

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n.155/2020

**ALLEGATO N. 06
PERIZIA FORMATO PRIVACY**

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n.155/2022

Procedura promossa da:

XXXXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO R.G.E. **155/2022**
CREDITORE PROCEDENTE: xxxxxxxxxx
DEBITORI ESECUTATO: xxxxxxxxxxxxxx

Il sottoscritto arch. xxxxxxxxxx iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Fermo al n. xxxxxxxx e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 27/10/23 con l'invito a prestare il giuramento promissorio di rito in data 8/11/2023 e ad effettuare sottostanti controlli preliminari.

1. in primo luogo procedere al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile.

Dall'esame del fascicolo si rileva che il creditore ha optato per la certificazione notarile .

2. nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella dette certificazione

Nella certificazione notarile sono stati indicati i dati catastali alla data della certificazione ma non sono stati allegati i certificati catastali ne attuali ne storici.

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

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile.

Il CTU ha provveduto ad acquisire presso l'ufficio anagrafe del comune di Porto Sant'Elpidio il certificato contestuale stato di famiglia e residenza (allegato n.7)

4. compiuti i controlli preliminari sopra descritti viene richiesto di formare apposito elaborato peritale suddiviso nelle parti che seguono, in cui dovranno risultare i dati e le attestazioni come sotto elencati, e dovrà essere trasmesso in cancelleria entro il termine assegnato.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**Accesso al bene**

E' stato eseguito un unico accesso al bene in data 16/01/2024 alla presenza degli esecutati

Accesso documentale uffici comunali

L'accesso agli atti presso gli uffici tecnici del comune di Porto Sant'Elpidio è avvenuto in data 18/01/2024

Sono stati riscontrati atti autorizzativi del fabbricato in origine , licenze di abitabilità del fabbricato in origine e CE e PdC dello stato modificato autorizzato, collaudo etc

QUESITO 1

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

Oggetto di pignoramento è una unità abitativa sita in Porto Sant' Elpidio via F. Corridoni 45, con diritti do piena proprietà pari a 1000/1000 intestati a xxxxxxxxxx in regime di separazione dei beni; descritta al NCEU con i seguenti dati:

Foglio	Par.la	Sub	categoria	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
15	550	9	A/2	4	3,5 vani	Totale: 69 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 67 m ²	Euro 307,29	.VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2021 Pratica n. AP0059082 in atti dal 20/09/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 27388.1/2021)

Localizzazione

Il bene è ubicato nel comune di Porto Sant'Elpidio in zona urbana limitrofa al centro cittadino, avente destinazione urbanistica ZTR1 (tessuto prevalentemente residenziale ad alta densita') con affaccio su viabilità urbana SS16 Corso Umberto I° e via Corridoni.

Individuazione dei Confini

l'immobile sito al piano primo con accesso da via F. Corridoni 45, confina a est con affaccio su viabilità pubblica SS16 , a sud con altra proprietà, a nord con altra proprietà , ad ovest con affaccio su altre proprietà aree condominiali

INDIVIDUAZIONE LOTTI: considerato lo stato dei luoghi è definibile un unico lotto costituito da :

LOTTO 01

unità abitativa sita in Porto Sant' Elpidio via F. Corridoni 45 *descritta al NCEU con i seguenti dati:*

Foglio	Par.la	Sub	categoria	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
15	550	9	A/2	4	3,5 vani	Totale: 69 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 67 m ²	Euro 307,29	.VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2021 Pratica n. AP0059082 in atti dal 20/09/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 27388.1/2021)

QUESITO 2

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

descrizione sommaria:

Trattasi di unità abitativa sita al primo piano di un fabbricato pluripiano e plurifamiliare con destinazione prevalente abitativa . L'accesso è da via F. Corridoni lato ovest ed avviene percorrendo in salita una rampa di scala esterna condominiale, la quale poi si apre su un area di disimpegno condominiale esterna.

Il fabbricato è aggregato a schiera sui fronti nord e sud con altri fabbricati.

La finitura esterna è ad intonaco tinteggiato con infissi in legno vetro camera e persiane.

L'appartamento risulta composto da un locale soggiorno pranzo con sviluppo est-ovest ed affaccio su via corso Umberto I° SS16 , due camere di cui una con affaccio su via SS16 e l'altra su aree interne fronte ovest prospicienti via Corridoni ed un wc senza illuminazione diretta posto tra le due camere. Il locale soggiorno e la camera lato ovest hanno entrambi piccoli balconi in aggetto. Le finiture interne sono buone con intonaco a civile tinteggiato, porte interne in legno tamburato, portone ingresso blindato, etc.

Le pavimentazioni sono in gres porcellanato ed i rivestimenti del wc in ceramica. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a gas standard e radiatori. Le utenze sono esterne su apposite nicchie fronteggianti via Corridoni.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Superficie esterna Lorda (SEL)	66,24mq (circa)
Superficie Interna Lorda (SIL)	55,30 mq (circa)
Superficie interna netta (SIN)	51,80mq (circa)
balcone est	3,92mq
balcone ovest	3,75mq

Art. 10 DPR 633/1972

L'appartamento non costituisce bene strumentale o alloggio di tipo sociale (come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008).

Non sussiste inoltre la possibilità di esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA in quanto sono trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino e gli esecutati sono soggetti privati

QUESITO 3

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

L'accesso agli atti presso gli uffici tecnici del comune di Porto Sant'Elpidio è avvenuto in data 18/01/2024.

il fabbricato in origine risulta edificato con nulla osta 6318 del 28/10/1953 e nullaosta 5180 del 9/7/1955, agibilità del 10/12/1954 ; agibilità 13/04/1956;

le trasformazioni edilizie hanno i seguenti titoli :

CE 6098 del 12/02/2003; CE 196 del 28/04/2004; CE 336 del 28/12/2004; CE 600 del 04/05/2006; collaudo statico 14/09/2006 ; richiesta agibilità (integrazione) 26/01/2006

QUESITO 4

ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, 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;**

Premessa :

L'accesso gli uffici tecnici comunali è avvenuto in data 18/01/2023.

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

con riferimento alla CE 600/2006, l'immobile f. 15 p.la 55a sub 9 , oggetto di esecuzione, è conforme allo stato dei luoghi con riferimento alla planimetria catastale , l'immobile è conforme allo stato dei luoghi salvo lievi modifiche che non interferiscono con la rendita catastale.

QUESITO 5

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

Trattasi di immobile residenziale abitativo e pertanto non si è ritenuto richiedere il CDU

QUESITO 6

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

Nell'atto del pignoramento notificato il 09.12.2022 rep. n.2221 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Di Fermo in data 27.12.2022 al n°8539 Reg. Particolare, e n°11327 Reg. Generale il bene pignorato era così descritto:

Immobili di proprietà di:

-xxxxxxxxxxxx per la quota di ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

-xxxxxxxxxxxx per la quota di ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

A) Appartamento ad uso abitativo sito nel **Comune di Porto Sant'Elpidio** censito al NCEU fog.n.15 part.n.550 sub.9, Piano Primo, cat. A/2, classe 4, vani 3,5, rendita €307,29.

Dalla data del pignoramento non sono state eseguite variazioni catastali.

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

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale presente in atti, si è potuto constatare che la planimetria catastale è conforme. allegato n.4

QUESITO 7

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

Nell'atto del pignoramento notificato il 09.12.2022 rep. n.2221 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Di Fermo in data 27.12.2022 al n°8539 Reg. Particolare, e n°11327 Reg. Generale gli eseguiti:

-xxxxxxxxxxxxxxxx

-xxxxxxxxxxxxxxxx

sono divenuti proprietari per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni, del bene oggetto di esecuzione immobiliare:

A) Appartamento ad uso abitativo sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio censito al NCEU fog.n.15 part.n.550 sub.9, Piano Primo, cat. A/2, classe 4, vani 3,5, rendita €307,29.

in forza di un atto di COMPRAVENDITA a rogito notaio xxxxxxxxxxxxxxx di Porto Sant'Elpidio del 06.06.2007 rep.370 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo il 08.07.2007 al n°3633 del Registro Particolare e al n°6183 del Registro Generale.

QUESITO 8

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

Il bene immobile pignorato è pervenuto alla parte eseguita a seguito di:

-06.06.2007 - COMPRAVENDITA a rogito notaio xxxxxxxx di Porto Sant'Elpidio rep.370 trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Fermo il 08.06.2007 al n°3633 del Registro Particolare e al n°6183 del Registro Generale.

-Immobile sito a Porto Sant'Elpidio in via Umberto I e censito al:

NCEU fog.n.15 part.n.550 sub.9 piano 1, cat.A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita catastale €307,29.

a favore dei sig.ri:

-xxxxxxxxxxxxx piena proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;

-xxxxxxxxx piena proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;

contro i sig.:

-xxxxxxxxxxxxx per la quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione dei beni con xxxxxxxx

-xxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni conxxxxx;

-27.05.2002 - COMPRAVENDITA a rogito notaio xxxxxx di Porto Sant'Elpidio rep.n.160589 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Fermo il 25.06.2002 al n°4708 del reg. generale e al n°3159 del reg. particolare

a favore:

-xxxxxxx piena proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;

-xxxxxxxxxxxxx piena proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;

contro: xxxxxxxxxxxxx

per la quota di 1/3 di piena proprietà ciascuno

Immobili:

Comune di Porto Sant'Elpidio via Umberto I°

NCEU

fog.n.15 part.n.550 sub.1 graffata con part.n.700 cat. C/3 mq.53

fog.n.15 part.n.550 sub.2 graffata con part.n.551 sub.3 e part.n.567 cat.A/3 vani n.8

fog.n.15 part.n.550 sub.3 cat. A/4 vani 2,5

fog.n.15 part.n.551 sub.1 cat. C/2 mq.23

fog.n.15 part.n.551 sub.2 cat. A/4 di 3,5 vani

06.06.2007 - IPOTECA VOLONTARIA per la somma di € 210.000,00 a garanzia di mutuo fondiario ed € 140.000,00 di quota capitale da rimborsare in 30 anni concesso con atto del 06.06.2007 notaio xxxxxxxx rep.371 trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 08.06.2007 al n.6184 del reg.generale e al n.1463 del registro particolare

a favore:

xxxxxxx con sede a Bergamo cf xxxxxxxxxxxx domicilio ipotecario eletto in xxxxxxxxxxxx

contro:

-xxxxxxxxxxxxx piena proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;

-xxxxxxxxxxxxx piena proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;

Immobile sito a Porto Sant'Elpidio in via Umberto I e censito al:

NCEU fog.n.15 part.n.550 sub.9 piano 1, cat.A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita catastale €307,29.

09.12.2022 – PIGNORAMENTO IMMOBILI repertorio n.2221 trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 27.12.2022 al n.8539 del Reg. Particolare e al n.11327 del Reg. Generale

favore: xxxxxxxxxxxxxxxx

contro:

-xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx piena proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;

-xxxxxxxxxxxxx piena proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;

-Immobile sito a Porto Sant'Elpidio in via Umberto I e censito al:

NCEU fog.n.15 part.n.550 sub.9 piano 1, cat.A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita catastale €307,29.

Nel ventennio antecedente il pignoramento dei beni notificato in data 27.12.2022 non risultano a carico dei beni oggetto di stima la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione salvo quanto sopra specificato.

QUESITO 9

ad indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

Non si evidenziano trascrizioni di domande giudiziali

QUESITO 10

a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di 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.

PROCESSO VALUTATIVO

In risposta al quesito è necessario premettere che :

- il giudizio di stima dei beni immobili di una procedura espropriativa ha sempre un carattere esclusivamente previsionale e, seppure risultante da accurate indagini di mercato, potrebbe non rappresentare l'effettivo prezzo di vendita del bene anche in ragione della perdurante instabilità del mercato e delle particolari e contingenti condizioni dell'attuale comparto del mercato edilizio ;
- ogni immobile qualunque sia la sua destinazione d'uso, in ragione delle proprie caratteristiche, tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie da renderlo, in moltissimi casi "pezzo unico e singolare" ;

per quanto sopra premesso, il processo valutativo si è svolto nelle seguenti attività:

- accesso al luogo con rilievo del bene
- reperimento dei titoli edilizi presso agli uffici tecnici comunali ;
- rilievo ed l'elaborazione dei dati geometrici in visione sinottica tra stato autorizzato e stato realizzato ,
- indagini di mercato sui valori medi degli immobili in Porto Sant'Elpidio zona via F. Corridoni ;
- attività di verifica dei comparabili di zona ;
- estrazione certificati catastali storici e planimetrie dei beni
- estrazione di certificati di stato civile e residenza e matrimonio
- redazione del rapporto di valutazione (stima).

METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione del probabile valore medio di mercato (Vm) sarà desunta con Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf) che si fonda sulla comparazione di dati medi desunti da indagini di mercato (comparabili, borsino immobiliare locale, banca dati AdE , valutazione offerte di vendita beni simili su siti nazionali etc).

Ai fini dell'accertamento della consistenza di beni, sarà usato come parametro di riferimento tecnico, il mq. (metroquadro) di Superficie Esterna Lorda (SEL) o Superficie interna lorda (SIL) o Superficie interna netta (SIN) secondo le specifiche richieste dagli standard di valutazione .

1 - Superficie Esterna Lorda - (SEL)

Si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La SEL include: - lo spessore dei muri perimetrali liberi ed ½ di quelli contigui confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, - i pilastri/colonne interne, - lo spazio di circolazione verticale (scale ascensore, scale mobili, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio, - i condotti verticali dell'area o di altro tipo. La SEL non include: - le rampe di accesso esterne non coperte, - i balconi, terrazzi e simili, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, - gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico, - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

2 - Superficie Interna Lorda - (SIL)

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

3 - Superficie Interna Netta - (SIN)

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

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

I valori di ragguaglio moltiplicatori per la definizione della superficie commerciale , sono spesso influenzati dalle usanze dalle varie zone di mercato e pertanto posso avere valori diversi da quanto espresso nei vari quadri tabellari come ad esempio i valori del Dpr 139/98 , che, se anche utilizzato per il calcolo della superficie catastale, è comunque un parametro condiviso in caso di stime dove le parti accessorie sono dominanti da condizionare il valore reale della stessa unità.

Non sempre però nella ricerca del valore medio di mercato di un bene è necessario fare uso dei coefficienti di differenziazione, essi non sono un obbligo ma una opportunità.

Il valore complessivo medio di mercato sarà rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota detrativa massima del 5 % .

VALORI IMMOBILIARI BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE 1° semestre 2023

Comune di Porto Sant'Elpidio centrale/capoluogo e fascia litoranea	stato conservativo NORMALE	stato conservativo OTTIMO	Superficie di calcolo N = netta L = Lorda	Valori di locazione €/mq	
	minimo /massimo	minimo /massimo		NORMALE	OTTIMO
Abitazioni civile	1150/1600	1750/2700	L	3,7/5,4	55/9,3

Comune di Porto Sant'Elpidio Periferica/FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO	stato conservativo NORMALE	stato conservativo OTTIMO	Superficie di calcolo N = netta L = Lorda	Valori di locazione €/mq	
	minimo /massimo	minimo /massimo		NORMALE	OTTIMO
Abitazioni civile	1100/1500	1500/2000	L	3,6/5,1	4,8/6,8

VERIFICA DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO ATTRAVERSO :

L'ANALISI DEI COMPARABILI RICERCA EFFETTUATA CON RIFERIMENTO AGLI ANNI 2022 /2023.

anno 2022 appartamento A/2 , nei pressi di via Corridoni ; della sup.commerciale di 77,mq, ; prezzo di vendita 150.000,00 € costo unitario circa 1948€/mq (S.e.l.),

anno 2022 appartamento A/2 , nei pressi di via Corridoni ; della sup.commerciale di 64,mq, ; prezzo di vendita 98.000,00 € costo unitario circa 1531€/mq (S.e.l.),

PREZZO MEDIO DI MERCATO DESUNTO DAGLI ANNUNCI DI VENDITA ONLINE

annuncio 01 appartamento p.1 (arredato), sito nei pressi di via Corradini sup commerciale 64.mq proposta di vendita 105.000,00€ prezzo unitario circa 1640.€/mq

annuncio 02 appartamento p.terra, sito nei pressi di via Verdi sup commerciale 72.mq ,proposta di vendita 130.000€ prezzo unitario circa 1805.€/mq

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

Il comune di Porto Sant'Elpidio è un comune della fascia litoranea adriatica al confine nord della provincia di Fermo e Macerata. Ha una popolazione di circa 25000 abitanti ,e una densità di popolazione è di circa 1400 abitanti per kmq. Il comune è attraversato longitudinalmente dalla ferrovia , dalla statale adriatica 16 e dall'asse autostradale A14, è dotata di un proprio casello autostradale ubicato sul confine sud con il comune di Fermo. La dinamicità di mercato edilizio del comune di Porto Sant'Elpidio è di tipo medio, ed il valore medio degli immobili residenziali per le zone centrali varia da circa 1283/1774 in fascia media e circa 1166/1468 per quelle in fascia inferiore (fonte: borsino immobiliare on line)

Gli operatori economici che esercitano le attività di mediazione immobiliare nel comune di Porto Sant' Elpidio, hanno dichiarato che l'area di zona via Corradini (traversa parallela ad ovest della ss16, con senso di marcia unico in direzione sud/nord senza aree di parcheggio adiacenti la carreggiata stradale) in generale è sostanzialmente uniforme per condizioni ambientali e di prezzo con valori medi che possono variare da 1400 a 1800 €/mq.

Tabella coefficienti di merito												
1.1 Coefficiente di vetustà Meno 5 anni 1,1		da 5 a 10 anni 1,05	da 10 a 20 anni 1	da 20 a 40 anni 0,9	Più di 40 anni 0,8							0,9
1.3 Coefficiente di conservazione <i>Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico sanitari; impianto di riscaldamento; nonché dei seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore; facciate, coperture e parti comuni in genere. Lo stato dell'immobile si considera mediocre: qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Scadente; qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. 1 normale - 0,8 mediocre - 0,6 scadente</i>											Coeff. 1	
1.4 Coefficiente per esposizione												
(panoramico): 1,05		Ordinario: 1	Strada pubblica: 0,95		Cortile interno: 0,9			0,95				
1.5 Coefficiente di piano Seminterrato: 0,8		Terra/rialzato: 0,9 Secondo: 1	Terzo: 1; Superiore tre: 1		Ultimo: 1 Attico: 1,2			0,9				
1.6 Ascensore p.terra ,primo,presente o inutile: 1		Assente al 2° piano: 0,95	Assente al 3° piano: 0,88	Assente al 4° piano: 0,8	Assente al 5° piano: 0,7	Superiori: 07			1			
1.7 Servizi igienici		1.8 Riscaldamento		1.9 Spazi comuni		1.10 Finiture fabb.		1.11 infissi				
Doppi	1,05	Imp. caldaia autonoma 1		assenti 0,95		storiche 1,1		Doppi vetri 1				
Singolo	1	Imp caldaia centralizzata 0,95		Corte esclusiva 1,05		signorili 1,05		Vetro singolo 0,9				
				Corte comune 1		civili 1		Termo acustiche 1,1				
						popolari 0,9		Avvolgibili pvc 1				
Calcolo Coefficiente di merito												
unita'		vetustà	Conser.	S. igienici	Riscald.	ascensore	Spazi comuni	Finiture	infissi	piano	Esposiz.	Totale
01	F 15 p.la 550 sub 9	0,9	1	1	1	1	1	1	1,1	0,9	0,95	0,985

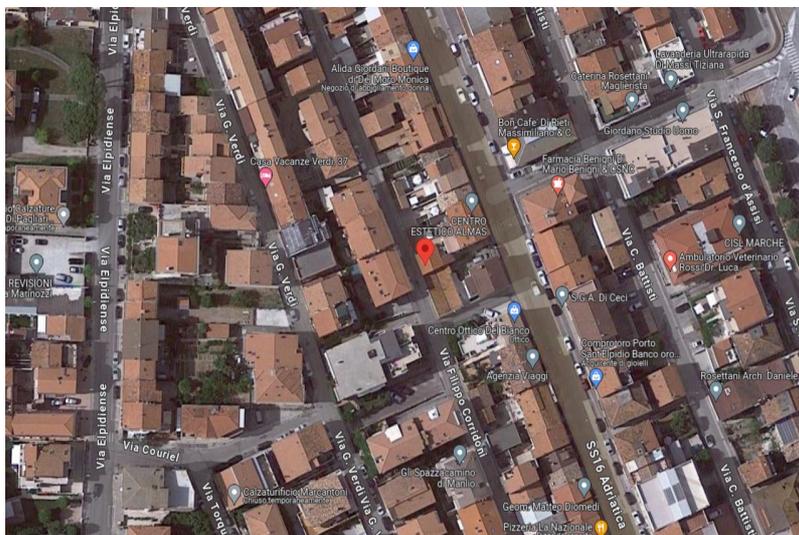
PERIZIA DI STIMA

Oggetto di pignoramento è una unità abitativa sita in Porto Sant'Elpidio via F. Corridoni 45, con diritti di piena proprietà pari a 1000/1000 intestati a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in regime di separazione dei beni; descritta al NCEU con i seguenti dati:

Foglio	Par.la	Sub	categoria	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
15	550	9	A/2	4	3,5 vani	Totale: 69 m² Totale:escluse aree scoperte**: 67 m²	Euro 307,29	.VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2021 Pratica n. AP0059082 in atti dal 20/09/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 27388.1/2021)

Localizzazione

Il bene è ubicato nel comune di Porto Sant'Elpidio in zona urbana limitrofa al centro cittadino, avente destinazione urbanistica ZTR1 (tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità) con affaccio su viabilità urbana SS16 Corso Umberto I° e via F. Corridoni,



Individuazione dei Confini

l'immobile sito al piano primo con accesso da via F. Corridoni 45, confina a est con affaccio su viabilità pubblica SS16 , a sud con altra proprietà, a nord con altra proprietà , ad ovest con affaccio su altre proprietà aree condominiali

Descrizione

Unità abitativa sita al primo piano di un fabbricato pluripiano e plurifamiliare con destinazione prevalente abitativa . Il fabbricato è posto in un comparto con doppio affaccio ad est su via Corso Uberto I° SS16, ed a ovest su via F. Corridoni.

L'accesso è da via Corridoni lato ovest , ed avviene percorrendo in salita una rampa di scala esterna (condominiale), la quale poi si apre su un area di disimpegno condominiale aperta al p1. Il fabbricato è aggregato a schiera sui fronti nord e sud con altri fabbricati. La struttura portante è in muratura con solai in latero cemento mentre la copertura è realizzata con struttura in legno a doppia falda. (fonte cert. Di collaudo) . La finitura esterna è ad intonaco tinteggiato con infissi in legno vetro camera e persiane. Il fabbricato si presenta gradevole e con buone finiture edilizie esterne ed interne.

L'appartamento risulta composto da un locale soggiorno pranzo con sviluppo est-ovest ed affaccio su via corso Umberto I° SS16 , due camere di cui una con affaccio su via SS16 e l'altra su aree interne fronte ovest , oltre ad un wc senza illuminazione diretta, posto tra le due camere.

Il locale soggiorno e la camera lato ovest hanno entrambi piccoli balconi in aggetto. Le finiture interne sono buono stato con intonaco a civile tinteggiato, porte interne in legno tamburato, portone ingresso blindato, etc. Le altezze utili interne sono di 273cm (conformi al Dm Sanità 5/7/1975.

Le pavimentazioni sono in gres porcellanato ed i rivestimenti del wc in ceramica. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a gas standard e radiatori. Le utenze sono ubicate esternamente su apposite nicchie fronteggianti via Corridoni.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Superficie esterna Lorda (SEL)	66,24mq (circa)
Superficie Interna Lorda (SIL)	55,30 mq (circa)
Superficie interna netta (SIN)	51,80mq (circa)
balcone est	3,92mq
balcone ovest	3,75mq

condominio

Al momento della sottoscrizione della perizia non risulta istituito un condominio , e non risulta nessuna indicazione sulle spese di gestione annue non sono pervenute indicazioni circa le quote millesimali di proprietà, i condomini partecipano a turno alla pulizia scale e aree condominiali

pendenze

Al momento della sottoscrizione della perizia non risultano pendenze a carico degli esegutati

stato di possesso

i beni sono nel possesso degli esegutati e della famiglia

Tabella di Calcolo delle sup. commerciali							
Unità f.15 p.IIIa 550	(1) catastale (mq)	(2) S.E.L (mq)	(3) S.I.L. (mq)	(4) S.I.N (mq)	(5) Coeff di omog.	(6) Coeff di merito	Superficie commerciale (2)x(5)x(6)
Abitazione sub 9	69	66,24	55,30	51,80	1	0,985	65,24mq
balconi				7,67	0,3	0,985	2,26 mq
						totale	67,5 mq
La Conformità dello stato dei luoghi è descritto al punto 4							

Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf)

Tabella di Calcolo valutazione media commerciale							
Descrizione comune di Porto Sant'Elpidio via Corridoni 45	(1) Sup. commerciale mq	(2) OMI valore medio normale (solo come riferimento) abitazioni civili normale	3) valori medi dei comparabili per zona	4) valore medio al €/mq per immobili simili secondo operatori immobiliari	(5) valore medio di stima al €/mq proposto in considerazione dello stato dei luoghi	(7) valore di stima presunto arrotondato (1)x(5)=	
01 f.15 p.IIIa 550 sub 9	67,5	1150/1600	1500/1950	1400/1800	1400	94.500,00	

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà immobile sito in Porto Sant'Elpidio (Fm) via F.Corridoni 45, descritto al NCEU al f. 15 p.la 550 sub 9, comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al - 5% può essere quantificato in **94.500 x(- 5%) = € 89.775,00** che si ritiene comunque non influente arrotondare a

€ 90.000,00

(diconsi euro novantamila00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

QUESITO 11

a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

LOTTO UNICO

Unità abitativa sita in Porto Sant' Elpidio via Corradini 45 con diritti do piena proprietà pari a 1000/1000 intestati a xxxxxxxxxxxxxxxxx in regime di separazione dei beni; residenti in via Corridoni 45, 63018 Porto Sant'Elpidio ed identificato al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	categoria	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
15	550	9	A/2	4	3,5 vani	Totale: 69 m² Totale:escluse aree scoperte**: 67 m²	Euro 307,29	.VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2021 Pratica n. AP0059082 in atti dal 20/09/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 27388.1/2021)

Localizzazione

Il bene è ubicato nel comune di Porto Sant'Elpidio in zona urbana limitrofa al centro cittadino, avente destinazione urbanistica ZTR1 (tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità) con affaccio su viabilità urbana SS16 Corso Umberto I° e via Corridoni,

Individuazione dei Confini

l'immobile sito al piano primo con accesso da via F.Corridoni 45, confina a est con affaccio su viabilità pubblica SS16, a sud con altra proprietà, a nord con altra proprietà, ad ovest con affaccio su altre proprietà aree condominiali

superfici:

(SEL) 66,24mq (circa); (SIL) 55,30 mq (circa); (SIN) 51,80mq (circa) balcone est 3,92mq; balcone ovest 3,75mq;

superficie commerciale : 67,5mq

Valore commerciale del bene, comprensivo dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al -5% è pari a :

€ 90.000,00

(diconsi euro novantamila00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

QUESITO 12

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

destinazione catastale	f. 15 p.IIIa 550 sub 9 uso abitazione A2 classe 4
Diritti	<i>Piena proprietà ed usufrutto 1000/1000 ai sig.ri xxxxxxxx in regime di separazione dei beni</i>
Stato di possesso	L'immobile risulta in uso alla famiglia degli esecutati
Data di scadenza per eventuale disdetta	
valore canone locativo contrattuale	
Valore di mercato locativo al momento della locazione:	
censo, livello o uso civico	
Prescrizioni/Vincoli	<i>ZTR1 tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 36 NTA)– centro abitato - Pai-frana R3</i>
Condominio: quote millesimali	<i>Al momento della sottoscrizione della perizia non risultano pervenute indicazioni in merito alle tabelle condominiali.</i>
Condominio: spese di gestione annue	<i>Al momento della sottoscrizione della perizia non risulta istituito un condominio , e non risulta nessuna indicazione sulle spese di gestione annue</i>
Condominio: spese straordinarie deliberate	<i>Al momento della sottoscrizione della perizia risulta deliberata dai condomini spese straordinarie</i>
Condominio : pendenze	<i>Al momento della sottoscrizione della perizia risultano comunicate pendense a carico degli esecutati</i>
Procedimenti giudiziari sul bene pignorato	<i>Al momento della sottoscrizione della perizia non sono stati comunicati procedimenti giudiziari in atto</i>

QUESITO 13

ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO 14

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

Allegato n.2

QUESITO 15

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

Allegato n.05

QUESITO 16

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

Allegato n.06

QUESITO 17

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

Allegato n.01

ELENCO RIASSUNTIVO DEGLI ALLEGATI:

1	Check list
2	Rilievo fotografico generale
3	Rilievo dello stato attuale
4	Documentazione catastale e visura ispezione ipotecaria (visure storiche, planimetrie, visura ispezione ipotecaria)
5	Schema pubblicazione Lotti
6	Perizia di stima in formato privacy
7	Certificati stato civile e residenza etc
8	Titoli autorizzativi
9	Comparabili di zona
10	Tabella coefficienti di omogenizzazione

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

Fermo febbraio 2023

xxx