



**TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Allegato 6 Perizia Protezione dati
PERIZIA DI STIMA GIUDIZIARIA**

Giudice Esecutivo DOTT.SSA GIORGIA CECCHINI

Procedura promossa da CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA

Contro *****

CTU ARC. STEFANIA PARIS

CUSTODE Marche Servizi Giudiziari

Porto San Giorgio 23 Giugno 2023





PREMESSA

In data 27 maggio 2022 la sottoscritta arc. Stefania Paris, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Fermo al numero 189, con studio a Porto San Giorgio in Via Galliano n.190, veniva nominata dall'Ill.mo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari, dott.ssa Giorgia Cecchini, Esperto Stimatore per la procedura esecutiva n. 92/2018. In data 15 marzo 2023, ai sensi dell'art. 569, comma 1, c.p.c, la scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento; nello specifico questa C.T.U. veniva incaricata ed autorizzata 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 precedente 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 coniugo dell'esecutato, accertandone lo stato di coniugo tra i signori:

***** residente a ***** e ***** e *****

Essendo il matrimonio contratto prima del 1975 e non essendovi annotazioni, al tempo si applicava automaticamente il regime patrimoniale della comunione dei beni.

E tra i signori:

***** residente ***** e ***** residente a *****

Essendo il matrimonio contratto dopo il 1975 e non essendovi annotazioni si desume il regime patrimoniale in comunione dei beni.

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;

Vedasi allegato 2.

8. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

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

COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE





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

La CTU visto l'oggetto di stima costituito da due lotti di cui il primo una palazzina con abitazione cielo/terra sita a Porto Sant'Elpidio via xx settembre n.138 al foglio 24 part. 307 sub4, con annesso laboratorio sito al piano terra della predetta palazzina in via xx settembre, n.138 nel medesimo comune al foglio 24 particella 307 sub.5.





Il secondo lotto trattasi di terreno di are 52,80 sito in Sant'Elpidio a mare al foglio 52 particella 325.



Si prevede come sopra indicato la divisione in due lotti.

2.Sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

PRIMO LOTTO

Il lotto di proprietà dei debitori esecutati, soggetto privato, risulta essere una abitazione cielo terra con annesso laboratorio.

L'abitazione consta del piano terra, piano primo e secondo sottotetto collegati da una scala interna, con corte esclusiva recintata sui due lati.

Il piano terra è così distribuito:

ingresso, sala da pranzo, una camera da letto, un bagno, un ripostiglio con wc ed un garage





uso ufficio con accesso anche dall'esterno.

Il piano primo con cucina, sala da pranzo, un bagno e due camere da letto.

Il piano secondo sottotetto-soffitta allo stato grezzo, locale unico sprovvisto di impianti.

Il laboratorio di 49,00 mq è posto al piano terra ed è composto da un unico locale adiacente l'abitazione e collegato internamente. Il bene è stato utilizzato fino al 2017 dall'esecutato per lo svolgimento di attività di calzaturificio, attualmente è libero da persone e funge da deposito di beni personali. Le caratteristiche del lotto primo non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, quindi il trasferimento è un'operazione fuori campo IVA ai sensi dell'art. 10 punto 8-ter D.P.R. 633/1972.

SECONDO LOTTO

Appezamento di terreno della consistenza di are 52.80 sito nel comune di Sant'Elpidio a Mare. Il bene si presenta incolto e nella piena proprietà di tutti i proprietari. Le caratteristiche del secondo lotto non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, quindi il trasferimento è un'operazione fuori campo IVA ai sensi dell'art. 10 punto 8-ter D.P.R. 633/1972.

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 prima del 1967.

4. Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro





caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, per gli immobili pignorati che si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, L. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Le pratiche edilizia (Allegato 4) relative all'unità immobiliare oggetto di stina risultano essere:

- Licenza edilizia n. 8101 del 9/11/63,
- Agibilità dell'8/08/1965 rilasciata dal comune di Porto Sant'Elpidio,
- Modifiche prospettiche licenza n. 3083 prot. 9749 del 27/09/1972,
- Licenza edilizia per la realizzazione recinzione rif. N. 3827 del 17/05/1975,
- Sanatoria n. 438 del 28/10/1992 per cambio di destinazione d'uso da locali di servizio civile abitazione,
- Concessione edilizia per modifiche interne n. 2701 del 30/09/1989,
- Richiesta per demolizione tramezzo piano primo registrato al n. 112 prot. 19522 del 22/12/1989 per il quale non risulta riscontro da parte del comune.

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

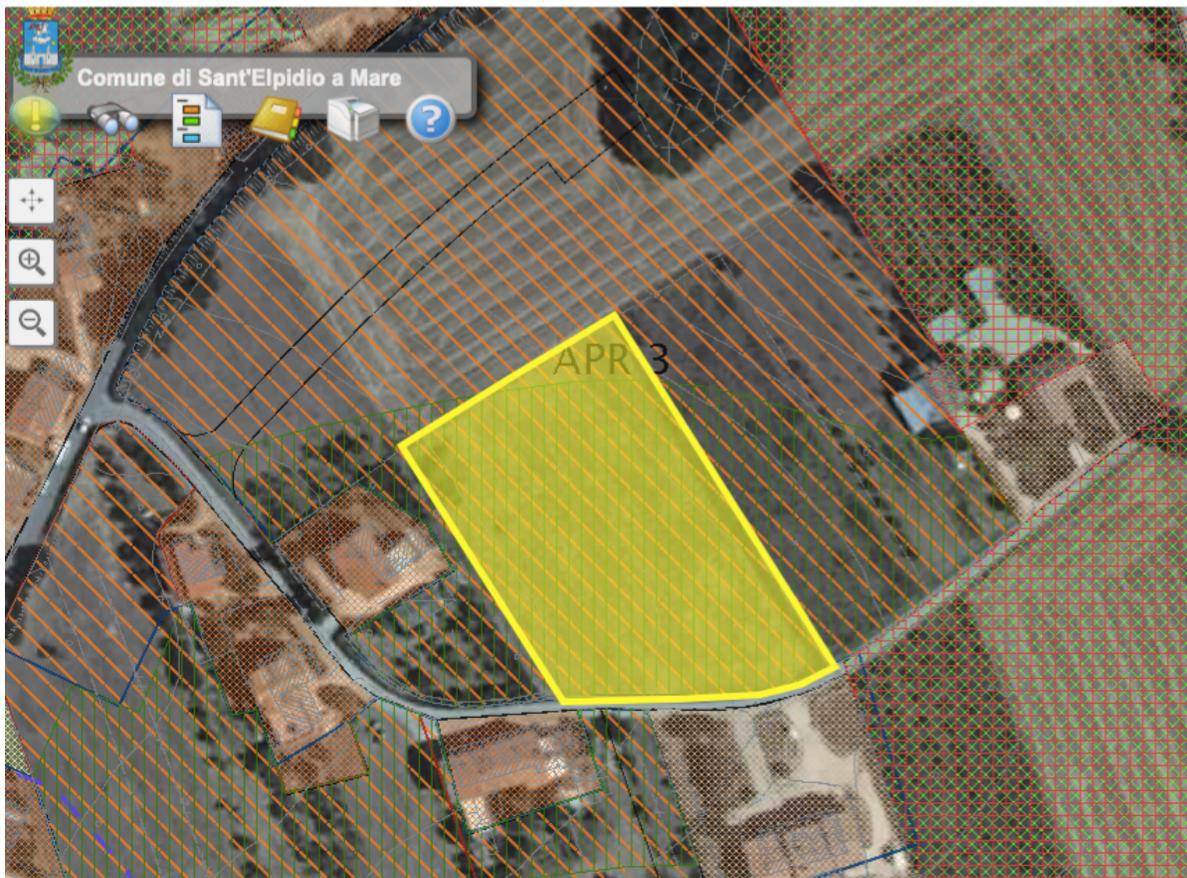
La proprietà consta anche di un terreno agricolo della consistenza di are 52,80 sito nel Comune di Sant'Elpidio A Mare. Il bene si presenta incolto e nella piena proprietà di tutti i comproprietari.

Dalle risultanze del PRG di cui al sito ufficiale del Comune di Sant'Elpidio a mare, il fondo di cui al foglio 52, particella 325 ha.

Tale particella risulta nel PRG inserita all'interno dell'area progetto APR 3, ad oggi il fondo è agricolo.

Seguono i riferimenti del PRG del Comune di Sant'Elpidio a mare.





Si specifica che il lotto da Piano Regolatore del comune di Sant'Elpidio a mare fa parte di un'area progetto non ancora avviata, si conferma quindi che il terreno è agricolo allo stato attuale.

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



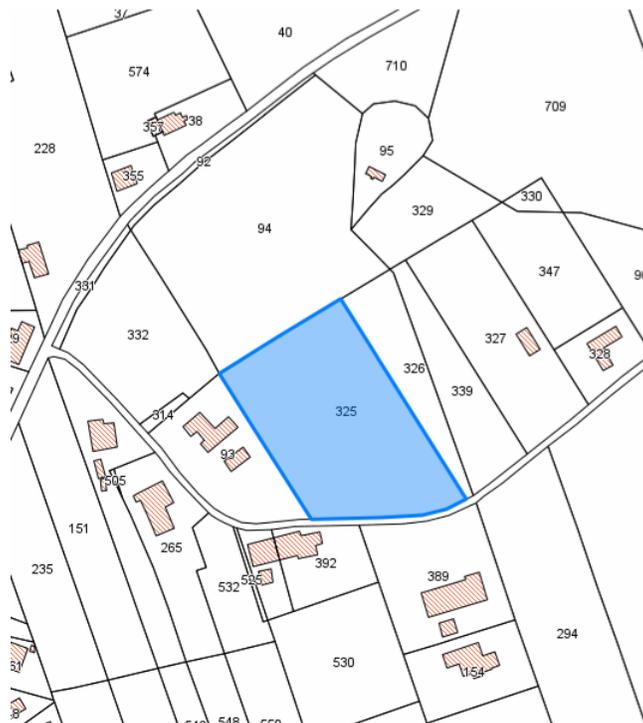


catastali (allegato 1) a meno di una piccola modifica al piano terra tra il collegamento con il laboratorio e con l'appartamento (rif. Lotto 1) e comunque non sostanziale.

LOTTO PRIMO



LOTTO SECONDO





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

LOTTO 1

All'atto della notifica del pignoramento immobiliare dell'ufficio giudiziario del Tribunale di Fermo del 31 maggio 2018 rep. N.1062, trascritto a Fermo il 27 giugno 2018 ai nn. 4997/3688, a favore della Cassa di Risparmio di Fermo SPA con sede a Fermo, (elettivamente domiciliata a Fermo, Via Don Ernesto Ricci n.1, presso la Cassa di Risparmio di Fermo SPA c.f. 00112540448), a carico dei sig. ri ***** e ***** gravante i diritti pari alla piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Catasto dei Fabbricati del Comune di Porto Sant'Elpidio al foglio 24 particella 307 sub.4 e 307 sub.5.

I diritti dell'intera piena proprietà di titolarità dei signori ***** e ***** (in ragione di 1/2) ciascuno) sul medesimo immobile sito nel comune di Porto Sant'Elpidio in via XX Settembre, n.138., ovvero appartamento ad uso abitativo disposto sui piani terra, primo e secondo, descritto in N.C.E.U. di detto Comune al foglio 24, con la particella 307 sub 4, cat. A/3 vani 11 e il laboratorio sito al piano terra descritto in N.C.E.U. di detto Comune al foglio 24, con la particella 307 sub 5, cat. c/3 mq 49.

LOTTO2

All'atto di notifica di pignoramento immobili dell'ufficio giudiziario del Tribunale di Fermo del 31 maggio 2018 rep. N. 1062, trascritto a Fermo il 27 giugno 2018 ai nn. 4997/3688, a favore della Cassa di Risparmio di Fermo SPA con sede a Fermo, (elettivamente domiciliata a Fermo, via Don Ernesto Ricci n.1, presso la Cassa di Risparmio di Fermo SPA c.f. 00112540448), a carico dei sig.ri ***** e ***** gravante i diritti pari a 2/6 (due sestì) della piena proprietà di un'area distinta al Catasto dei Terreni del Comune di Sant'Elpidio a Mare, con il foglio 52 particella 325.

I diritti di proprietà del lotto 2 sono di 2/6 di piena proprietà di titolarità dei signori





***** e della signora ***** (in ragione di 1/6 ciascuno) sul seguente terreno sito in Comune di Sant'Elpidio a Mare, distinto in N.C.T. di detto Comune al foglio 52 con la particella 325.

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

LOTTO 1

All'atto della notifica del pignoramento immobiliare dell'ufficio giudiziario del Tribunale di Fermo del 31 maggio 2018 rep. N.1062, trascritto a Fermo il 27 giugno 2018 ai nn. 4997/3688, a favore della Cassa di Risparmio di Fermo SPA con sede a Fermo, (elettivamente domiciliata a Fermo, Via Don Ernesto Ricci n.1, presso la Cassa di Risparmio di Fermo SPA c.g. 00112540448), a carico dei sig. ri ***** e ***** gravante i diritti pari alla piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Catasto dei Fabbricati del Comune di Porto Sant'Elpidio al foglio 24 particella 307 sub.4 e 307 sub.5.

Dalle risultanze in catasto risulta che per gli immobili identificati nel lotto 1 le cui proprietà sono di:

- _.***** per 1/2, bene personale
- _.***** proprietà 1/2, bene personale

Con atto di compravendita a rogito Notaio Aroldo Danielli dell' 8 dicembre 1962, trascritto a Fermo il 27 dicembre 1962 ai nn. 4792/3837 con il quale i signori ***** vendettero la piena proprietà a ***** di un'area in Porto Sant'Elpidio, all'epoca individuata al Catasto terreni di detto comune al foglio 24 particella 307 di 360 mq, sulla quale successivamente fu eretto il fabbricato oggetto della presente perizia. Successivamente in morte di ***** , apertasi in data ***** , presentata all'ufficio del Registro di Fermo il 1 settembre 2005, trascritta a Fermo il 30 novembre 2005 ai nn. 10794/6567, alla quale in





forza di legge, per la piena titolarità al defunto spettanti sugli immobili descritti al catasto dei fabbricati del comune di Porto Sant'Elpidio al foglio 24 particella 307 sub 4 e 307 sub 5 furono chiamati i figli sig.ri ***** per 1/2 e *****1/2.

LOTTO2

All'atto di notifica di pignoramento immobili dell'ufficiale giudiziario del Tribunale di Fermo del 31 maggio 2018 rep. N. 1062, trascritto a Fermo il 27 giugno 2018 ai nn. 4997/3688, a favore della Cassa di Risparmio di Fermo SPA con sede a Fermo, (elettivamente domiciliata a Fermo, via Don Ernesto Ricci n.1, presso la Cassa di Risparmio di Fermo SPA c.f. 00112540448), a carico dei sig.ri ***** e ***** gravante i diritti pari a 2/6 (due sesti) della piena proprietà di un'area distinta al Catasto dei Terreni del Comune di Sant'Elpidio a Mare, con il foglio 52 particella 325.

Dalle risultanze in catasto risulta che per gli immobili identificati nel lotto 2 le cui proprietà sono di:

- ***** proprietà 1/6
- ***** proprietà per 1/6
- ***** proprietà 1/6
- *****proprietà per 1/6
- *****proprietà per 1/6
- ***** proprietà per 1/6

Con atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Testa rep. N.28516 del 16 luglio 1983, trascritto a Fermo il 1 agosto 1983 ai nn. 4119/2984, con il quale i sig.ri ***** vendevano la piena proprietà, ai sig.ri ***** ***** ***** ***** ***** ***** per 1/6 (un sesto) ciascuno, di un area distinta al catasto dei terreni del comune di Sant'Elpidio a Mare, con il foglio 52 particella 325.

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





corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

LOTTO 1

Pertanto, le indagini di mercato sono state svolte presso agenzie immobiliari locali e monitorando annunci privati, comparando i beni oggetto di stima con beni similari; da tale indagine è emerso che un fabbricato per uso civile, risulta essere stimato da un minimo di 1.100€/mq a un massimo di 1.500€/mq.

Un locale adibito a laboratorio, dalla suddetta indagine risulta essere stimato da un minimo di 740 €/mq a un massimo di 1050 €/mq. Oltre a tale indagine, si è consultata la banca dati dell'Agenzia delle Entrate che, se pur di minor peso, aiuta a capire il mercato immobiliare del luogo periziato e quindi formulare una stima adeguata sul valore venale della proprietà; da osservare come tale consultazione, come si può osservare qui di seguito, conferma l'indagine su menzionata.





FABBRICATO



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: PORTO SANT'ELPIDIO

Fascia/zona: Periferica/FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO

Codice zona: D1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Nel 2° semestre 2022 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegaljo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1500	2000	L	4,2	5,9	L
Abitazioni civili	Normale	1100	1500	L	3,1	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	940	1300	L	2,7	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1300	1700	L	3,7	5	L
Autorimesse	Normale	640	850	L	1,8	2,5	L
Box	Normale	790	1050	L	2,3	3,1	L
Posti auto coperti	Normale	460	620	L	1,3	1,8	L
Posti auto scoperti	Normale	330	450	L	,9	1,3	L
Ville e Villini	Normale	1100	1500	L	3,1	4,4	L
Ville e Villini	Ottimo	1500	2000	L	4,3	5,9	L

Spazio disponibile per annotazioni



LABORATORIO



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: PORTO SANT'ELPIDIO

Fascia/zona: Periferica/FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO

Codice zona: D1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Nel 2° semestre 2022 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegaljo 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	
Capannoni tipici	Normale	235	320	L	1,3	1,8	L
Capannoni tipici	Ottimo	320	435	L	1,8	2,4	L
Laboratori	Normale	740	1050	L	3,6	5,2	L

Stampa

Legenda

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 complessivo del lotto 1 risulta essere € 334.050,00 come di seguito calcolato.

Destinazione d'uso	Categoria catastale	1	2	3	4	1x2x3x4
		Superficie comm (mq)	Valore di mercato (€/mq)	Coefficiente per uso	Coefficiente per adeguamento (adm)	Valore complessivo (€)
Residenziale	A/3	234	1.500,00 €	0,85	1	298.350,00 €

Destinazione d'uso	Categoria catastale	1	2	3	4	1x2x3x4
		Superficie comm (mq)	Valore di mercato (€/mq)	Coefficiente per uso	Coefficiente per adeguamento (adm)	Valore complessivo (€)
Laboratorio	C/3	56	750,00 €	0,85	1	35.700,00 €

Residenziale	298.350,00 €
Laboratorio	35700,00
Valore del lotto 1	334.050,00 €

La residenza risulta essere in buono stato conservativo e manutentivo, pertanto viene attribuito un coefficiente di adeguamento medio pari a 0,85.

Si evince una difformità nella distribuzione dei locali del piano terra con le risultanze catastali.

Anche il laboratorio risulta essere in buono stato conservativo e manutentivo.

Il valore complessivo dell'unità immobiliare periziata comprensiva delle pertinenze va adeguato con gli oneri per la regolarizzazione urbanistica attraverso la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis comma 5 del DPR 380/01 a fronte di una oblazione di € 1.000, diritti di segreteria di € 60 oltre il pagamento delle spese tecniche per la redazione della pratica stessa quantificabile in € 1.000.

LOTTO 2

Il valore complessivo del lotto 2 risulta essere 3.946,8 € come di seguito calcolato.

La stima del lotto 2 che trattasi di un fondo agricolo di cui i dati catastali sono i seguenti:





Dati identificativi: Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (I324) (AP)

Foglio 52 Particella 325 Classamento:

Redditi: dominicale Euro 21,82 Lire 42.240

agrario Euro 30,00 Lire 58.080 Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 3

Superficie: 5.280 m2

Dall'analisi di mercato dei fondi agricoli, nel caso di specie ricadente nella regione agraria n. 4 della Regione Marche, si desume un valore agricolo medio di 19.500€/ha nell'anno 2011.

Il valore agricolo medio parametrato al 2023, considerando gli aumenti delle regioni agrarie delle province attigue, ricalcolato ed attualizzato è il seguente:

22.425 €/ha Pertanto il valore del fondo agricolo è:

$$22.425 * 0,528 = 11.840,40 \text{ €}$$

Pertanto il valore complessivo del lotto 2 risulta essere € 11.840,40 come sopra calcolato, da considerare esclusivamente la quota di proprietà di pertanto il valore della proprietà di cui alla rispettiva quota è il seguente:

$$(11.840,40 \text{ €} / 6) * 2 = 3.946,8 \text{ €}$$

Pertanto la stima definitiva delle proprietà oggetto della presente perizia, Lotto 1 più Lotto 2 risulta essere:

298.350,00 €	+
35.700,00 €	+
3946,8	+
1000	-
60	-
1000	-
335.936,80 €	=

In lettere trecentrentacinquemilanovecentotrentasei/80 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 numero due (2) lotti sopra descritti:

LOTTO 1

immobile sito nel comune di Porto Sant'Elpidio in via XX Settembre, n.138., ovvero appartamento ad uso abitativo disposto sui piani terra, primo e secondo, descritto in N.C.E.U. di detto Comune al foglio 24, con la particella 307 sub 4, cat. A/3 vani 11 e il laboratorio sito al piano terra descritto in N.C.E.U. di detto Comune al foglio 24, con la particella 307 sub 5, cat. c/3 mq 49.

LOTTO 2

Un'area distinta al Catasto dei Terreni del Comune di Sant'Elpidio a Mare, con il foglio 52 particella 325.

11. Accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o





uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. 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;

LOTTO 1

L'immobile risulta essere occupato dal signor ***** e dalla signora *****

Nono esistono contratti di affitto registrati.

A tutto il giorno 05 luglio 2018 ed a far data dal ventennio (a ritroso rispetto al pignoramento), il bene suddetto, è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

Risulta per il lotto 1 come sopra identificato l'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Fermo il 20 aprile 2009 ai nn. 3255/690 per Euro 400.000,00 (quattrocentomila/00) di cui Euro 160.000,00 (centosessantamila/00) per capitale a favore della Cassa di Risparmio di Fermo SPA con sede Fermo, contro i sig.ri *****gravante i diritti pari alla piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Catasto dei fabbricati del comune di Porto Sant'Elpidio al foglio 24 particella 307 sub. 4 e 307 sub. 5.

Sempre nel lotto 1, risulta l'ipoteca giudiziale iscritta a Fermo il 17 gennaio 2018 ai nn. 357/40, per Euro 90.000,00 (novantamila/00) di cui Euro 68.189,39 (sessantottomilacentottantanove e trentanove centesimi) per capitale favore della Cassa di Risparmio di Fermo SPA con sede a Fermo (elettivamente domiciliata a Fermo, Piazza Don Ernesto Ricci ,n.1 presso la Cassa di Risparmio di Fermo spa c.f. 00112540448) contro i sig.ri ***** , gravante i diritti pari alla piena proprietà delle unità immobiliari distinte al catasto dei fabbricati del comune di Porto Sant'Elpidio al foglio 24 particella 307 sub 4 e sub 5.

Sempre nel lotto 1,risulta l'ipoteca giudiziale iscritta a Fermo il 13 giugno 2018 ai nn. 4571/675, per Euro 15.000,00 (quindicimila/00) di cui Euro 10.654,90 (diecimilaseicentocinquanta e novanta centesimi) per capitale a favore di SANTANDREA PELLI srl con sede a Sant'Elpidio a Mare, domicilio ipotecario eletto a Fermo via G. Agnelli n,22/24 presso lo studio dell'avv. Paolo Bacalini contro i sig.ri ***** gravante i diritti pari a 1/2 (un mezzo) della piena proprietà, delle unità immobiliari distinte al catasto dei





fabbricati del comune di Porto Sant'Elpidio al foglio 24 particella 307 sub 4 e 307 sub 5.

LOTTO 2

Risulta per il lotto 2 come sopra identificato l'ipoteca giudiziale iscritta a Fermo il 17 gennaio 2018 ai nn. 357/40, per Euro 90.000,00 (novantamila/00) di cui Euro 68.189,39 (sessantottomilacentotrentanove e trentanove centesimi) per capitale a favore della Cassa di Risparmio di Fermo, Piazza Don Ernesto Ricci n.1, presso la Cassa di Risparmio di Fermo SPA c.f. 00112540448) contro i sig. ri ***** , gravante i diritti pari a 2/6 (due sest) della piena proprietà di un'area distinta al catasto dei terreni del comune di Sant'Elpidio a Mare, con il foglio 52 particella 325.

Risulta, sempre nel citato lotto 2, l'ipoteca giudiziale iscritta a Fermo il 13 giugno 2018 ai nn. 4571/675, per Euro 15.000,00 (quindicimila/00) di cui Euro 10.654,90 (diecimilaseicentocinquantaquattro e novanta centesimi) per capitale a favore SANTANDREA PELLI s.r.l. con sede a Sant'Elpidio a Mare (domicilio ipotecario eletto a Fermo via G. Agnelli n,22/24 presso lo studio dell'avv. Paolo Bacalini) contro i sig.ri ***** gravante i diritti pari a 1/6 (un sesto) della piena proprietà, di un area distinta al catasto dei terreni del comune di Sant'Elpidio a Mare, con il foglio 52 particella 325.

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;





LOTTO 1

Palazzina intera



Figura 1 Palazzina intera



Figura 2 Palazzina intera





Piano Terra



Figura 3 Piano Terra facciata esterna

Laboratorio



Figura 4 Interno laboratorio





Figura 5 Interno laboratorio



Figura 6 Interno laboratorio





Piano Terra



Figura 7 Interno piano terra



Figura 8 Interno piano terra





Figura 9 Interno piano terra

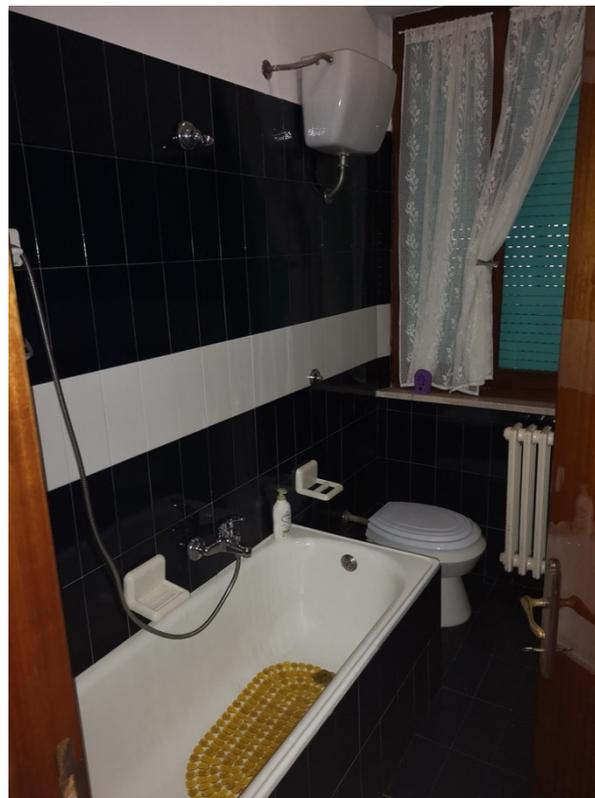


Figura 10 Interno piano terra





Figura 11 Interno piano terra



Figura 12 Interno piano terra





Figura 13 Interno piano terra

Piano Primo



Figura 14 Interno piano primo





Figura 15 Interno piano primo



Figura 16 Interno piano primo





Figura 17 Interno piano primo



Figura 18 Interno piano primo





Figura 19 Interno piano primo



Figura 20 Interno piano primo





Soffitta



Figura 21 Interno soffitta



Figura 22 Interno soffitta





LOTTO 2



Figura 23 Lotto agricolo



Figura 24 Lotto agricolo





Figura 25 Lotto agricolo

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 5.

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 6.

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 ALL 3 - CERTIFICATO
RESIDENZA ESECUTATO

ALL 4 - PRATICHE EDILIZIE

ALL 5 - DESCRIZIONE LOTTO

ALL 6 - PERIZIA PROTEZIONE DATI

ALL 7 - ONORARIO

Porto San Giorgio, 23/06/2023

La CTU

Arc. Stefania Paris

