

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n.136/2019

**ALLEGATO N. 06
PERIZIA FORMATO PRIVACY**

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n.136/2019

Procedura promossa da:

x

creditore iscritto non intervenuto

x

Contro

x

Il.mo sig. Giudice dell'Esecuzione
dell'On.le Tribunale di Fermo.

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO R.G.E.

CREDITORE PROCEDENTE: x

DEBITORE ESECUTATO: x

residente in Servigliano via Paese Vecchio 7

Il sottoscritto arch. x iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Fermo al n. x e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 06/06/2023 con l'invito a prestare il giuramento promissorio di rito in data 13/06/2023 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

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

Non risultano depositati i certificati di stato civile degli esecutati .

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 primo sopralluogo in data 27/09/2023 alla presenza dell'esecutato

Accesso documentale uffici comunali

la richiesta accesso atti è stata inoltrata con pec al comune di Servigliano con pec in data 24/08/23 l' estrazione documentale presso l'ufficio tecnico comunale si è completata in data **27/09/2023**

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 sono dei beni con diritti di piena proprietà pari a **1000/1000** al sig. x n.to a Servigliano il x cod fisc x siti in c.da Curetta via Paese Vecchio 7 , e decritti al NCEU al

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
17	122	1	A/3	3	4 vani	Totale: 90 m ² Totale:esluse aree scoperte**: 89 m ²	Euro 105,36	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
	122	2	A/3	3	9,5 vani	Totale: 161 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 156 m ²	Euro 250,22	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Localizzazione :

immobili siti a Servigliano c.da Curretta Paese Vecchio 7 - zona agricola

**Individuazione dei Confini**

gli immobili sub 1 e 2 costituiscono un unico fabbricato interno ad una corte condominiale condivisa con accesso dalla confinante p.la 503 f.1 stessa proprietà . Il fabbricato confina a nord con terrapieno e strada vicinale , a est ,sud ed ovest con affaccio su corte condominiale.

INDIVIDUAZIONE LOTTI:

considerato lo stato dei beni costituito da due unità separate ma tra loro collegate ,lo stato di vetustà di una porzione del sub 1, e considerato che tutto l'impianto termico delle strutture abitabili idrico ed elettrico è di tipo centralizzato condiviso , in particolare l'impianto termico difficilmente sezionabile senza un intervento pesante , gestito da una caldaia a legna posta nel camino al piano terra del sub 2 , per quanto sopra è preferibile definire un lotto UNICO così identificato :

Diritti di piena proprietà **1000/1000** al sig. x n.to a Servigliano il x cod fisc x , immobili siti in c.da Curretta via Paese Vecchio 7 , e decripti al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
17	122	1	A/3	3	4 vani	Totale: 90 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 89 m ²	Euro 105,36	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
17	122	2	A/3	3	9,5 vani	Totale: 161 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 156 m ²	Euro 250,22	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

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 generale del fabbricato :

fabbricato realizzato in data antecedente il 1967 e successivamente ampliato ed oggetto di interventi recenti di messa in sicurezza sismica e riqualificazione energetica, sito in Servigliano in zona agricola esterna al capoluogo c.da Curretta via Paese Vecchio 7. Il fabbricato è struttura il muratura portante solai in latero cemento e copertura in legno con manto di copertura in laterizio. Esternamente nel rispetto della qualificazione energetica il parametro esterno risulta con rivestimento termico a cappotto per l'intero fabbricato e finitura ad intonachino colorato. Il fabbricato è circoscritto per tre lati da una corte condominiale di manovra comune a piu subalterni facenti parte della stessa proprietà ma non tutti oggetto di esecuzione, mentre a nord si estende fino al terrapieno della strada vicinale .

Descrizione immobili :

immobile f. 17 p.Ila 122 sub 1

1- L'immobile uso abitazione composto da tre livelli fuori terra compreso il sottotetto . Al piano terra sono ubicati dei locali cantina molto vetusti tipici della struttura colonica di altezza interna utile variabile 220cm a 195cm oltre ad un locale a confine con il terrapieno stradale lato nord , difficilmente accessibile con altezza interna di circa 90/100cm . I locali del piano terra necessitano di un intervento di ristrutturazione pesante e non sono immediatamente abitabili.

Al piano primo con accesso da scala esterna è ubicato un locale uso cucina soggiorno, un locale uso camera ed un doppio locale molto vetusto con wc . Complessivamente i due locali si presentano abitabili e in mediocre conservazione conforme comunque allo standard di vetustà del fabbricato, con impianto elettrico, idrico e termico collegati agli impianti del sub 2 . Il gas per l'alimentazione dei fuochi della cucina è di tipo Gpl con bombola autonoma ricaricabile.

Il generatore dell'impianto termico è a legna e si trova ubicato nel locale soggiorno al piano terra del sub 2.

Il locale servizi igienici è ubicato al piano primo ad un livello ribassato rispetto al locale cucina pranzo ,ed è preceduto da un ampio disimpegno. Al piano sottotetto è ubicata una soffitta ad unico locale , con finestra di illuminazione sul prospetto nord (non autorizzata), con solaio di copertura in legno ed altezze variabili da circa 15 cm alla gronda a circa 204cm al colmo sotto tavolato. Il piano di calpestio è costituito dallo stato grezzo della caldana di cls del solaio il latero cemento . L'accesso al piano avviene attraversando l'intera soffitta del sub 2 che a sua volta è accessibile esclusivamente da una scaletta esterna in ferro sul fronte sud a partire dal piano primo.

immobile f. 17 p.Ila 122 sub 2

Immobile uso abitazione costituito da tre livelli fuori terra complessivamente abitabili senza particolare interventi di manutenzione straordinaria. Gli infissi sono vari ed in maggioranza in legno con vetro semplice e persiane in legno gli impianti sono condivisi con il sub 1 ed in particolare l'impianto termico è costituito da una caldaia a legna inglobata nel camino del piano terra nel locale avente destinazione soggiorno. L'impianto di alimentazione gas della cucina è costituito da una bombola gpl di tipo classico da cucina posta in una nicchia esterna al fabbricato al piano terra prospetto sud .

Il locale soggiorno pranzo del piano terra ha un doppio accesso , uno diretto dall'esterno sul fronte sud ed uno interno dal disimpegno del vano scala ingresso rialzato sul fronte sul est . Il soggiorno è comunicante al piano terra con un ulteriore locale uso angolo cottura. Le altezze interne utili sono di circa 225 (inferiori alle disposizioni del Dm sanità 1975 per i locali abitabili.

Oltre ai locali soggiorno e cucina al piano terra troviamo , due locali aventi destinazione catastale legnaia e ripostiglio , comunicanti tra loro ma non comunicanti con il soggiorno pranzo. Lo stato dei locali legnaia e ripostiglio sono consoni all'utilizzo con altezze variabili da 202cm a 207cm , hanno pavimentazione su battuto di cemento con piastrelle di monocottura , pareti di compartimentazione e soffitti intonacati. Gli impianti elettrici allo stato attuale dei due locali hanno necessità di un intervento di manutenzione straordinaria (quadri canalizzazioni etc) .

Al piano primo troviamo quattro vani abitativi di cui tre destinati a camere ed uno a lavanderia/tinello oltre ad un bagno con affaccio sul fronte ovest. I locali soggiorno, cucina, camere e il bagno al p1 sono abitabili senza interventi particolari di manutenzione . Il locale lavanderia ha un collegamento interno con il locale cucina del sub 1 posto ad un livello rialzato.

Le pavimentazioni sono per il soggiorno e la cucina di buona fattura in monocottura o gres porcellanato, per i locali del piano primo in monocottura di vecchia fattura anni 80. Dalla camera angolo sud ovest si accede al terrazzo esterno dove è ubicata la scaletta in ferro (larghezza 40/45cm di accesso al piano soffitta. Dal locale tinello del piano primo si accede tramite una porta in legno al piano primo del sub 1 nella cucina pranzo. Gli infissi sono in legno con vetro singolo di vecchia fattura e persiane in legno anch'esse di tipo vetusto ma funzionanti. Le altezze interne variano da 280cm a 303 cm , le camere , il tinello ed il bagno sono dotati di radiatori in ghisa a colonna. Il piano soffitta è costituito da due locali comunicanti divisi centralmente dal muro di spina portante con solaio tipo varese costituito da travetti prefabbricati in c.a.p. e tavelloni di laterizio non intonacati . Le altezze interne variano da cm 53cm alla gronda a circa 230cm al colmo (misurazione eseguita all'intradosso dei tavelloni, escluse le strutture portanti emergenti). La pavimentazione è costituita da caldana di cemento del solaio di calpestio.

Al piano terra al di sotto del terrazzo del piano primo esternamente e a fianco del locale cucina , è presente un piccolo wc di servizio con accesso esterno indipendente.

In generale l'intero fabbricato risulta abitabile in gran parte nel sub 2 e solo in parte al piano p.primo del sub 1 (esclusi i servizi sul lato nord del sub 1).

Art. 10 DPR 633/1972

I beni non costituiscono beni strumentali (come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008). Non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA . L'esecutato è un soggetto privato

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

la documentazione agli atti riferita all'immobile esecutato risale ad un intervento di " ampliamento volumetrico per risanamento igienico di locali di una abitazione colonica..." eseguito con CE del 1328/79 del 7/12/1978 . Il fabbricato in origine vista la tipologia edilizia potrebbe risalire ad anni antecedenti il 1967. non sono stati reperiti titoli precedenti a quello indicato.

Estratto dalla relazione tecnica del geom xxxxxx allegata alla SCIA in sanatoria del 08/10/20

".....fabbricato principale edificato in data antecedente il 01/09/1967 senza nessun titolo edilizio e successivamente oggetto di....."

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, verifichi 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, 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;**

Titoli abilitativi estratti dagli archivi dell'ufficio tecnico comunale :

CE 1328/78 del 7/12/78 pratica edilizia 34/1978

pratica edilizia n 57 del 1981 inerente la comunicazione di lavori di pittura degli intonaci etc (senza elaborati)

CE 34/90 del 11/5/1990 demolizione e ricostruzione di accessorio agricolo e successiva variante 20/07/1990 (immobile non facente parte della procedura)

CE in Sanatoria prt 2270/86 n 80 del 24/06/99 riferito a due accessori lato nord e due accessori lato sud al fabbricato principale **SCIA IN SANATORIA ai sub 1-2-5 del 8/10/2020 a partire dallo stato esistente alla CE 1328/78 e CE in sanatoria 24/06/99 per modifiche prospettiche e diversa distribuzione interna ;**

segue:

Intervento sisma riparazione danni sismici (ordinanza 4 del 17/11/2016 e sme del commissario straordinario per la ricostruzione).

Cilas superbonus del 09/06/2023 Riqualificazione energetica lavori per accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 17/7/2020 n 77 superbonus 110

SCA agibilità del 10/10/2022 con allegato collaudo strutturale

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

Dall'analisi dello stato autorizzato e quello attuale i beni p.lla 122 sub 1 e 2 risultano conformi allo stato autorizzato (SCIA in Sanatoria 8/10/2020) e alle planimetrie catastali, salvo lievi difformità non sostanziali oltre alla presenza di un vano luce sul prospetto nord della soffitta

Le piccole difformità riscontrate dallo stato ultimo autorizzato possono essere oggetto di sanatoria con sanzione di circa 516 € salvo diverso importo stabilito dal regolamento comunale oltre a circa 1500€ oneri di legge inclusi per l'istruttoria Scia in sanatoria.

Ai fini della: "**Verifica 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**"

La riapertura dei termini previsti dall'art. 40 della legge n 47/85 e smi per le difformità rilevate sugli immobili, non sono applicabili, in quanto le ragioni del credito sono posteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003 n.326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269 (in vigore dal 2 ottobre 2003).

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

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;

All'atto del pignoramento del Tribunale Ordinario di Fermo rep.n.2190/2019 notificato in data 17.09.2019 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 04.10.2019 ai nn.5425/7472 a favore di xxxxcon sede a Bergamo cf 04334690163 i beni oggetto della presente procedura

erano censiti nel **Comune di Servigliano**:

-NCEU **fog.n.17 part.n.122 sub.1** contrada Paese Vecchio n.7, P.T-1-2, cat.A/3, cl.3, vani 4, rendita catastale € 105,36

-NCEU **fog.n.17 part.n.122 sub.2**, contrada Paese Vecchio n.7, P.T-1-2, cat.A/3,cl.3, vani 9,5, rendita catastale €250,22

ed intestati a:

-xxxx nato a Servigliano (FM) il xx cf xxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà di bene personale, coniugato in regime di comunione legale dei beni.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale presente in atti, si è potuto constatare che le planimetrie depositate in banca dati risultano conformi, tranne la presenza di una finestra non autorizzata al piano soffitta sub 1

Dalla data del pignoramento le unità immobiliari oggetto di esecuzione non sono state oggetto di variazioni catastali come certificato dalle visure storiche allegate **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;

All'atto del pignoramento del Tribunale Ordinario di Fermo rep.n.2190/2019 notificato in data 17.09.2019 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 04.10.2019 ai nn.5425/7472 a favore di xxxxxxx con sede a Bergamo cf xxxxxxxxxx i beni oggetto della presente procedura

erano censiti nel **Comune di Servigliano**:

-NCEU **fog.n.17 part.n.122 sub.1** contrada Paese Vecchio n.7, P.T-1-2, cat.A/3, cl.3, vani 4, rendita catastale € 105,36

-NCEU **fog.n.17 part.n.122 sub.2**, contrada Paese Vecchio n.7, P.T-1-2, cat.A/3,cl.3, vani 9,5, rendita catastale €250,22

ed erano intestati a:

-xxxxxxxx nato a Servigliano (FM) il xxxxxxx cf xxxxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà di bene personale, coniugato in regime di comunione legale dei beni.

xxxxxx è divenuto proprietario per la quota di 1/1 di piena proprietà di bene personale, a seguito di dichiarazione di successione legittima del defunto xxxxxxx nato a Belmonte Piceno il 26.12.1923 e deceduto il 15.12.2003 trascritta presso la conservatoria dei RR.II di Fermo in 05.03.2005 ai nn.1184/1921 rep.68/288 del 16.11.2004.

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;

Nel ventennio precedente il pignoramento del 17.09.2019 sono state registrate le seguenti trascrizioni:

1967.05.11-COMPRAVENDITA rogito notaio Lorenzo Ciuccarelli di Fermo rep.n.4633 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo il 15.05.1967 al n.1734 di formalità

a favore: xxxxxxxxx nato il xxxxxx a Belmonte Piceno cf xx per la quota di 1/1 di piena proprietà

contro: xxxxxxx nato a Bracciano il xx

Immobili: NCT Comune di Servigliano fog.17 part.n.122 sub.1

1967.02.12-COMPRAVENDITA rogito notaio xxx di Fermo rep.n.5282 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo il 05.12.1967 al n.4449 di formalità

a favore:xxxxxxx nato il xxxxx a Belmonte Piceno cf xxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà
contro: xxxxxxxxx nato a Servigliano il xxxxxxxx

Immobili: NCT Comune di Servigliano fog.17 part.n.122 sub.2

2004.07.28-VARIAZIONE CATASTALE prot.n.AP0110718

soppressione di:

-NCT Comune di Servigliano fog.17 part.n.122 sub.1 e sub.2

nota: unità presenti all'impianto meccanografico del 02.10.1971

xxxxxxx è divenuto proprietario per la quota di 1/1 di piena proprietà di bene personale, a seguito di dichiarazione di successione legittima del defunto xxxxx nato a Belmonte Piceno il xxx e deceduto il **xxxx** trascritta presso la conservatoria dei RR.II di Fermo in **05.03.2005** ai nn.1184/1921 rep.68/288 del **16.11.2004**.

costituzione di:

-NCEU Comune di Servigliano **fog.n.17 part.n.122 sub.1** contrada Paese Vecchio n.7, P.T-1-2, cat.A/3, cl.3, vani 4, rendita catastale € 105,36

-NCEU Comune di Servigliano **fog.n.17 part.n.122 sub.2**, contrada Paese Vecchio n.7, P.T-1-2, cat.A/3,cl.3, vani 9,5, rendita catastale €250,22

2006.03.17-IPOTECA VOLONTARIA rogito notaio Alfonso Rossi del 13.03.2006 rep.n.205391/24798 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo il 17.03.2006 ai nn.551/2427 per €172.500,00 per concessione a garanzia di mutuo per €115.000,00 della durata di anni 15.

a favore: xxxxxxxxxxxxxx con sede in Ancona proprietà per 1/1;

contro: xxxxx nato a Servigliano (FM) il xxxxxxxx cf xxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà di bene personale, coniugato in regime di comunione legale dei beni.

Immobili siti nel **Comune di Servigliano**:

-NCEU **fog.n.17 part.n.122 sub.1** contrada Paese Vecchio n.7, P.T-1-2, cat.A/3, cl.3, vani 4, rendita catastale €105,36

-NCEU **fog.n.17 part.n.122 sub.2**, contrada Paese Vecchio n.7, P.T-1-2, cat.A/3,cl.3, vani 9,5 rendita catastale €250,22

2013.09.24-IPOTECA GIUDIZIALE € 70.000,00 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Fermo rep. n.776/2013 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo il 25.09.2013 ai nn.982/6766 per € 52.085,10

a favore: xxxxxxxxxxx con sede in Ancona proprietà per 1/1;

contro: xxxxxxx nato a Servigliano (FM) il xxxxxx cf xxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà di bene personale, coniugato in regime di comunione legale dei beni.

Immobili siti nel **Comune di Servigliano**:

-NCEU **fog.n.17 part.n.122 sub.1** contrada Paese Vecchio n.7, P.T-1-2, cat.A/3, cl.3, vani 4, rendita catastale €105,36

-NCEU **fog.n.17 part.n.122 sub.2**, contrada Paese Vecchio n.7, P.T-1-2, cat.A/3,cl.3, vani 9,5 rendita catastale €250,22

2013.09.24-IPOTECA GIUDIZIALE € 35.000,00 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Fermo rep. n.776/2013 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo il 25.09.2013 ai nn.983/6767 per € 19.034,14

a favore: xxxxxxxxxxxcon sede in Ancona proprietà per 1/1;

contro: xxxxxxx nato a Servigliano (FM) il xxxxxx cf xxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà di bene personale, coniugato in regime di comunione legale dei beni.

Immobili siti nel **Comune di Servigliano**:

-NCEU **fog.n.17 part.n.122 sub.1** contrada Paese Vecchio n.7, P.T-1-2, cat.A/3, cl.3, vani 4, rendita catastale €105,36

-NCEU **fog.n.17 part.n.122 sub.2**, contrada Paese Vecchio n.7, P.T-1-2, cat.A/3,cl.3, vani 9,5 rendita catastale €250,22

2019.09.17-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Tribunale di Fermo rep.n.2190/2019 notificato il 17.09.2019 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo il 04.10.2019 ai nn.5425/7472 di formalità.

a favore: xxxxxxxxxxxcon sede a Bergamo cf xxxxxxxxxxx piena proprietà per 1/2

contro: xxxxxxx nato a Servigliano (FM) il xxxxxxxx cf xxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà di bene personale, coniugato in regime di comunione legale dei beni.

Immobili siti nel **Comune di Servigliano**:

-NCEU **fog.n.17 part.n.122 sub.1** contrada Paese Vecchio n.7, P.T-1-2, cat.A/3, cl.3, vani 4, rendita catastale €105,36

-NCEU **fog.n.17 part.n.122 sub.2**, contrada Paese Vecchio n.7, P.T-1-2, cat.A/3,cl.3, vani 9,5 rendita catastale €250,22

Nel ventennio antecedente il pignoramento 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 sono state trascritte 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
 - accesso ispezione titoli edilizi presso gli uffici tecnici comunali ;
 - elaborazione dei dati geometrici in visione sinottica tra stato autorizzato e stato realizzato ,
 - verifica dei comparabili di zona ;
 - estrazione certificati catastali storici e planimetrie ed ispezioni ipotecarie
 - estrazione certificati di stato civile e residenza
 - Verifica presenza contratti di affitto
 - verifica quote condominiali e pendenze in atto
 - 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, banca dati AdE 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 omogeneizzazione. Ai fini della determinazione dei coefficienti moltiplicatori, si farà riferimento per quanto possibile a fonti di letteratura in materia di estimò e a valori condivisi di mercato specifici per la zona. 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, e dello stato generale dell'immobile, con aliquota dettrattiva del 5 % .

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Oggetto di pignoramento sono dei beni con diritti di piena proprietà pari a **1000/1000** al sig. xxxxxxxx n.to a Servigliano il xxxxxxxx cod fisc xxxxxxxx siti in c.da Curretta via Paese Vecchio 7 , e descritti al NCEU al

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
17	122	1	A/3	3	4 vani	Totale: 90 m ² Totale:esluse aree scoperte**: 89 m ²	Euro 105,36	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
	122	2	A/3	3	9,5 vani	Totale: 161 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 156 m ²	Euro 250,22	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Localizzazione :

immobili siti a Servigliano c.da Curretta Paese Vecchio 7 - zona agricola esterna al capoluogo



Individuazione dei Confini

gli immobili sub 1 e 2 costituiscono un unico fabbricato interno ad una corte condominiale (sub 3) condivisa con accesso dalla confinante p.la 503 f.1 stessa proprietà . Il fabbricato confina a nord con terrapieno e strada vicinale , a est ,sud ed ovest con affaccio su corte condominiale.

Descrizione generale del fabbricato :

fabbricato realizzato in data antecedente il 1967 e successivamente ampliato ed oggetto di interventi recenti di messa in sicurezza sismica e riqualificazione energetica, sito in Servigliano in zona agricola esterna al capoluogo c.da Curretta via Paese Vecchio 7. Il fabbricato è struttura il muratura portante solai in latero cemento e copertura in legno con manto di copertura in laterizio. Esternamente nel rispetto della qualificazione energetica il parametro esterno risulta con rivestimento termico a cappotto per l'intero fabbricato e finitura ad intonachino colorato. Il fabbricato è circoscritto per tre lati da una corte condominiale di manovra comune a più subalterni facenti parte della stessa proprietà ma non tutti oggetto di esecuzione, mentre a nord si estende fino al terrapieno della strada vicinale .

immobile f. 17 p.la 122 sub 1

1- L'immobile uso abitazione composto da tre livelli fuori terra compreso il sottotetto . Al piano terra sono ubicati dei locali cantina molto vetusti tipici della struttura colonica di altezza interna utile variabile 220cm a 195cm oltre ad un locale a confine con il terrapieno stradale lato nord , difficilmente accessibile con altezza interna di circa 90/100cm . Le pavimentazioni interne sono in battuto di cemento grezzo, gli infissi sono vetusti con persiane in legno vecchia fattura di epoca circa anni 80, le compartimentazioni interne sono in muratura in mattoni pieni di laterizio senza intonaco, i soffitti intradosso del solaio del p1 sono in laterizio e solette in c.a di vecchia fattura non intonacati , si evidenziano sulle murature umidità di risalita . I locali del piano terra necessitano di un intervento di ristrutturazione pesante e non sono immediatamente utilizzabili igienicamente.

Al piano primo con accesso da scala esterna è ubicato un locale uso cucina soggiorno , un locale uso camera ed un doppio locale molto vetusto con wc . Il locale cucina ed il locale camera hanno compartimentazioni in muratura intonacata con infissi in legno di vecchia fattura e vetro semplice, pavimentazioni in monocottura e rivestimento dell'angolo cucina con piastrelle in monocottura o

ceramica. Complessivamente i due locali si presentano abitabili e in mediocre conservazione conforme comunque allo standard di vetustà del fabbricato, con impianto elettrico, idrico e termico collegati agli impianti del sub 2. Il gas per l'alimentazione dei fuochi della cucina è di tipo Gpl con bombola autonoma ricaricabile.

Il generatore dell'impianto termico è a legna e si trova ubicato nel locale soggiorno al piano terra del sub 2, gli elementi radianti sono composti da radiatori in ghisa di vecchia fattura.

Il locale servizi igienici è ubicato al piano primo ad un livello ribassato rispetto al locale cucina pranzo (angolo nord). Il locale bagno è preceduto da un ampio disimpegno ed entrambi i locali risultano complessivamente molto vetusti e con grado di conservazione più che scarso tanto da non poter essere utilizzati senza un opportuno intervento di ristrutturazione pesante.

Al piano sottotetto è ubicata una soffitta ad unico locale, con finestra di illuminazione sul prospetto nord (non autorizzata), con solaio di copertura in legno ed altezze variabili da circa 15 cm alla gronda a circa 204cm al colmo sotto tavolato. Il piano di calpestio è costituito dallo stato grezzo della caldana di cls del solaio in latero cemento. L'accesso al piano avviene attraversando l'intera soffitta del sub 2 che a sua volta è accessibile esclusivamente da una scaletta esterna in ferro sul fronte sud a partire dal piano primo.

immobile f. 17 p.Ila 122 sub 2

Immobile uso abitazione costituito da tre livelli fuori terra complessivamente abitabili senza particolare interventi di manutenzione straordinaria. Gli infissi sono vari ed in maggioranza in legno con vetro semplice e persiane in legno gli impianti sono condivisi con il sub 1 ed in particolare l'impianto termico è costituito da una caldaia a legna inglobata nel camino del piano terra nel locale avente destinazione soggiorno. L'impianto di alimentazione gas della cucina è costituito da una bombola gpl di tipo classico da cucina posta in una nicchia esterna al fabbricato al piano terra prospetto sud.

Il locale soggiorno pranzo del piano terra ha un doppio accesso, uno diretto dall'esterno sul fronte sud ed uno interno dal disimpegno del vano scala ingresso rialzato sul fronte sul est. Il soggiorno è comunicante al piano terra con un ulteriore locale uso angolo cottura. Le altezze interne utili sono di circa 225 (inferiori alle disposizioni del Dm sanità 1975 per i locali abitabili).

Oltre ai locali soggiorno e cucina al piano terra troviamo, due locali aventi destinazione catastale legnaia e ripostiglio, comunicanti tra loro ma non comunicanti con il soggiorno pranzo. Lo stato dei locali legnaia e ripostiglio sono consoni all'utilizzo con altezze variabili da 202cm a 207cm, hanno pavimentazione su battuto di cemento con piastrelle di monocottura, pareti di compartimentazione e soffitti intonacati. Gli impianti elettrici allo stato attuale dei due locali hanno necessità di un intervento di manutenzione straordinaria (quadri canalizzazioni etc).

Al piano primo troviamo quattro vani abitativi di cui tre destinati a camere ed uno a lavanderia/tinello oltre ad un bagno con affaccio sul fronte ovest. I locali soggiorno, cucina, camere e il bagno al p1 sono abitabili senza interventi particolari di manutenzione. Il locale lavanderia ha un collegamento interno con il locale cucina del sub 1 posto ad un livello rialzato.

Le pavimentazioni sono per il soggiorno e la cucina di buona fattura in monocottura o gres porcellanato, per i locali del piano primo in monocottura di vecchia fattura anni 80. Dalla camera angolo sud ovest si accede al terrazzo esterno dove è ubicata la scaletta in ferro (larghezza 40/45cm di accesso al piano soffitta). Dal locale tinello del piano primo si accede tramite una porta in legno al piano primo del sub 1 nella cucina pranzo. Gli infissi sono in legno con vetro singolo di vecchia fattura e persiane in legno anch'esse di tipo vetusto ma funzionanti. Le altezze interne variano da 280cm a 303 cm, le camere, il tinello ed il bagno sono dotati di radiatori in ghisa a colonna. Il piano soffitta è costituito da due locali comunicanti divisi centralmente dal muro di spina portante con solaio tipo varesse costituito da travetti prefabbricati in c.a.p. e tavelloni di laterizio non intonacati. Le altezze interne variano da cm 53cm alla gronda a circa 230cm al colmo (misurazione eseguita all'intradosso dei tavelloni, escluse le strutture portanti emergenti). La pavimentazione è costituita da caldana di cemento del solaio di calpestio.

Al piano terra al di sotto del terrazzo del piano primo esternamente e a fianco del locale cucina, è presente un piccolo wc di servizio con accesso esterno indipendente.

In generale l'intero fabbricato risulta abitabile in gran parte nel sub 2 e solo in parte al piano p.primo del sub 1 (esclusi i servizi sul lato nord del sub 1).

Calcolo delle superfici: in considerazione della tipologia dell'immobile costituito da muratura portante di alto spessore, ai fini della verifica della superficie commerciale si ritiene utile rapportarla alla sup. utile netta interna (SIN) invece che considerare il parametro della superficie esterna lorda (SEL)

sup incasato del fabbricato	circa 155,65mq
SEL piano terra/primo/sottotetto sub 1+2	circa 423 mq;

SIN cantine e rip pt. sub 1	circa 28,74mq
SIN soffitta sub1	circa 34,36 mq
SIN abitativo p1 sub 1	circa 45,67 mq
scala esterna sub 1	circa 6,85 mq

SIN cantine pt sub 2	circa 26,28mq
SIN abitativo pt-1 sub 2	circa 88,99mq
SIN soffitta sottotetto sub 2	circa 69,36mq
terrazzo p1 sub 2	circa 11,81mq

Condominio: assente
 Stato di occupazione: immobili occupati interamente dalla famiglia dell'esecutato
 destinazione urbanistica: zona E agricola art 28-29 NTA

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE della città di Servigliano

Il comune di Servigliano ha una popolazione di circa 2200 abitanti con una densità di abitanti di circa 117,40 per Km² e un territorio di circa 18,49 Km². Il comune di Servigliano dista circa 32 km dal comune di Fermo capoluogo di provincia con un tempo medio di percorrenza di circa 36 minuti.

Il mercato degli immobili residenziali è in ribasso rispetto all'anno 2022, il prezzo medio richiesto per gli appartamenti è di circa 764€/mq. Nell'intero comune le quotazioni immobiliari degli appartamenti variano a seconda delle zone e per tipologia edilizia della zona di riferimento. Per la zona agricola e la tipologia edilizia di riferimento in cui sono ubicati i beni oggetto di esecuzione, non si riscontrano particolari indizi sul valore immobiliare, pertanto considerato l'immobile residenziale per la sua interessezza con corte condominiale e non esclusiva e con le caratteristiche edilizie in fascia media, il bene potrebbe essere proposto sul mercato a circa 450/550 €/mq

VALORI IMMOBILIARI BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE 1° semestre 2023

Comune di SERVIGLIANO Extraurbana/PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO	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	480/700	900/1100	L	1,6/2,3	3,1/3,7
Abitazioni di tipo economico	410/600	770/940	I	1,4/2	2,6/3,1

VERIFICA DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO DESUNTO DAGLI ANNUNCI DI VENDITA ONLINE

*nella zona di riferimento sono stati rintracciati alcuni annunci di proposte di vendita per immobili simili:
allegato 10*

VERIFICA DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO ATTRAVERSO L'ANALISI DEI COMPARABILI RICERCA EFFETTUATA DAGLI ANNI 2021 /2022 /2023.

nella suddetta forbice temporale non sono stati rintracciati comparabili di zona

Ai fini della valutazione economica i coefficienti di merito verranno utilizzati in maniera diversificata tra i vari ambienti che compongono l'intero fabbricato, giacché il fabbricato, pur avendo avuto interventi recenti di miglioramento sismico ed energetico, non ha avuto interventi di miglioramento qualitativo dei vani interni ad eccezione del locale soggiorno e cucina che comunque ha altezza utile sotto i limiti previsti dal Dm sanità 1975 che non permettono la sua corretta destinazione d'uso salvo diversamente comprovato di stato esistente ant 1975.

Tenuto conto della tipologia e consistenza del fabbricato e della scarsa appetibilità degli investitori locali, si ritiene corretto valutare una sup. commerciale per gli immobili eseguiti descritti al NCEU al f.17 p.la 122 sub 1-2, ragguagliata ai parametri di merito, della superficie utile netta (SIN), diversamente dall'usuale superficie esterna lorda (SEL), in quanto il fabbricato ha una muratura portante di elevato spessore che potrebbe compromettere sostanzialmente il valore di mercato.

Per quanto sopra si ritiene corretto proporre un valore unitario medio presunto pari a circa 500€/mq che corrisponde a circa 235€/mq se si fosse valutata la superficie commerciale ragguagliata a partire dalla SEL con valore medio ponderato di merito pari a 0,79.

(SEL=423mq x0,79 = 334,17mq - 78500€ : 334,17mq = circa 235€/mq)

Tabella: Calcolo delle sup. commerciali								
Unità: f. 17 p.IIa 122		(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	Calcolo sup commerciale mq
Sub 1	Abitativo	90 m ² Totale:esclus e aree scoperte**: 89 m ²	423,00		45,67	1	0,81	36,45
	Cantine pt				28,74	0,25	0,7	5,03
	Soffitta				34,36	0,25	0,8	6,76
	Scala esterna				6,85		0,8	5,48
Sub 2	Abitativo	161 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 156 m ²			88,90	1	0,93	82,68
	Cantine pt				26,28	0,25	0,7	4,60
	Soffitta				69,36	0,25	0,8	13,87
	Terrazzo p1				11,81		0,3	2,83
Totale SIN					300,16	Totale sup commerciale		157,7

TABELLA DI CALCOLO VALORE MEDIO DI STIMA

Descrizione comune di Servigliano		(1) Sup. commerciale (SIN)	(2) OMI valore medio normale (solo come riferimento) €/mq	3) valori medi dei comparabili per zona	4) valore medio al €/mq per immobili simili secondo annunci vendite immobiliari online €/mq	(5) valori medi di mercato per zona secondo indicazioni operatori su zona	(6) valore medio di stima al €/mq proposto alla vendita in considerazione degli interventi di sisma e cappotto termico eseguiti sull'immobile sup.commerciale calcolata da S.I.N.	(7) valore di stima presunto arrotondato (1)x(6)=
01	f.17 p.IIa 122 sub 1-2	157,70	civile 480/700		241	450/550	500	78.850,00
		(SEL) 423	economica 410/600					

Il valore medio di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia può essere definito complessivamente in
euro 78.850,00 (diconsi euro settantottomilaottocentocinquanta/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 e dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

a) Diritti di piena proprietà e usufrutto pari a 1000/1000 su casa ex rurale sita in Servigliano (Fm) descritto al NCEU al f.17 p.IIa 122 sub 1-2 con valore di medio di mercato 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% (cinqueper cento), può essere stimato pari ad $(78850,00 \times 5\%) = \text{€ } 74.907,50$ che si ritiene comunque non influente arrotondare a

€ 75.000,00

(diconsi euro settantacinquemila /00)

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

Diritti di piena proprietà **1000/1000** al sig. xxxxxxxx n.to a Servigliano il xxxxxxxx cod fisc xxxxxxxx, immobili siti in c.da Curretta via Paese Vecchio 7, e decripti al NCEU

Foglio	Par.Ia	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
17	122	1	A/3	3	4 vani	Totale: 90 m ² Totale:escluse aree scoperte**: 89 m ²	Euro 105,36	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
17	122	2	A/3	3	9,5 vani	Totale: 161 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 156 m ²	Euro 250,22	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Individuazione dei Confini

gli immobili sub 1 e 2 costituiscono un unico fabbricato interno ad una corte condominiale (sub 3) condivisa con accesso dalla confinante p.la 503 f.1 stessa proprietà . Il fabbricato confina a nord con terrapieno e strada vicinale , a est ,sud ed ovest con affaccio su corte condominiale.

Localizzazione :

immobili siti a Servigliano c.da Curretta Paese Vecchio 7 - zona agricola esterna al capoluogo

Calcolo delle superfici : in considerazione della tipologia dell'immobile costituito da muratura portante di alto spessore, ai fini della verifica della superficie commerciale si ritiene utile rapportarla alla sup. utile netta interna (SIN) invece che considerare il parametro della superficie esterna lorda (SEL)

sup incasato del fabbricato	circa 155,65mq
SEL piano terra/primo/sottotetto sub 1+2	circa 423 mq;
SIN cantine e rip pt. sub 1	circa 28,74mq
SIN soffitta sub1	circa 34,36 mq
SIN abitativo p1 sub 1	circa 45,67 mq
scala esterna sub 1	circa 6,85 mq
SIN cantine pt sub 2	circa 26,28mq
SIN abitativo pt-1 sub 2	circa 88,99mq
SIN soffitta sottotetto sub 2	circa 69,36mq
terrazzo p1 sub 2	circa 11,81mq

Il valore medio di stima (Vm) dell' immobile oggetto di perizia 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% (cinqueper cento), può essere quantificato in

€ 75.000,00

(diconsi euro settantacinquamila /00)

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. 17 p.la 122 sub 1-2
Diritti	piena proprietà ed usufrutto pari a 1000/1000 a xxxxxxxx coniugato in regime di comunione dei beni
Stato di possesso	Immobili nella disponibilità dell'esecutato e della propria famiglia
Data di scadenza per eventuale disdetta	xx
valore canone locativo contrattuale	xx
Valore di mercato locativo al momento della locazione:	xx
censo, livello o uso civico	xx
Destinazione urbanistica/ Vincoli	zona E agricola art 28-29 NTA
Condominio: quote millesimali	x
Condominio: spese di gestione annue	x
Condominio: spese straordinarie deliberate	Al momento della sottoscrizione della perizia non risultano spese straordinarie condominiali deliberate
Condominio : pendenze	x
Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi.	Quesito 4

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 , allegato n.03

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
3	Verifica e rilievo dello stato attuale
4	Documentazione catastale e ispezioni ipotecarie
5	Schema pubblicazione Lotti
6	Perizia di stima in formato privacy
7	Titoli autorizzativi comunali : 7/01 CE 1328/78; 7/02 pratica edilizia 57/81 ; 7/03 CE 34/90; 7/04 CE in Sanatoria prt 2270/86 n 80 del 24/06/99 ; 7/05 SCIA IN SANATORIA ai sub 1-2-5 del 8/10/2020; 7/06 Intervento sisma ; 7/07 Cilas superbonus del 09/06/2023 ; 7/08 SCA agibilità del 10/10/2022 con allegato collaudo strutturale ;
8	Certificati stato civile e residenza degli esecutati
9	Tabella coefficienti
10	Schede comparabili di zona

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