0%	2%
Livello impiantistico	SIMILE	SIMILE	SIMILE	INFERIORE
%	0%	0%	0%	2%
Dimensioni	SIMILE	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE
%	0%	-5%	-3%	-2%
Altro				
%				
TOTALE AGGIUSTAMENTO	3%	-3%	2%	4%
Valore Aggiustato Finale	1.331 €/mq	1.229 €/mq	1.246 €/mq	1.181 €/mq
Peso comparativi	25%	25%	25%	25%
Valore unitario medio	1.250,00 €/mq			

Il valore unitario medio ricavato dunque tramite il suddetto metodo denominato "M.C.A." è pari a:

..... **€/mq. 1.250,00**

Indi per cui, il valore stimato della proprietà è pari a (mq. 124,50 x €/mq. 1.250,00) =

..... **€ 155.625,00**

(euro centocinquantacinquemilaseicentoventicinque/00)

Si riportano altresì i parametri banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate, in linea con il valore unitario medio ricavato con il metodo M.C.A.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: SANT'ELPIDIO A MARE

Fascia/zona: Centrale/PERIMETRO ESTERNO AL CENTRO STORICO

Codice zona: B2

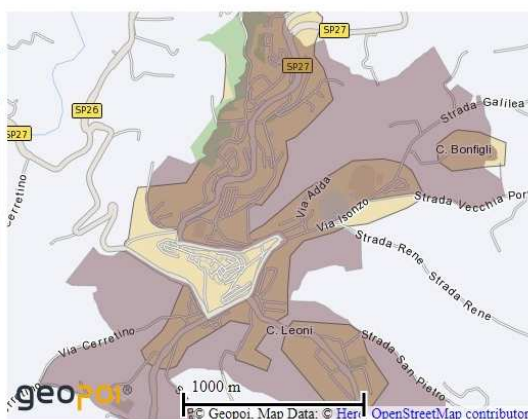
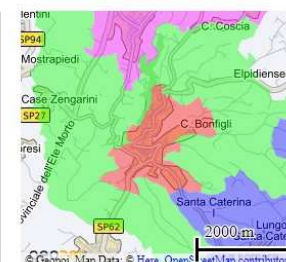
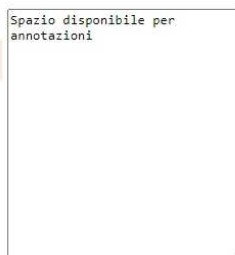
Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Nel 1° semestre 2023 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegalga 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	Normale	900	1250	L	3	4,3	L



Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche, della relativa ubicazione, della consistenza, della destinazione d'uso, dell'appetibilità, dell'effettiva collocabilità sul mercato, dei risultati dei conteggi istituiti, nonché di tutto quanto rilevato in sede di sopralluogo e opportunamente riportato mediante doc. fotografica (Allegato F), si stima il valore “ordinario” - più probabile prezzo – assumibile a base di una procedura di vendita di evidenza pubblica dei beni immobili di proprietà e/o disponibilità dei soggetti eseguiti nelle condizioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente come individuati e descritti nel corpo della presente perizia - restando esclusi oneri, gravami e servitù non espressamente citati nel corrente elaborato - in totali:

€ 155.625,00 (euro centocinquantacinquemilaseicentoventicinque/00)

QUESITO 1): “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;”

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e della loro consistenza, allo scrivente perito **non appare giustificata** la suddivisione e vendita del bene in più lotti.

QUESITO m): *“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 alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;”*

L’immobile è occupato da uno dei due soggetti esecutati, nello specifico da OMISSIS insieme al figlio. L’altro soggetto esecutato, OMISSIS, risiede altrove.

Dalle informazioni apprese in sede di sopralluogo, le ordinarie spese annue condominiali ammontano a circa € 800,00; in riferimento alla proprietà dei soggetti esecutati, risultano non pagate alcune delle dette annualità.

QUESITO n): *“Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;”*

Tutti i beni pignorati, sino al momento del sopralluogo, non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO o): *“Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;”*

Si allega quanto richiesto con Allegati C - F.

QUESITO p): *“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;”*

BANDO D'ASTA

Fg. 62, P.lla 631, Subb. 7 e 17:

Sub. 7 → ABITAZIONE DI TIPO CIVILE AD USO RESIDENZIALE sita in **SANT'ELPIDIO A MARE**, Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 7, piano PRIMO, cat. A/2, cl. 4, consistenza 5,5 vani, rendita € 252,81 con accesso da spazio e vano scala condominiali.

Sub. 17 → AUTORIMESSA, piano INTERRATO, cat. C/6, cl. 4, consistenza 35 mq., rendita € 75,92.

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare oggetto di stima è formato da un'abitazione (appartamento ad uso abitativo di buona fattura, in distinte condizioni, con balcone e corte esterna esclusiva) sita al piano primo di un fabbricato composto da totali n. 6 piani (cinque fuori terra oltre ad uno interrato ed un piano copertura). Completano la proprietà oggetto di relazione un'autorimessa sita al piano primo sottostrada.

L'immobile è occupato da uno dei due soggetti eseguiti.

Il prezzo a base d'asta della proprietà (Fg. 62, P.lla 631, Subb. 7 e 17) è di:

..... **€ 155.625,00**

(euro centocinquantacinquemilaseicentoventicinque/00)

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

Si allega quanto richiesto con (Allegato H).

QUESITO finale): “Allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all’articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato.rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all’interno dell’Ufficio del Processo).”

Si allega quanto richiesto con (Allegato I).

Ritenendo di aver pienamente ottemperato al mandato affidatogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione peritale, precisando che eventuali considerazioni non propriamente riferite ai quesiti sono state rilasciate per completezza di informazione, ringraziando l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti in merito a quanto sopraesposto.

Servigliano, li 18/12/2023.

Il C.T.U.
Geom. Edoardo Paternesi Meloni

ALLEGATI:

- a) Visure ipotecarie ventennali;
- b) Visure storiche catastali;
- c) Planimetrie catastali vidimate;
- d) Elenco dei subalterni ed elaborato planimetrico;
- e) Verbale operazioni peritali;
- f) Documentazione fotografica;
- g) Documentazione urbanistica;
- h) Perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008;
- i) Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione art. 567 II co. c.p.c. e un foglio riassuntivo di tutti gli identif. catastali.