

ALLEGATO n.10

PERIZIA DI STIMA IN FORMATO PRIVACY

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n.101/2019

Procedura promossa da:

INTRUM ITALY S.P.A. (MANDATARIA DI GROGU SPV S.R.L.)

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO R.G.N.R. **101/2019**

CREDITORE PROCEDENTE:

UBI BANCA SPA con sede a Bergamo CF 03053920165

DEBITORI ESECUTATI:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il sottoscritto geom. Devis Gallucci, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Fermo al n. 715 e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 23/08/2022 con l'invito a prestare il giuramento promissorio di rito e ad effettuare i sottostanti controlli preliminari. Il C.T.U. ha depositato il giuramento nel fascicolo in data 31/08/2022.

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

nel caso di deposito dei (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

Se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

La certificazione notarile sostitutiva si estende sino ad una atto di acquisto derivativo, per un periodo superiore a venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

2. in secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, cioè il periodo sino alla data dell'acquisto derivativo/originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento)

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 detta certificazione

Il creditore procedente ha depositato sia l'estratto di mappa sia le visure storiche relative agli immobili oggetto di esecuzione, le quali riguardano un periodo antecedente superiore a venti anni rispetto alla data del pignoramento. Nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali alla data del pignoramento.

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 degli esecutati.

Il CTU ha provveduto a richiedere presso l'ufficio anagrafe del comune di Civitanova Marche il certificato di stato civile dell'esecutata XXXXXXXXXXXXXXXX la quale risulta di stato civile libero ed all'ufficio anagrafe del comune di Sant'Elpidio a Mare il certificato di stato civile di XXXXXXXXXXXXXXXX il quale risulta di stato civile libero. (allegato n.08)

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**

L'accesso al bene è avvenuto in due date in quanto al primo sopralluogo del **21.11.2022** gli esecutati non si sono presentati, il secondo sopralluogo è avvenuto in data **13.12.2022** alla presenza del custode giudiziario nominato (Istituto Vendite Giudiziarie Marche) avv. Giovanni Lanese e dell'esecutato XXXXXXXXXXXX, unitamente ai quali si è proceduto ai rilievi dei beni.

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

Individuazione dei beni oggetto di vendita

Atto di pignoramento a favore della UNI BANCA SPA cf 03053920165 con sede a Bergamo e notificato il 27/06/2019 rep.n.1563 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Fermo il 03.09.2019 al n.4899 del registro particolare ed al n.6741 del registro generale, diritti di piena proprietà per ½ del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e diritti di piena proprietà per ½ della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX su:

1-Appartamento sito a Sant'Elpidio a Mare in via Brodolini n.38 al piano primo con magazzino al piano terra e distinto al NCEU di detto comune,

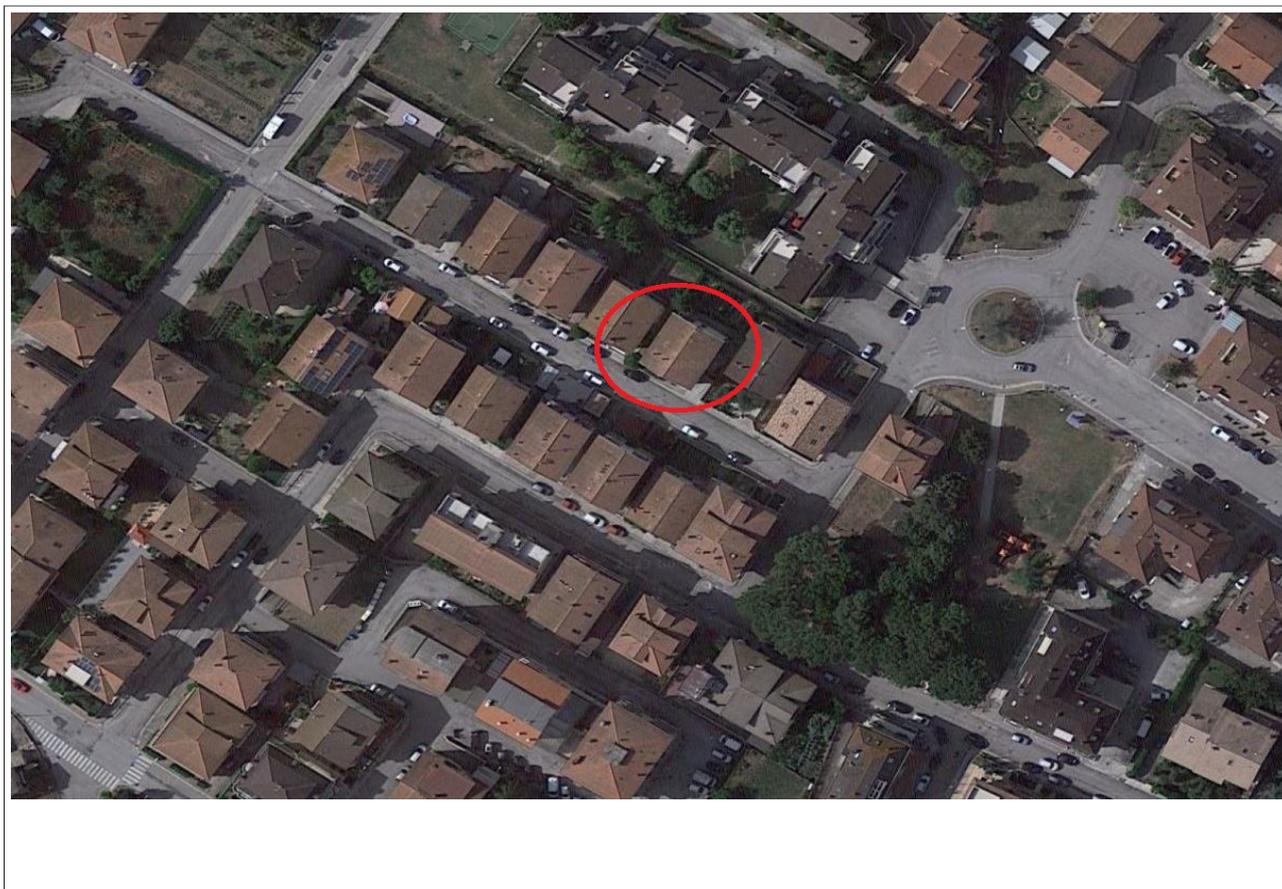
Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
25	594	1	T-1	U	A/3	3	6,5 vani	Totale 133 mq Totale escluse aree scoperte 129 mq	€ 194,70

2-Rimessa sita a Sant'Elpidio a Mare in via Brodolini n.38 al piano terra e distinta al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
25	594	2	T	U	C/6	3	49 mq	52 mq	€ 88,57

Localizzazione

I beni oggetto delle procedura sono ubicati nel comune di Sant'Elpidio a Mare in via Brodolini n.38 in località Casette D'Ete. con accesso dalla strada comunale via Brodolini. In una zona residenziale di facile raggiungimento, con servizi urbani primari nelle immediate vicinanze.



Individuazione dei Confini

I beni oggetto di stima fanno parte di un edificio residenziale pluripiano non costituito in condominio.

1. Abitazione (foglio n.25 part.n.594 sub.1) posta al piano primo con magazzino al piano terra. L'appartamento al piano primo occupa l'intero piano, confina sul lato est con edificio residenziale oltre la corte condominiale, sul lato ovest con vano scala condominiale e via Brodolini oltre la corte condominiale, sui lati nord e sud con edifici residenziali oltre la corte condominiale. Il magazzino al piano terra confina sul lato est con edificio residenziale oltre la corte condominiale, sul lato ovest con vano scala condominiale, sul lato nord con edificio residenziale oltre la corte condominiale e sul lato sud con il sub.02
2. Garage (foglio n.25 part.n.594 sub.2) posto al piano terra confinante sul lato est con edificio residenziale oltre la corte condominiale, sul lato ovest con via Brodolini oltre la corte condominiale, sul lato sud con edificio residenziale oltre la corte condominiale e sul lato nord con il sub.01

Definizione dei lotti

Considerato la conformazione degli immobili oggetto della procedura si ritiene opportuno definire un lotto unico.

LOTTO UNICO

-Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su:

1-Apartmento sito a Sant'Elpidio a Mare in via Brodolini n.38 al piano primo con magazzino al piano terra e distinto al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
25	594	1	T-1	U	A/3	3	6,5 vani	Totale 133 mq Totale escluse aree scoperte 129 mq	€ 194,70

2-Rimessa sita a Sant'Elpidio a Mare in via Brodolini n.38 al piano terra e distinta al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
25	594	2	T	U	C/6	3	49 mq	52 mq	€ 88,57

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

Sommaria descrizione del bene

-Le unità immobiliari site nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in via Brodolini n.38 e distinte al NCEU foglio n.25 particella n.594 sub. n.1 e sub.2, fanno parte di un edificio residenziale non costituito in condominio che si sviluppa su 4 livelli fuori terra con corte condominiale perimetrale. L'immobile è composto da 2 unità a destinazione residenziale ai piani primo e secondo, un locale garage al piano terra, due locali ad uso magazzino al piano terra e un sottotetto ad uso soffitta.

L'edificio è realizzato in struttura portante in muratura con solai in latero-cemento. La copertura inclinata è in latero-cemento. Le facciate esterne sono intonacate e finite con tinteggiatura.

Il sub.1 appartamento posto al piano primo e porzione del piano terra ad uso magazzino.

Piano primo, appartamento composto da un locale soggiorno, una cucina/pranzo, una camera da letto, un bagno, un ripostiglio, un corridoio di disimpegno e 3 balconi in aggetto. L'appartamento ha accesso attraverso la scala interna condominiale.

Le pavimentazioni interne sono in legno prefinito, il bagno è pavimentato e rivestito in gres porcellanato ed è dotato di lavello, sanitari e doccia. Le partizioni interne sono in laterizio intonacato e tinteggiato.

Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni, finestre e avvolgibili sono in pvc. I balconi sono pavimentati con piastrelle ed hanno parapetti in muratura intonacati e tinteggiati. L'appartamento, con esclusione dei balconi, è stato completamente ristrutturato nel 2015 e si trova in ottimo stato di conservazione.

Piano terra, composto da due locali ad uso magazzino, un corridoio ed un wc. Le pavimentazioni interne sono in monocottura, il bagno è pavimentato e rivestito in monocottura ed è dotato di sanitari, lavello e doccia, non è servito da acqua calda. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni in legno con vetro singolo e avvolgibili in pvc, l'ingresso sul lato est è dotato di infisso in ferro. I locali sono dotati di impianto elettrico. I locali si presentano in modesto stato manutentivo ma possono essere considerati idonei all'uso.

Il sub.2 è posto al piano terra ed adibito a garage con accesso carrabile da via Brodolini con serranda avvolgibile in ferro. E' composto da due locali comunicanti, pavimentati in gres porcellanato e dotati di impianto elettrico. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e avvolgibili in pvc. I locali si presentano in modesto stato manutentivo ma possono essere considerati idonei all'uso.

Le due unità immobiliari condividono il contabilizzatore dell'acqua con il piano secondo, il contatore è situato all'interno del sub.2 garage. Il contatore dell'impianto elettrico, anch'esso posto al piano terra all'interno del locale garage, è ad uso esclusivo del sub.01 e sub.02. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia posta nel locale cucina al piano primo e corpi scaldanti costituiti da radiatori in ghisa. L'impianto è funzionante soltanto nell'appartamento al piano primo.

Il contatore è situato nella muratura portante perimetrale con accesso dall'esterno.

Art. 10 DPR 633/1972

Gli immobili oggetto di esecuzione non costituiscono 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 altresì la possibilità di esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA in quanto sono trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dal ripristino e gli esecutati sono dei 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

I beni oggetto di esecuzione immobiliare fanno parte di un edificio residenziale realizzato successivamente alla data del 2 settembre 1967.

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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, 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;**

L'acquisizione delle autorizzazioni edilizie è avvenuta mediante richiesta agli uffici comunali a mezzo PEC e successivo sopralluogo del 30.03.2023. (allegato n.04)

Rif.	Titoli abilitativi :	descrizione
04.01	Licenza Edilizia prot.n.4887 del 07.06.1972 (Richiedenti: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)	Progetto casa di civile abitazione a Casette d'Ete.
04.02	Autorizzazione di Agibilità del 14.03.1977 (Richiedenti: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)	Via Cavour
04.03	Concessione edilizia prot.n.9712/78 del 28.06.1979 (Richiedente: XXXXXXXXXXXXX)	Sopraelevazione casa di civile abitazione, viale Cavour. Fog.n.25 part.n.514
04.04	Richiesta certificato di Agibilità pratica n.86/13 del 28.11.2013 (Richiedenti: XXXXXXXXXXXXX)	Interventi di sopraelevazione immobile sito a Sant'Elpidio a Mare via Brodolini n.38 foglio n.25 part.n.594 sub.4.
04.05	SCIA prot.n.7135 del 04.04.2014 (Richiedente: XXXXXXXXXXXXX)	Manutenzione straordinaria per modifiche interne unità immobiliare. Appartamento sito al piano primo in via Brodolini n.38 nel Comune di Sant'Elpidio a Mare e distinto al NCEU foglio n.25 part.n.594.

VERIFICHE DI CONFORMITA' URBANISTICA DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Relazione di verifica

Al fine di verificare la conformità urbanistica degli immobili oggetto della presente esecuzione, si è proceduto al confronto sinottico tra lo stato dei luoghi (così come rilevato durante l'accesso effettuato in data 30.03.2023) e gli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi forniti dall'ufficio tecnico del Comune di Sant'Elpidio a Mare.

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

Lotto UNICO Abitazione (foglio n.25 part.n.594 sub.1) posta al piano primo con magazzino al piano terra.. Piano Primo - Dalla verifiche dello stato dei luoghi è stato possibile constatare delle lievi difformità nelle dimensioni dei balconi in aggetto e di alcune dimensioni degli ambienti interni, ed un'altezza interna inferiore di cm 25 rispetto a quanto dichiarato.

Piano terra lato nord - rispetto al progetto approvato è stato realizzato un locale wc nella porzione finale del corridoio e un divisorio per la divisione del magazzino in due locali con ingresso autonomo dal corridoio.

Garage (foglio n.25 part.n.594 sub.2) posto al piano terra lato sud - rispetto al progetto approvato sono state chiuse due porte interne e realizzata una tramezzatura interna con il ricavo di due locali comunicanti

Le unità immobiliari non possono essere considerate conformi.

Nota: le due unità oggetto di esecuzione sono sprovviste di agibilità.

Tali difformità possono essere sanate ai sensi dell'art.37 del Dpr 380/2001 e s.m.i con il pagamento di una sanzione amministrativa di circa **€2000** a cui vanno aggiunti oneri per prestazioni professionali per circa **€2000**

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;

Non si allega certificato di destinazione urbanistica in quanto non ci sono terreni tra i beni oggetto di esecuzione.

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 ostative;

Nel pignoramento a favore della UNI BANCA SPA cf 03053920165 con sede a Bergamo e notificato il 27/06/2019 rep.n.1563 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Fermo il 03.09.2019 al n.4899 del registro particolare ed al n.6741 del registro generale, i beni indicati erano:

Immobili siti nel comune di Sant'Elpidio a Mare in via Brodolini n.38:

-Piena proprietà per ½ del sig. XXXXXXXXXXXX e Piena proprietà per ½ della sig.ra XXXXXXXXXXXX: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, in Comune di Sant'Elpidio a Mare, via Brodolini n.38, censito al NCEU di detto Comune, al **foglio n.25 part.n.594 sub.2** cat. C/6, piano T, mq.49.

-Piena proprietà per ½ del sig. XXXXXXXXXXXX e Piena proprietà per ½ della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX: abitazione di tipo economico, in Comune di Sant'Elpidio a Mare, via Brodolini n.38, censito al NCEU di detto Comune, al **foglio n.25 part.n.594 sub.1** cat. A/3, vani 6,5, piano T-1.
Dalla data del pignoramento non sono state eseguite ulteriori variazioni catastali.

Al fine di verificare la conformità catastale dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate, sono state acquisite le visure storiche e le planimetrie catastali dei sub.01 e sub.02.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale presente in atti, si sono ravvisate delle difformità in entrambe le planimetrie.

Sub.n.01 Il piano primo è stato oggetto di una completa ristrutturazione interna con modifica dei vani catastali, mentre al piano terra è stato realizzato un divisorio interno ed un locale wc.

Sub.n.02 Al piano terra è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni e la chiusura di due aperture di accesso all'uiu.

Per tale ragione le planimetrie catastali **NON** possono essere considerate idonee. **allegato n.05**

Nota: Il CTU non ha provveduto all'aggiornamento delle due planimetrie catastali a causa della mancata autorizzazione da parte del precedente.

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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisionale;

In data 28.11.2023 si è provveduto ad effettuare un ispezione ipotecaria nominativa per XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed è emerso che:

All'atto del pignoramento a favore della UNI BANCA SPA cf 03053920165 con sede a Bergamo e notificato il 27/06/2019 rep.n.1563 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Fermo il 03.09.2019 al n.4899 del registro particolare ed al n.6741 del registro generale, gli esecutati XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX erano intestatari per ½ di piena proprietà ciascuno degli immobili oggetto della presente esecuzione:

Comune di Sant'Elpidio a Mare via Brodolini n.38 censiti al NCEU fog.n.25 part.n.594 sub.1 e sub.2 a seguito di atto di COMPRAVENDITA a rogito notaio Albino Farina di Grottammare 12/10/2011 repertorio n.110359/17100 e trascritta alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 14.10.2011 al n.7960 del registro generale e al n.4881 del registro particolare, dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX **allegato n.07.**

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;

1) 01.10.1982 - COMPRAVENDITA notaio Carrioli di Porto Sant'Elpidio rep.n.180511/8186

a favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per ½ di piena proprietà

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per ½ di piena proprietà

-Immobili siti a Sant'Elpidio a Mare (FM) in viale Cavour n.28 e censiti al NCEU foglio n.25 particella n.594
-sub.1, piano T-1-2, categoria A/3, cl.3, consistenza 6 vani, rendita catastale € 0,32
-sub.2, piano T, categoria C/6, cl.3, consistenza 49 mq, rendita catastale € 0,14

2) 09.06.2003 - SUCCESSIONE MORTE XXXXXXXXXXXX dichiarazione di successione registrata a Fermo il 22.07.2011 ai nn.790/9990/11 e trascritta a Fermo il 27.03.2017 ai nn.2503/1840, tacitamente accettata in conseguenza dell'atto a rogito Albino Farina in data 12.10.2011 in cui infra, accettazione trascritta a Fermo il 14.10.2011 ai n.ri 7961/4882.

a favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ di piena proprietà

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ di piena proprietà

-Immobili siti a Sant'Elpidio a Mare (FM) in viale Cavour n.28 e censiti al NCEU foglio n.25 particella n.594
-sub.1, piano T-1-2, categoria A/3, cl.3, consistenza 6 vani, rendita catastale € 179,73
-sub.2, piano T, categoria C/6, cl.3, consistenza 49 mq, rendita catastale € 88,57

3) 07.04.2011 - SUCCESSIONE MORTE XXXXXXXXXXXXXXX dichiarazione di successione registrata a Fermo il 22.07.2011 ai nn.791/9990/11 e trascritta a Fermo il 27.03.2017 ai nn.2504/1841, tacitamente accettata in conseguenza dell'atto a rogito Albino Farina in data 12.10.2011 in cui infra, accettazione trascritta a Fermo il 14.10.2011 ai n.ri 7962/4883.

a favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ di piena proprietà

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ di piena proprietà

-Immobili siti a Sant'Elpidio a Mare (FM) in viale Cavour n.28 e censiti al NCEU foglio n.25 particella n.594
-sub.1, piano T-1-2, categoria A/3, cl.3, consistenza 6 vani, rendita catastale € 179,73
-sub.2, piano T, categoria C/6, cl.3, consistenza 49 mq, rendita catastale € 88,57

4) 12.10.2011 - COMPRAVENDITA a rogito notaio Albino Farina di Grottammare rep.n.110359/17100 e trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 14.10.2011 ai nn. 7960/4881

a favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ di piena proprietà;

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ di piena proprietà.

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di piena proprietà

-Immobili siti a Sant'Elpidio a Mare (FM) in viale Cavour n.28 e censiti al NCEU foglio n.25 part.n.594
-sub.1, piano T-1-2, categoria A/3, cl.3, consistenza 6,5 vani, rendita catastale € 194,70
-sub.2, piano T, categoria C/6, cl.3, consistenza 49 mq, rendita catastale € 88,57

5) 14.10.2011 - IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di mutuo capitale €109.879,50 (totale € 219.759,00) per la durata di anni 25 al tasso del 4,6% rogito notaio Albino Farina di Grottammare del 12.10.2011 repertorio n.110360/17101 e trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo al n.7963 del reg. generale ed al n.1579 del reg. particolare

a favore: BANCA DELL'ADRIATICO SPA con sede a Pesaro e domicilio ipotecario eletto a Pesaro in via gagarin n.216 cf 02249950417

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ di piena proprietà;

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ di piena proprietà.

-Immobili siti a Sant'Elpidio a Mare (FM) in viale Cavour n.28 e censiti al NCEU foglio n.25 part.n.594

-sub.1, piano T-1-2, categoria A/3, cl.3, consistenza 6,5 vani, rendita catastale € 194,70
-sub.2, piano T, categoria C/6, cl.3, consistenza 49 mq, rendita catastale € 88,57

Annotazione n.1187 del 23.09.2013 (surrogazione ai sensi dell'art.120-quater, comma 3, del D.Lgs n.358/1993)

6) 18.09.2013 - SURROGA a rogito notaio Enrico Damiani rep.n.32195/14080

a favore: BANCA DELLE MARCHE SPA con sede ad Ancona e domicilio ipotecario eletto ad Ancona in via Menicucci 4/6

-Immobili siti a Sant'Elpidio a Mare (FM) in viale Cavour n.28 e censiti al NCEU foglio n.25 part.n.594
-sub.1, piano T-1-2, categoria A/3, cl.3, consistenza 6,5 vani, rendita catastale € 194,70
-sub.2, piano T, categoria C/6, cl.3, consistenza 49 mq, rendita catastale € 88,57

7) 27.06.2019 - PIGNORAMENTO IMMOBILI Tribunale di Fermo repertorio n.1563 trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo al n.6741 reg. gen e al n.4899 reg. part.;

a favore: UBI BANCA SPA con sede a Bergamo cf 03053920165;

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
diritti di piena proprietà per ½ in comunione legale dei beni;
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
diritti di piena proprietà per ½ in comunione legale dei beni;

-Immobili siti a Sant'Elpidio a Mare (FM) in viale Cavour n.28 e censiti al NCEU foglio n.25 part.n.594
-sub.1, piano T-1-2, categoria A/3, cl.3, consistenza 6,5 vani, rendita catastale € 194,70
-sub.2, piano T, categoria C/6, cl.3, consistenza 49 mq, rendita catastale € 88,57

Nel ventennio antecedente il pignoramento dei beni notificato il 27.06.2019 emesso dal Tribunale di Fermo, sulla base della visura effettuata alla Conservatoria di Fermo, 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

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

LOTTO UNICO

Unità immobiliari, site a Sant'Elpidio Mare in via Brodolini n.38 e censite al NCEU di detto comune,

Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
--------	-------	-----	-------	-----------	--------	-------------	----------------------	---------

25	594	1	T-1	A/3	3	6,5 vani	Totale 133mq Totale escluse aree scoperte 129mq	€ 194,70
25	594	2	T	C/6	3	49 mq	Totale 52mq	€ 88,57

Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di SANT'ELPIDIO A MARE f.25 part.n.594

	(1) S.E.L superfi cie lorda (mq)	(2) S.I. L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizzazi one	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Appartamento piano primo (sub.01)	114		97	1	114	Titolo di proprietà: Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per 500/1000 ciascuno ai sig.ri XXXXXXXXXXXX
Balconi piano primo (sub.01)	14			0,3	4	
Fondaco piano terra (sub.01)	60			0,5	30	
Garage piano terra (sub.02)	55			0,5	27,5	
Totale superficie commerciale					175,50 mq	

PROCESSO VALUTATIVO

(allegato n.06)

RICONCILIAZIONE DI STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 05/12/2023:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = \mathbf{€ 228.531,44}$$

DETRAZIONE PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA = CIRCA € 4000

VALORE DI MERCATO = (€ 228.531,44 - € 4.000) = € 224.531,44

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 a pari a 1000/1000 su unità immobiliare adibita ad abitazione al piano primo con fondaco al piano terra sita nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in via Brodolini n.38

censito al NCEU al foglio n.25 particella n.594 sub.1 e unità immobiliare adibita a garage al piano terra sita nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in via Brodolini n.38 censito al NCEU al foglio n.25 particella n.594 sub.2 ; 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 10% (dieci per cento), può essere quantificato in

€ 224.531,44 - 10% = € 202.078,29

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

202.000,00 €

(dicansi euro duecentoduemila/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 10

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;

Dalle analisi dello stato di fatto dei beni oggetto di stima sono stati definiti i seguenti lotti omogenei, così identificati:

LOTTO UNICO**LOTTO UNICO**

Unità immobiliari, site a Sant'Elpidio Mare in via Brodolini n.38 e censite al NCEU di detto comune,

Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
25	594	1	T-1	A/3	3	6,5 vani	Totale 133mq Totale escluse aree scoperte 129mq	€ 194,70
25	594	2	T	C/6	3	49 mq	Totale 52mq	€ 88,57

Individuazione dei Confini

I beni oggetto di stima fanno parte di un edificio residenziale pluripiano non costituito in condominio.

1. Abitazione (foglio n.25 part.n.594 sub.1) posta al piano primo con magazzino al piano terra. L'appartamento al piano primo occupa l'intero piano, confina sul lato est con edificio residenziale oltre la corte condominiale, sul lato ovest con vano scala condominiale e via Brodolini oltre la corte condominiale, sui lati nord e sud con edifici residenziali oltre la corte condominiale. Il magazzino al piano terra confina sul lato est con edificio residenziale oltre la corte condominiale, sul lato ovest con vano scala condominiale, sul lato nord con edificio residenziale oltre la corte condominiale e sul lato sud con il sub.02

2. Garage (foglio n.25 part.n.594 sub.2) posto al piano terra confinante sul lato est con edificio residenziale oltre la corte condominiale, sul lato ovest con via Brodolini oltre la corte condominiale, sul lato sud con edificio residenziale oltre la corte condominiale e sul lato nord con il sub.01

Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di SANT'ELPIDIO A MARE f.25 part.n.594

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I. L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizzazi one	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Appartamento piano primo (sub.01)	114		97	1	114	Titolo di proprietà: Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per 500/1000 ciascuno ai sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Balconi piano primo (sub.01)	14			0,3	4	
Fondaco piano terra (sub.01)	60			0,5	30	
Garage piano terra (sub.02)	55			0,5	27,5	
Totale superficie commerciale					175,50 mq	

PROCESSO VALUTATIVO

(allegato n.06)

RICONCILIAZIONE DI STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 05/12/2023:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = \mathbf{€ 228.531,44}$$

DETRAZIONE PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA = CIRCA € 4000

VALORE DI MERCATO = (€ 228.531,44 - € 4.000) = € 224.531,44

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 a pari a 1000/1000 su unità immobiliare adibita ad abitazione al piano primo con fondaco al piano terra sita nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in via Brodolini n.38 censito al NCEU al foglio n.25 particella n.594 sub.1 e unità immobiliare adibita a garage al piano terra sita nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in via Brodolini n.38 censito al NCEU al foglio n.25 particella n.594 sub.2 ; 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 10% (dieci per cento), può essere quantificato in

€ 224.531,44 - 10% = € 202.078,29

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

202.000,00 €

(dicansi euro duecentoduemila/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

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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Quadro riassuntivo dello stato di Possesso e locativo

Descrizione		
Stato di possesso		Gli immobili sono posseduti ed occupati dall'esecutato sig. XXXXXXXXXXXXX, il quale ha la propria residenza nell'immobile ad uso abitativo sub.1.
Contratti di affitto		Da quanto riferito dall'esecutato sig. XXXXXXXXXXXXX le due unità immobiliari sub.1 e sub.2 non sono oggetto di nessun contratto di affitto.
Gestione delle parti comuni		L'immobile di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione non è costituito in condominio e l'esecutato XXXXXXXXXXXXX ha dichiarato che non ci sono ne quote millesimali ne regolamento di condominio. Inoltre non ci sono spese per la gestione delle parti comuni.

In risposta al quesito

“ 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”

Sulla base dell'ispezione ipotecaria telematica effettuata presso gli uffici della Conservatoria di Fermo in data 28.11.2023 non risultano a carico del bene oggetto di stima la sussistenza di censo, livello o uso civico.

QUESITO 12

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 13

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

allegato n.02 - allegato n.03

QUESITO 14

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.09

QUESITO 15

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.10

QUESITO 16

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	Planimetrie stato dei luoghi
4	Atti autorizzativi comunali
5	Documentazione catastale
6	Processo valutativo
7	Documentazione conservatoria dei RR.II
8	Certificato di stato civile-certificato storico di residenza-stato di famiglia
9	Descrizione lotti-schema di pubblicazione bandi di vendita immobiliare
10	Perizia di stima in formato privacy

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

Fermo, lì 22/12/2023

Il Perito estimatore
geom. Devis Gallucci