



**TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

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

Giudice Esecutivo DOTT.SSA MILENA PALMISANO
Procedura promossa da *****
Contro *****
CTU ING. FRANCESCO MARIA SEBASTIANI
CUSTODE MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI

Porto San Giorgio, 13 Dicembre 2023





PREMESSA

In data 3 febbraio 2023 il sottoscritto ing. Francesco Maria Sebastiani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Fermo al numero A267, con studio a Porto San Giorgio in Via Galliano n.190, veniva nominato dall'Ill.mo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari, dott.ssa Milena Palmisano, Esperto Stimatore per la procedura esecutiva n. 35/2020. In data 17 Aprile 2023, ai sensi dell'art. 569, comma 1, c.p.c, lo scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento; nello specifico questa C.T.U. veniva incaricato ed autorizzato dall'Ill.mo Giudice per l'Esecuzione di redigere Perizia di Stima secondo i quesiti formulati.

CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

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

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

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

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

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

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

a. Se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in





relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

b. Se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

4. Se la certificazione (con certificazione notarile sostitutiva) per ciascuno degli immobili pignorati, risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

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

5. Se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla Certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);

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

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





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

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

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

Sig. ***** residente in ***** Comune ****

Risulta nato il *****

Risulta Coniugato/a con *****

Vedasi l'allegato 2.

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

Sig. ***** residente in *****

Risulta nato *****

Risulta Coniugato/a con *****+

Dal 20 settembre del 1975, la legge (L.19/05/75 n.151) stabilisce che quando una coppia si unisce in matrimonio, in mancanza di un espressione di volontà diversa, venga applicato automaticamente il regime patrimoniale della comunione dei beni.

Vedasi l'allegato 2.

8. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al





coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

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

COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE

- 1. Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**

La CTU visto l'oggetto di stima costituito valutabile in un unico lotto così costituito: Appartamento al P1 con mansarda ubicato in Via Celeste 7/C nel comune di Sant'Elpidio a Mare.

L'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a mare al foglio 60, particella 286 sub.10, classe A2 – Abitazione tipo civile.

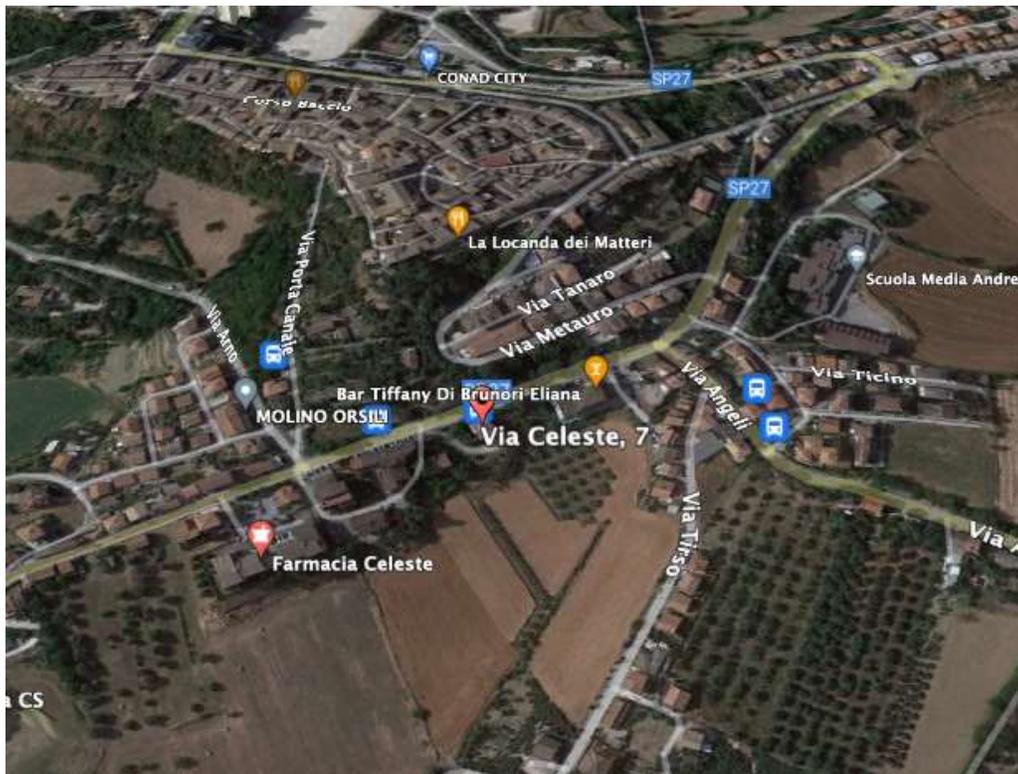
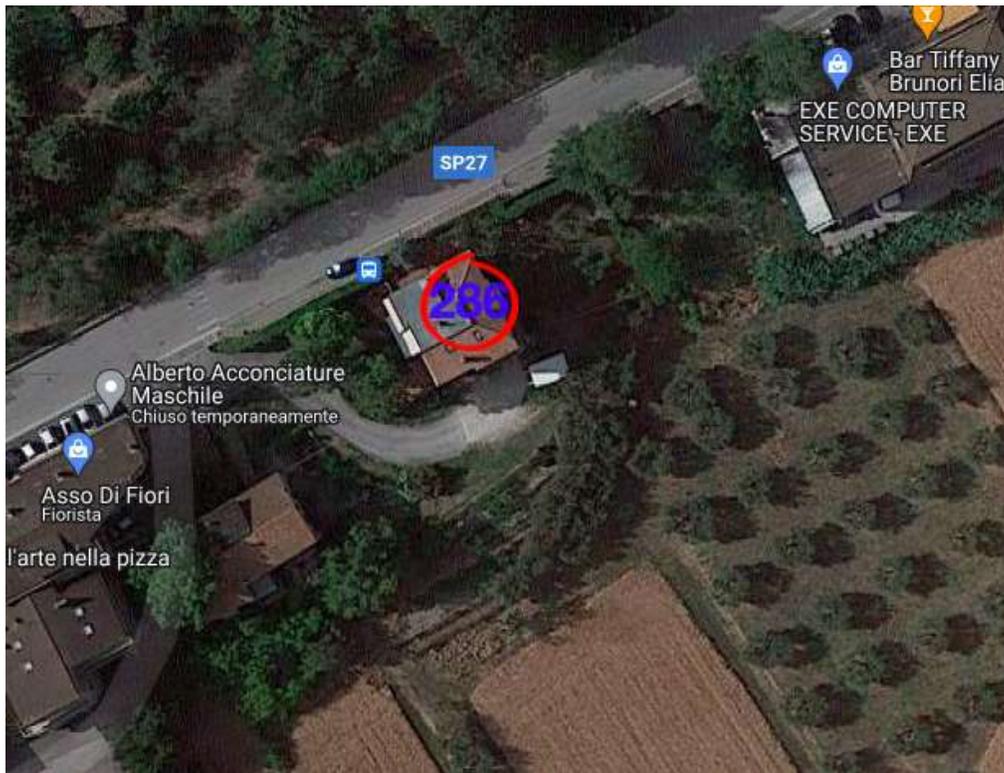
Trattasi di un appartamento al P1 con sovrastante mansarda, collocato in un fabbricato ubicato lungo la strada principale che da Sant'Elpidio a Mare conduce a Monte Urano. Poco distante dal centro storico. La palazzina è munita di recinzione con accesso pedonale fronte strada. Corte comune alle altre unità abitative.

L'appartamento si compone da un ampio soggiorno, cucina abitabile, un bagno.

Nella mansarda trovasi la zona notte con due camere, uno studio, bagno e lavanderia.





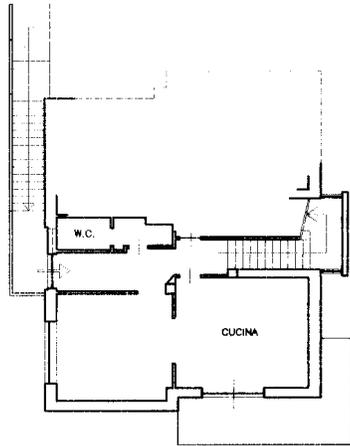




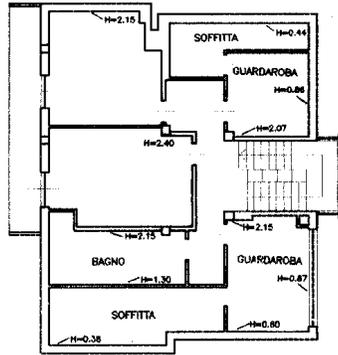
Data presentazione: 27/03/1997 - Data: 21/12/2023 - n. T213823 - Richiedente: SBSFNC73D02G920K

MODULARIO F. rog. rend. 496	MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. AN (CEU) LIRE 400
Planimetria di u.i. in Comune di SANT'ELPIDIO A MARE via CELESTE		civ. 7-C

LIMITI DEL FOGGIO



P.1
H=2.98



P.2

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/12/2023 - Comune di SANT'ELPIDIO A MARE(1324) - < Foglio 60 - Particella 286 - Subaltemo 10 >
VIA CELESTE n. 7C Piano L.2

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Ultima planimetria in atti	Compilata dal GEOMETRA (Titolo, cognome e nome) FORCONESI ANTONIO	RISERVATO ALL'UFFICIO F00042
Data presentazione: 27/03/1997	Data: 21/12/2023	Atto n. 15823	Richiedente: GEOMETRA IN FERMO	
Totale fogli: 1	Formato di acquisizione: A4 (210x297)	Foglio: 60	Particella: 286	Subaltemo: 10
n. 286	sub. 10	data: 07-03-37	Firma: <i>[Signature]</i>	

Firmato Da: SEBASTIANI FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11371bc2a5c853795a978a64ac9e10ed



2.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 IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

Trattasi di un appartamento al P1 con sovrastante mansarda, collocato in un fabbricato ubicato lungo la strada principale che da Sant'Elpidio a Mare conduce a Monte Urano. Poco distante dal centro storico. La palazzina è munita di recinzione con accesso pedonale fronte strada. Corte comune alle altre unità abitative.

L'appartamento si compone da un ampio soggiorno, cucina abitabile, un bagno.

Nella mansarda trovasi la zona notte con due camere, uno studio, bagno e lavanderia.

STATO DI CONSERVAZIONE:

Buone. Non si evidenziano cedimenti strutturali e/o problematiche che potrebbero causare danni a persone e/o cose.

STATO DI OCCUPAZIONE:

L'immobile è occupato anagraficamente da:

- - *****
- - *****
- - *****
- - *****

CONDOMINIO

Non vi è Condominio.





3. Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 02 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L.47/1985;

L'immobile risulta essere stato costruito con licenza del 1964, vedasi l'allegato n.3 in cui sono presenti le pratiche edilizie relative alla proprietà oggetto della presente perizia.

4. Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, per gli immobili pignorati che si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, L. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

Si allega la relativa documentazione come di seguito organizzata:

- licenza di costruzione del 3 giugno 1964
- sanatoria opere edilizie del 23 maggio 1996





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

Considerando la tipologia del lotto non è stato necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

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

La CTU riscontra congruità tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali (allegato 1) .

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





All'atto della notifica del pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Fermo (AP) e trascritto in data 27 marzo 2020 ai nn 2148/1535, a favore di ***** codice fiscale ***** sul seguente immobile:

Abitazione di tipo civile A2 in Sant'Elpidio a mare (AP) via Celeste n.7/C piano 1-2 in catasto foglio 60 particella 286 subalterno 10, di vani 6,5 censito:

in ditta: ***** codice fiscale ***** proprietà per 1000/1000.

Detta unità immobiliare deriva da part. 286 sub. 3 giusta variazione del 27 marzo 1997 in atti dal 27 marzo 1997 divisione e costituzione di B.N.C (n. F00072.1/1997).

Si ribadisce come già precedentemente palesato, che non si prevede la divisione in lotti.

8.Verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; Ricostruzione analitica della provenienza del bene immobile (trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie) e gravami:

STORIA

All'atto della notifica del pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Fermo (AP) e trascritto in data 27 marzo 2020 ai nn 2148/1535, a favore di ***** codice fiscale *****+sul seguente immobile:

Abitazione di tipo civile A2 in Sant'Elpidio a mare (AP) via Celeste n.7/C piano 1-2 in catasto foglio 60 particella 286 subalterno 10, di vani 6,5 censito:

in ditta: *****+ il 24 aprile 1967 codice fiscale ***** proprietà per 1000/1000.

Al signor *****+ per l'intera piena proprietà, l'immobile oggetto della procedura esecutiva è pervenuto giusta atto di donazione in Notar Fileni Walter del 15 maggio





1997, rep. 95951, trascritto il 16 maggio 1997, ai nn. 2697/1973, da potere del signor
***** nato a ***** codice fiscale *****

Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

-iscrizione n. 3479/662 del 25 maggio 2001 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo num. Rep. 147554/16784 in Notar Rossi Alfonso del 24 maggio 2001

A favore di ***** codice fiscale ***** (domicilio ipotecario eletto non indicato in nota).

Contro: ***** codice fiscale *****

-Mutuo di lire 100.000,00 durata di 10 anni, ipoteca di lire 200.000,00 – gravante sull'immobile in oggetto.

-iscrizione n. 8157/1680 del 23 settembre 2003 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario num. Rep. 177379/20709 in Notar Rossi Alfonso del 19 settembre 2003

A favore ***** codice fiscale ***** (domicilio ipotecario eletto in via Menicucci n.4/6 Ancona)

Contro: *****+ codice fiscale *****

-Mutuo di euro 120.000,00 durata 15 anni ipoteca di euro 240.000,00 gravante sull'immobile in oggetto.

-iscrizione n.818/116 del 31 gennaio 2013 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n.15 del Tribunale di Fermo – Sez. Sant'Elpidio a mare dell'8 gennaio 2013

A favore ***** codice fiscale ***** (domicilio ipotecario eletto c/o Avv. A. Bracalente – V.Agnozzi, n.9 – Fermo)

Contro: ***** codice fiscale *****

-Sorte capitala di euro 85.132,67, ipoteca di euro 113.500,00 – gravante sull'immobile in oggetto.





-iscrizione n.7176/1066 del 16 ottobre 2013 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n.282/13 del Tribunale Civile – sezione distaccata di Sant’Elpidio a mare (AP) dell’ 1 agosto 2013

A favore ***** con sede ***** fiscale *****(domicilio ipotecario eletto in Piazzale Virgilio, n.9 – Porto Sant’Elpidio)

Contro: ***** codice fiscale *****

-sorte capitale di euro 4.727,23 ipoteca di euro 8.000,00 – gravante sull’immobile in oggetto.

-trascrizione n.2148/1535 del 27 marzo 2020 nascente da pignoramento n.425 del 3 marzo 2020 – notificato dall’ufficiale giudiziario Tribunale di Fermo

A favore di ***** codice fiscale *****

Contro: ***** codice fiscale *****

9. Determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c.. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Al fine di determinare il valore dell’immobile con le relative pertinenze più prossimo a quella di mercato, si è adottato il criterio di stima “sintetico-comparativa”, procedimento basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima, con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato; gli aspetti qualitativi estrinsechi presi in considerazione hanno riguardano i servizi collettivi che gravitano nell’area in cui si trova il fabbricato,





la distanza dai centri d'interesse, la connessione con le infrastrutture ecc. e se lo stesso è in fase "statica" o "dinamica" rispetto al mercato immobiliare; gli aspetti intrinseci invece considerati hanno riguardato il grado di finiture, gli eventuali lavori di ristrutturazione eseguiti, la vetustà, la vulnerabilità strutturale ecc.

L'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a mare al foglio 60, particella 286 sub.10, classe A2 - Abitazione tipo civile.

Il valore complessivo dell'immobile risulta essere **195.123,38€** come di seguito calcolato.

Per ciò che concerne l'immobile, le indagini di mercato sono state svolte presso agenzie immobiliari locali e monitorando annunci privati, comparando i beni oggetto di stima con beni simili; da tale indagine è emerso che un fabbricato tipo deposito, risulta essere stimato da un minimo di 810 €/mq a un massimo di 1250 €/mq, considerando che l'immobile è ubicato a confine tra due differenti aree omogenee. Oltre a tale indagine, si è consultata la banca dati dell'Agenzia delle Entrate che, se pur di minor peso, aiuta a capire il mercato immobiliare del luogo periziato e quindi formulare una stima adeguata sul valore venale della proprietà; da osservare come tale consultazione, come si può osservare qui di seguito, conferma l'indagine su menzionata.





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: SANTELPIDIO A MARE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice zona: B1

Microzona: 1

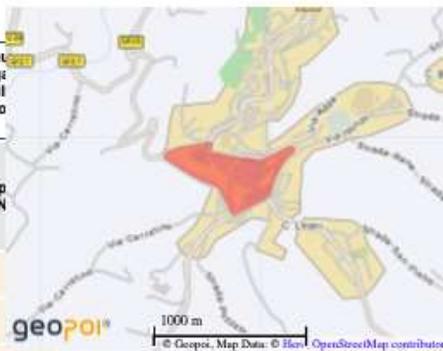
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Nel 1° semestre 2023 resta sospesa la rilevazione nel comune di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegiustone, Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 settembre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Sup (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1400	L	3,7	4,7	
Abitazioni civili	Normale	810	1050	L	2,6	3,5	
Abitazioni di tipo economico	Normale	680	890	L	2,3	3	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	940	1200	L	3,1	4	L
Autorimesse	Normale	380	510	L	1,3	1,7	L
Box	Normale	470	640	L	1,5	2,2	L
Posti auto coperti	Normale	330	440	L	1	1,5	L
Posti auto scoperti	Normale	230	320	L	,8	1,2	L
Ville e Villini	Normale	810	1050	L	2,6	3,6	L
Ville e Villini	Ottimo	1100	1400	L	3,7	4,7	L

Spazio disponibile per annotazioni



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: SANTELPIDIO 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 nel comune di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegiustone, Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 settembre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Sup (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1250	1600	L	4,1	5,4	
Abitazioni civili	Normale	900	1250	L	3	4,3	
Abitazioni di tipo economico	Normale	770	1050	L	2,5	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1050	1350	L	3,6	4,6	L
Autorimesse	Normale	430	580	L	1,4	2	L
Box	Normale	530	720	L	1,7	2,4	L
Posti auto coperti	Normale	370	500	L	1,3	1,7	L
Posti auto scoperti	Normale	270	360	L	,9	1,3	L
Ville e Villini	Normale	900	1250	L	3	4,3	L
Ville e Villini	Ottimo	1250	1600	L	4,1	5,4	L

Spazio disponibile per annotazioni





Per tutto ciò, considerando una media dei dati reperiti e tenendo conto delle qualità intrinseche ed estrinseche, emergono i valori in euro al metro quadro della proprietà periziata in funzione della destinazione d'uso, i quali, moltiplicati per il "coefficiente di differenziazione" (per garage, balconi, cantina, soffitta, scale, appartamento, terreno agricolo, corte di pertinenza), per il "coefficiente di adeguamento" determinano il valore venale. Pertanto il valore dell'immobile risulta essere € 195.123,38 come di seguito calcolato.

Destinazione d'uso	Categoria catastale	1	2	3	4	4
		Superficie comm (mq)	Valore di mercato (€/mq)	Coefficiente per uso	Coefficiente per adeguamento (adm)	Valore complessivo (€)
Abitazione civile	A2	189	1.150,00 €	0,9	1	195.123,38

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

Il valore complessivo dell'unità immobiliare periziata comprensiva delle pertinenze non necessita di essere adeguato per la regolarizzazione urbanistica.

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

195.123,38 €

In lettere centonovantacinquemilacentoventitre/38 euro





10. Formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi;

La CTU valuta la formazione di un unico lotto.

11. Accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali





spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

STATO DI OCCUPAZIONE:

L'immobile è occupato anagraficamente da:

- -*****
- - *****
- - *****
- - *****

CONDOMINIO

Non vi è Condominio.

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

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

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

Di seguito la documentazione fotografica dell'immobile oggetto della presente relazione:





Figura 1 Intero immobile solo in parte oggetto della presente stima



Figura 2 Facciata





Figura 3 balcone



Figura 4 zona giorno





Figura 5 zona giorno cucina



Figura 6 bagno





Figura 7 corridoio - scale interne



Figura 8 camera matrimoniale





Figura 9 camera matrimoniale



Figura 10 camera in mansarda



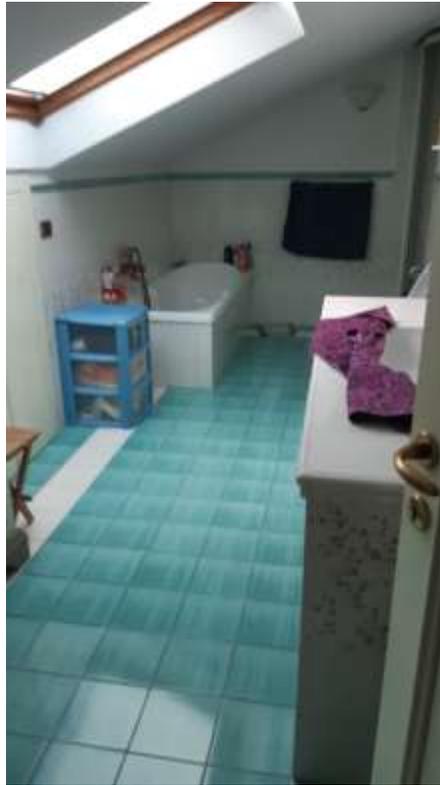


Figura 11 bagno mansarda



Figura 12 scale interne





14. Depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

Vedasi Allegato 4.

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

Vedasi Allegato 5.

16. Allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II comma c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, (in formato .pdf) di cui all'articolo 567 II c.p.c con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

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

ALLEGATI

ALL 1 - DOCUMENTI CATASTALI

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

ALL 3 - PRATICHE EDILIZIE





ALL 4 - DESCRIZIONE LOTTO

ALL 5 - PERIZIA PROTEZIONE DATI

Porto San Giorgio 13 dicembre 2023

Il CTU

Ing. Francesco Maria Sebastiani

