



**TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

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

Giudice Esecutivo DOTT.SSA LUCIA ROCCHI

Procedura promossa da DETTO ARLESIANA

Contro *****

CTU ING. FRANCESCO MARIA SEBASTIANI

CUSTODE MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI

Porto San Giorgio, 30 Ottobre 2023





PREMESSA

In data 5 Aprile 2023 il sottoscritto ing. Francesco Maria Sebastiani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Fermo al numero A267, con studio a Porto San Giorgio in Via Galliano n.190, veniva nominato dall'Ill.mo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari, dott.ssa Lucia Rocchi, Esperto Stimatore per la procedura esecutiva n. 173/2017. In data 24 febbraio 2023, ai sensi dell'art. 569, comma 1, c.p.c, lo scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento; nello specifico questa C.T.U. veniva incaricato ed autorizzato dall'Ill.mo Giudice per l'Esecuzione di redigere Perizia di Stima secondo i quesiti formulati.

CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

***** C.F. ***** nata a ***** ***** ed ivi residente ***** , ****risulta coniugata con ***** a ***** il ***** pertanto non essendoci ulteriori annotazioni nel certificato, si desume in comunione di beni.

Si allega altresì il certificato della parte creditrice:

DETTO ARLESIANA risulta nata il ***** in ***** Risulta di stato libero per decesso del coniuge ***** a ***** dal ***** , residente in *****.

Si integra la certificazione con i dati anagrafici dei comproprietari delle immobili, nello specifico:

***** nato a ***** il ***** residente in ***** in via *****

***** nata a ***** il ***** residente in ***** Piazza ***** +

***** nata a ***** il ***** residente in ***** Via *****.

Vedasi l'allegato 2.

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

***** C.F. R***** nata a ***** ***** ed ivi residente ***** risulta coniugata con ***** a ***** il ***** pertanto non essendoci ulteriori annotazioni nel certificato, si desume in comunione di beni.





Vedasi allegato 2.

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

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

COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE

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

La CTU visto l'oggetto di stima costituito valutabile in cinque (5) lotti così costituiti, trattasi di:

1. Abitazione piano primo_Sant'Elpidio a Mare (F51 sub 5 P54) e garage piano terra_Sant'Elpidio a Mare (F51 sub 7 P54)

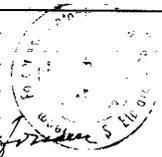




Data presentazione: 15/01/1992 - Data: 19/10/2023 - n. T281481 - Richiedente: SBSFNC73D02G920K

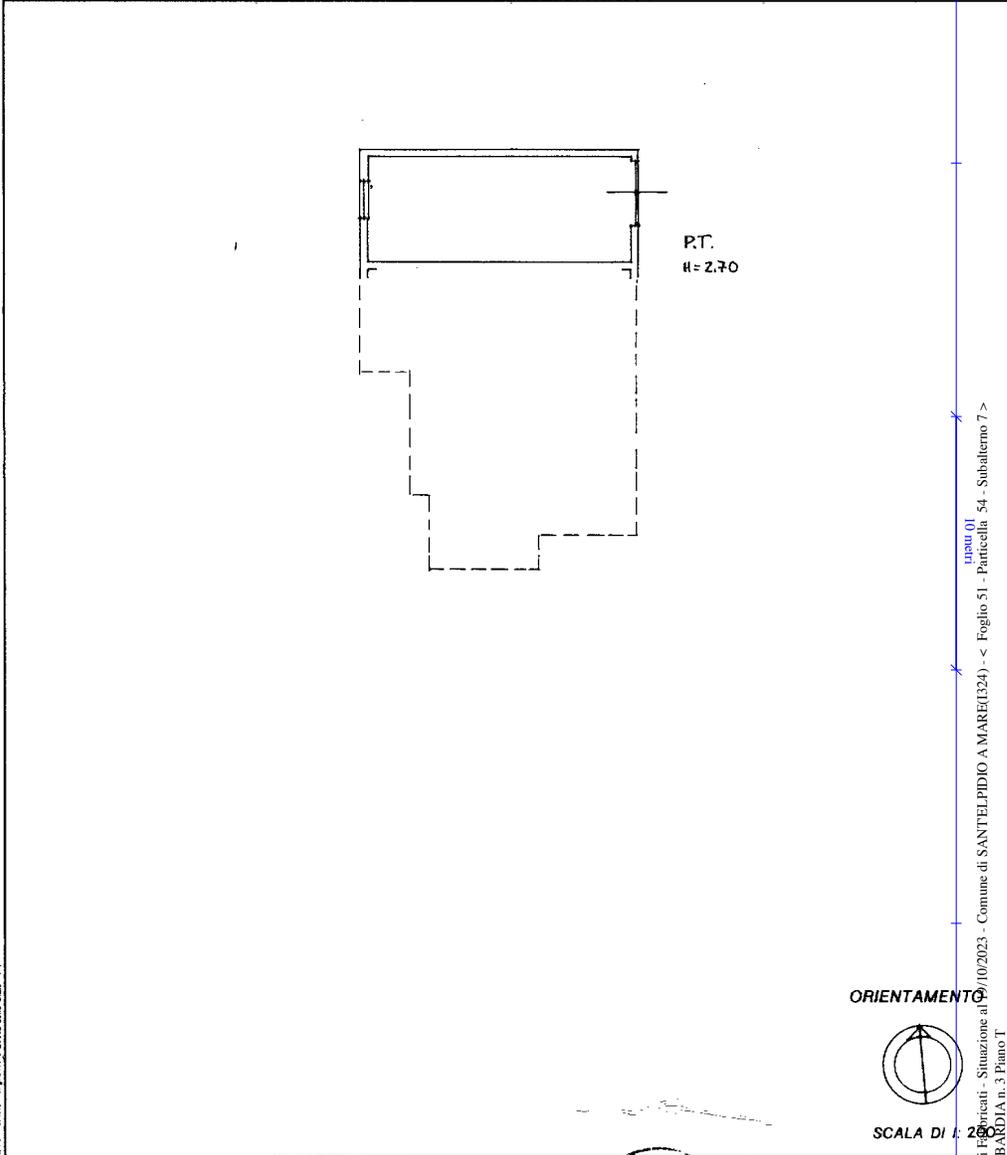
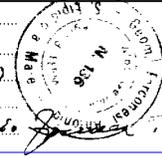
MODULARIO F. rig. rand. 087		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)		MOD. BN (CEU) LIRE 350
Planimetria di u.i.u. in Comune di SANT'ELPIDIO A MARE via LOMBARDIA civ. 3				
<p>P.1° H=3,00</p>		<p>P.2°</p>		
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>		Compilata dal GEOMETRA (Titolo, cognome e nome) FORCONESI ANTONIO		RISERVATO ALL'UFFICIO 24 15 GEN 1992
Identificativi catastali F. 54		Iscritto all'albo de I. GEOMETRI DI FERMO della provincia di A.P.		
Ultima planimetria in atti Data presentazione: 15/01/1992 - Data: 19/10/2023 - n. T281481 - Richiedente: SBSFNC73D02G920K Totale schede: 1. - Formato di acquisizione: A4 (Data: 02/12/91)				

Input 01
 Catasto di fabbricati - Situazione al 19/10/2023 - Comune di SANT'ELPIDIO A MARE(0324) - < Foglio 51 - Particella 54 - Subalterno 5 >
 VIA LOMBARDIA n. 3 Piano 1-2





Data presentazione: 15/01/1992 - Data: 19/10/2023 - n. T281485 - Richiedente: SBSFNC73D02G920K

MODULARIO F. rig. rend. 467	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU) LIRE 350
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>SANTELPIDIO A MARE</u> via <u>LOMBARDIA</u> civ.		
 <p>P.T. H = 2.70</p> <p>ORIENTAMENTO</p> <p>SCALA DI 1:250</p>		
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/> Ultima planimetria identificativa catastali F. 51 Data presentazione: 15/01/1992 - Data: 19/10/2023 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4	Compilata dal <u>GEOMETRA</u> (Titolo, cognome e nome) <u>FORCONESI ANTONIO</u> Iscritto all'albo dei <u>GEOMETRI DI FERMO</u> della provincia di <u>AP</u> Data: <u>20.12.91</u> n. <u>136</u> 	RISERVATO ALL'UFFICIO 24 15 GEN. 1992

Urban 01
Catasto dei fabbricati - Situazione al 19/10/2023 - Comune di SANTELPIDIO A MARE (324) - < Foglio 51 - Particella 54 - Subaltemo 7 >
VIA LOMBARDIA n. 3 Piano I





2. Abitazione piano terra_Sant'Elpidio a Mare (F51 sub 4 P54)

Data presentazione: 15/01/1992 - Data: 19/10/2023 - n. T281479 - Richiedente: SBSFNC73D02G920K

MODULARIO F. rig. rend. 487		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU)
		LIRE 350	
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>SANT'ELPIDIO A MARE</u> , via <u>LOMBARDIA</u> civ. <u>3</u>			
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>GEOMETRA</u> (Titolo, cognome e nome) <u>FORCONESI ANTONIO</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO	
Ultima planimetria <u>51</u> n. <u>24</u> sub <u>4</u> Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4	Iscritto all'albo dei <u>GEOMETRI</u> di <u>Fermo</u> della provincia di <u>AP</u> Richiedente: SBSFNC73D02G920K Data <u>02/02/2023</u> Stampato il <u>15/01/1992</u>		

Catasto di Fermo - Situazione n. 51
VIA LOMBARDIA n. 3 Piano T

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



3. Negozio piano terra_Sant'Elpidio a Mare (F51 sub 6 P54)

Data presentazione: 15/01/1992 - Data: 19/10/2023 - n. T281482 - Richiedente: SBSFNC73D02G920K

MODULARIO F. 119 rev. 04/87		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)		MOD. BN (CEU)
				LIRE 350
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>SANT'ELPIDIO A MARE</u> ... via <u>LOMBARDIA</u> civ. <u>5</u>				
P.T. H= 3.10				
ORIENTAMENTO				
SCALA DI 1:200				
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>		Compilata dal <u>GEOMETRA</u> (Titolo, cognome e nome) <u>FORGONESI ANTONIO</u>		RISERVATO ALL'UFFICIO <i>24</i>
Ultima planimetria <u>51</u> identificativi catastali		Iscritto all'albo dei <u>GEOMETRI DI FERMO</u>		Causale di <u>Forcetti</u> - Situazione al <u>19/10/2023</u> - Comune di <u>SANTELPIDIO A MARE (E24)</u> - < Foglio 51 - Particella 54 - Subalterno 6 > VIA <u>LOMBARDIA</u> n. 3 Piano T
Data presentazione: 15/01/1992 - Data: 19/10/2023 - n. T281482 - Richiedente: SBSFNC73D02G920K		della provincia di <u>AP</u>		
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 - Data: 2023-12-29 - Compilato stamponi: <u>210/2023</u>				

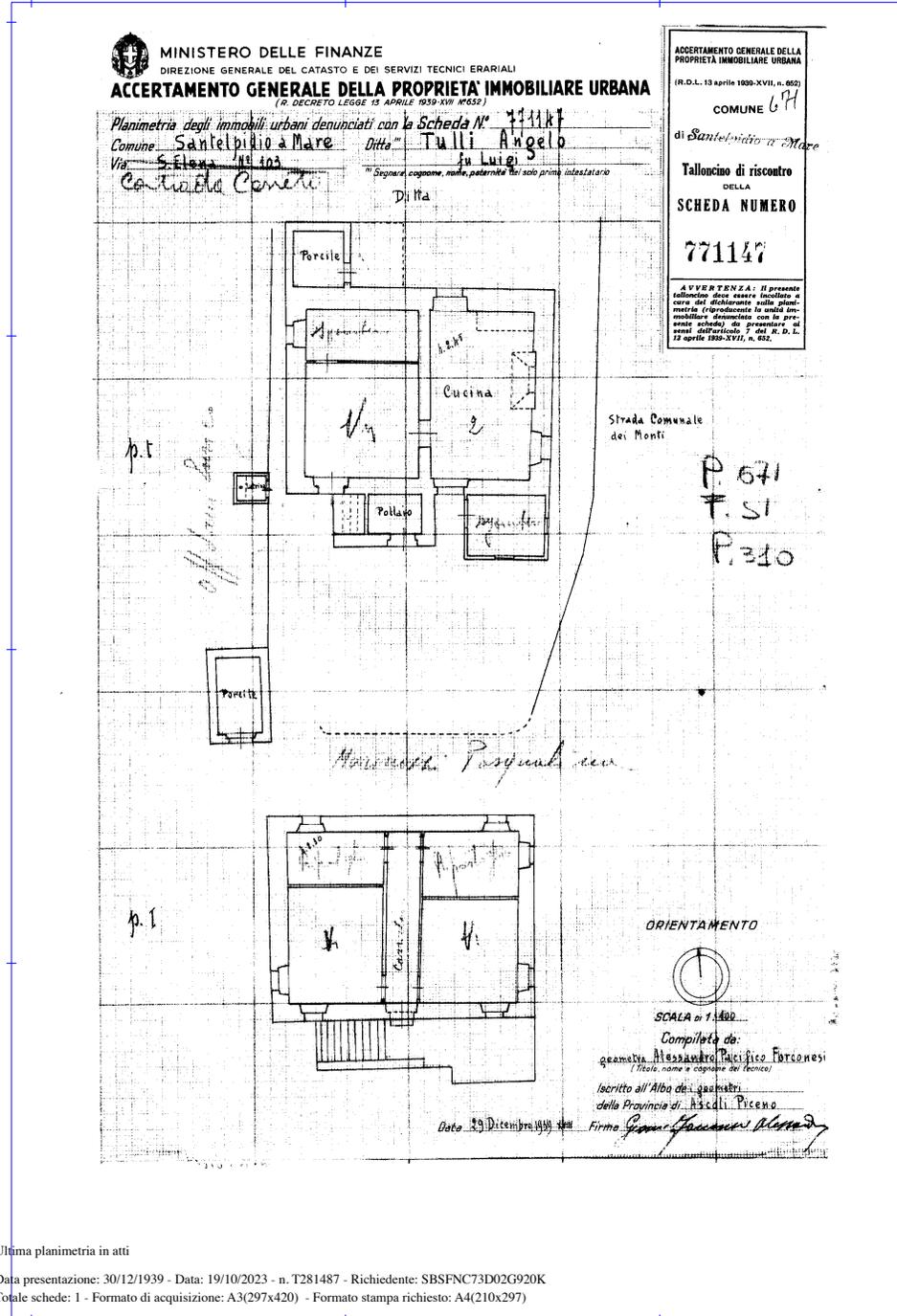
Firmato Da: SEBASTIANI FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11371bc2a5c853795a978a64ac9e10ed





4. Casa singola diroccata Sant'Elpidio (F51 a Mare P53)

Data presentazione: 30/12/1939 - Data: 19/10/2023 - n. T281487 - Richiedente: SBSFNC73D02G920K



Firmato Da: SEBASTIANI FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11371bc2a5c653795a978a6a4ac9e10ed



5. Laboratorio_Monte Urano F1, P153 S5

Data presentazione: 22/03/1993 - Data: 03/10/2022 - n. T209380 - Richiedente: SBSFNC73D02G920K

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)		250
Planimetria di u.i.u. in Comune di MONTE URANO via APRENNINI civ. 22		
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>		RISERVATO ALL'UFFICIO
Compilata dal Geom. GIANNI GIUSTINO (Titolo, cognome e nome)		
Iscritto all'albo dei geometri del Comune di FERMO N. 444		
Ultima planimetria in atti identificativi catastali Data presentazione: 22/03/1993 - Data: 03/10/2022 Totale sezioni: 1 - Formato di acquisizione: A4 n. SUB: 1 - data: 16.2.93 Firma:		Catasto Edilizio Urbano 01 Comune di MONTE URANO (F653) - < Foglio 1 - Particella 153 - Subalerno 5 > VIA APRENNINI n. 22 Piano S2

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



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

Elenco degli immobili:

- APPARTAMENTO AL PIANO TERRA SITO NEL COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE (FM) IN VIA LOMBARDIA N. 3 (quota di 5/24 della piena proprietà);
- APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO + SOFFITTA SITO NEL COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE (FM) IN VIA LOMBARDIA N. 3 (quota di 5/24 della piena proprietà);
- LOCALE AL PIANO TERRA SITO NEL COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE (FM) IN VIA LOMBARDIA N. 3 (quota di 5/24 della piena proprietà);
- GARAGE AL PIANO TERRA SITO NEL COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE (FM) IN VIA LOMBARDIA N. 3 (quota di 5/24 della piena proprietà);
- ABITAZIONE INAGIBILE SITA NEL COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE (FM) IN VIA LOMBARDIA (quota di 5/24 della piena proprietà);
- LABORATORIO AL PIANO SECONDO SOTTOSTRADA SITO NEL COMUNE DI MONTE URANO (FM) IN VIA APPENNINI N. 22 (quota di 1/1 della piena proprietà).

DESCRIZIONE (Foglio 51, part. 54, sub 4 - 5 - 6 - 7):





Appartamento al piano terra sito all'interno di un più ampio fabbricato condominiale composto da n. 2 stanze e n. 1 bagno.

Appartamento al primo piano sito all'interno di un più ampio fabbricato condominiale composto da corridoio centrale, zona pranzo, cucina, salone, n. 4 camere e n. 1 bagno, soffitta allo stato grezzo al piano secondo.

Appartamento al primo piano sito all'interno di un più ampio fabbricato condominiale composto da corridoio centrale, zona pranzo, cucina, salone, n. 4 camere e n. 1 bagno, soffitta allo stato grezzo al piano secondo. Garage posto al piano terra sito all'interno di un più ampio fabbricato condominiale.

STATO DI MANUTENZIONE:

Gli immobili staggiti si presentano in un mediocre stato di uso e conservazione, la soffitta è allo stato grezzo così come il garage, mentre il locale adibito a negozio è in buono stato in considerazione all'età del fabbricato. E' presente l'impianto centralizzato di riscaldamento con caldaia unica a servizio di tutti gli immobili con termosifoni a parete ad eccezione del garage. È presente l'impianto idrico con acqua calda/fredda, quello elettrico e di illuminazione. Le utenze sono ancora intestate al padre dell'esecutata Sig. Angelo Rogani, deceduto circa sei mesi fa, che abitava l'appartamento al piano primo. L'esecutata riferisce di provvedere quanto prima alla loro volturazione.

Nel locale al piano terra (negozio) è presente uno split per aria condizionata calda/fredda.

CONDOMINIO:

L'esecutata riferisce che non è stato nominato un amministratore per la gestione dei beni comuni.

STATO DI OCCUPAZIONE:





I beni staggiti risultano allo stato liberi, ad eccezione del locale negozio al piano terra ove la sorella comproprietaria dell'esecutata svolge la propria l'attività lavorativa di parrucchiera.

DESCRIZIONE (Foglio 51, part. 53)

Abitazione inagibile in Via Lombardia.

STATO DI MANUTENZIONE:

L'immobile, allo stato inagibile, si presenta in pessimo stato di manutenzione e conservazione e necessita di interventi straordinari di ristrutturazione generale.

STATO DI OCCUPAZIONE:

L'immobile è libero da persone.

DESCRIZIONE (Foglio 1, part. 153, sub 5)

Laboratorio posto al piano secondo sotto-strada di un più ampio fabbricato condominiale.

STATO DI MANUTENZIONE:

Il locale si presenta in un mediocre stato di manutenzione e conservazione. L'accesso ad una parte di esso è interdetto per via della presenza di un muro in cartongesso realizzato dalla proprietà. La caldaia è stata rimossa e sono presenti i termoconvettori per il riscaldamento ma non sono funzionanti. Gli impianti elettrico e di illuminazione sono presenti così come quello idrico. Le utenze sono intestate a*****.

CONDOMINIO:

Non è stato nominato un amministratore per la gestione dei beni comuni inerenti il fabbricato condominiale.





STATO DI OCCUPAZIONE:

L'immobile risulta libero da persone.

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

Gli immobili risultano essere stati costruiti dopo il 1967, tranne la casa diroccata sita a Sant'Elpidio a mare al foglio 51 particella 53, della quale non sono state ritrovate documentazioni, si ipotizza pertanto che sia stata costruita prima del 1967.

Vedasi l'allegato n.3 in cui sono presenti le pratiche edilizie relative alla proprietà oggetto della presente perizia.

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





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

Si allega la relativa documentazione come di seguito organizzata:

a) PALAZZINA NEL COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE IN VIA LOBARDIA,
N.3

- Licenza di costruzione n. 675, protocollo 3415 del 28/06/1968

b) ABITAZIONE (INAGIBILE) NEL COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE IN VIA
LOMBARDIA

-non è pervenuta la relativa documentazione

c) LABORATORIO AL PIANO SECONDO NEL COMUNE DI MONTE URANO (FM)
IN VIA APPENNINI, N. 22

-concessione edilizia del 23/06/1978

-collaudo statico

-abitabilità del 31/05/1983

-variante del 20/05/1983

-variante edificio in corso d'opera del 15/12/1980

-sanatoria abuso edilizio del 30/09/1986

-rinnovo concessione edilizia pratica del 1983, in data 10/02/1990

-cambio destinazione d'uso del 19/10/1992

-ordinanza di demolizione per abuso dell'08/07/2013 e relativa
chiusura della pratica con pagamento della sanzione pecuniaria

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





Considerando la tipologia del lotto oggetto della presente pratica, non si necessita di acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

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

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

DATI

- APPARTAMENTO AL PIANO TERRA SITO NEL COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE (FM) IN VIA LOMBARDIA N. 3 (quota di 5/24 della piena proprietà), A2 abitazione di tipo civile Foglio 51 particella 54, subalterno 4;
- APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO + SOFFITTA SITO NEL COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE (FM) IN VIA LOMBARDIA N. 3 (quota di 5/24 della piena proprietà), A2 abitazione di tipo civile, Foglio 51, particella 54 subalterno 5;
- LOCALE AL PIANO TERRA SITO NEL COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE (FM) IN VIA LOMBARDIA N. 3 (quota di 5/24 della piena proprietà), C3 laboratori per arte e mestiere, Foglio 51, particella 54, subalterno 6
- GARAGE AL PIANO TERRA SITO NEL COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE (FM) IN VIA LOMBARDIA N. 3 (quota di 5/24 della piena proprietà), C6, autorimesse, Foglio





51, particella 54 subalterno 7;

- ABITAZIONE INAGIBILE SITA NEL COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE (FM) IN VIA LOMBARDIA (quota di 5/24 della piena proprietà), A5, abitazione di tipo ultrapopolare, Foglio 51, particella 53

- LABORATORIO AL PIANO SECONDO SOTTOSTRADA SITO NEL COMUNE DI MONTE URANO (FM) IN VIA APPENNINI N. 22 (quota di 1/1 della piena proprietà), C3 laboratori per arti e mestieri, Foglio 1, particella 153, subalterno 5

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

All'atto della notifica del pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Fermo – Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare – in data 07/09/2017 al n. 5028

I beni oggetto di pignoramento sono:

***** piena proprietà

Immobile ***** catasto fabbricati Foglio 1 particella 153 subalterno 5 natura C3, laboratori per arti e mestieri;

***** diritti ari a 5/24 (cinque / ventiquattresimi)





Immobile Sant'Elpidio a mare catasto fabbricati:

Foglio 51 particella 54 subalterno 4, natura A2, abitazione di tipo civile;

Foglio 51 particella 54 subalterno 5, natura A2, abitazione di tipo civile;

Foglio 51 particella 54 subalterno 6, natura C3 Laboratori per arti e mestieri;

Foglio 51 particella 54 subalterno 7, natura C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;

Foglio 51 particella 53, natura A/5 abitazione tipo ultrapopolare.

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

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

STORIA

Immobile 1

Particella 153 sub 5 già scheda n.3249/1983

Alla data del 31/12/1996 detto bene apparteneva alla signora ***** nata a ***** li ***** giusta decreto di trasferimento di immobili del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Fermo in data 21/04/1992 rep. 427 trascritto a Fermo in data 21/05/1992 al n. 2725.

Immobile 2

Particella 54





Alla data del ***** detto bene apparteneva in parti uguali alle signore *****
***** , nata ***** il ***** e ***** nata a ***** il ***** in virtù
dei seguenti titoli:

-successione testata in morte di ***** , deceduto in data ***** (Den. N. 29 vol
404 – uff. Registro di Fermo) trascritta alla Conservatoria dei RRII di Fermo in data
21/09/1957 al n.11 r.p. – in forza di testamento pubblico registrato ad Ascoli Piceno
in data 27/06/1956 al n. 1661) eredita devoluta per 9/30 (nove/trentesimi) ciascuna
alle signore ***** e ***** e per 4/30 (quattro / trentesimi) ciascuno ai signori
***** nato a ***** il ***** , ***** nata a ***** il ***** e
***** nato ***** il *****;

-atto di cessione di diritti e a rogito del Notaio Giuseppe Carrioli in data 25/10/1960
reg.to a Fermo li 14/11/1960 trascritto ai RR.II. di Fermo in data 01/12/1960 al n.
3476 r.p. con il quale i signori ***** e ***** hanno trasferito alle signore
***** e ***** tutti i diritti gli stessi spettanti in forza della successione di cui
sopra. Si precisa che nella nota di trascrizione sono indicati i complessivi diritti di
8/20 (otto ventesimi) in luogo dei diritti corretti a 8/30 (otto trentesimi).

-atto di cessione di diritti a rogito del Notaio Giuseppe Carrioli in data 14/09/1962
rep. 81211/4200 reg.to a Fermo li 27/09/1962 al n. 677, trascritto ai RR.II. di Fermo
in data 3/10/1962 al n. 2950 r.p. con il quale il signor ***** ha trasferito alle signore
***** e ***** tutti i diritti allo stesso spettante in forza della successione di cui
sopra pari a 4/30 (quattro trentesimi), sui beni in oggetto;

In virtù della successione a ***** deceduta in data 12/03/1993 (Dicch. N.29 vol
273, Ufficio Registro di Fermo, trascritta a Fermo il 28/03/2003 al n. 1753 r.p. e
rinuncia all'eredità da parte del coniuge reg.ta il 10/05/1993 al n. 745 serie IV) i
diritti di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) su detto bene sono pervenuti ai signori ***** , nato a
***** il ***** per 1/8 (un ottavo), ***** nata a ***** il ***** , per 1/8 (un ottavo),
***** nata a ***** il ***** , per 1/8 (un ottavo) e ***** nata a
***** il ***** per 1/8 (un ottavo);

In virtù di successione testata a ***** , deceduta in data ***** (Dich. N. 799 vol
9990/15 Agenzia Entrate di Fermo, trascritta a Fermo il 7/10/2015 al n. 4717 r.p.
regolata da testamento a rogito Notaio Albino Farina reg.to a San Benedetto del





Tronto il 2/4/2015 al n. 927 serie 1T), i diritti di $\frac{1}{2}$ su detto bene sono pervenuti ai signori ***** nato a ***** il ***** per 6/24 (sei ventiquattresimi) ***** nata a ***** il ***** per 2/24 (due ventiquattresimi), ***** nata a ***** il ***** per 2/24 (due ventiquattresimi) e ***** nata a ***** il ***** per 2/24 (due ventiquattresimi).

Sugli immobili oggetto della presente perizia gravano le seguenti formalità:

- 1) Verbale di pignoramento trascritto in data 6 luglio 2006 al n. 4400 rp a favore della signora ***** nata a ***** il ***** contro ***** a gravare l'immobile oggetto della presente certificazione;
- 2) Verbale di pignoramento trascritto in data 5 settembre 2017 al n. 4956 a favore della signora ***** nata a ***** il ***** contro ***** a gravare l'immobile oggetto della presente certificazione nel quale il bene 2 risulta erroneamente indicato in comune di Monte Urano anziché in comune di Sant'Elpidio a Mare;
- 3) Verbale di pignoramento trascritto in data 7 settembre 2017 al n. 5028 r.p. a favore della signora ***** nata a ***** il ***** contro ***** a gravare l'immobile oggetto della presente certificazione (pignoramento trascritto in rettifica del pignoramento indicato al n.2).

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





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

STIMA LOTTO 1

Abitazione piano primo_Sant'Elpidio a Mare (F51 sub 5 P54) e garage piano terra_Sant'Elpidio a Mare (F51 sub 7 P54)

Pertanto, le indagini di mercato sono state svolte presso agenzie immobiliari locali e monitorando annunci privati, comparando i beni oggetto di stima con beni simili; da tale indagine è emerso che un fabbricato per uso civile, risulta essere stimato da un minimo di 900 €/mq a un massimo di 1250€/mq.

Il locale adibito a soffitta risulta essere stimato circa alla metà del valore di mercato della parte residenziale. Oltre a tale indagine, si è consultata la banca dati dell'Agenzia delle Entrate che, se pur di minor peso, aiuta a capire il mercato immobiliare del luogo periziato e quindi formulare una stima adeguata sul valore venale della proprietà; da osservare come tale consultazione, come si può osservare qui di seguito, conferma l'indagine su menzionata.





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: SANTELPIDIO A MARE

Fascia/zona: Centrale/PERIMETRO ESTERNO AL CENTRO STORICO

Codice zona: B2

Microzona: 2

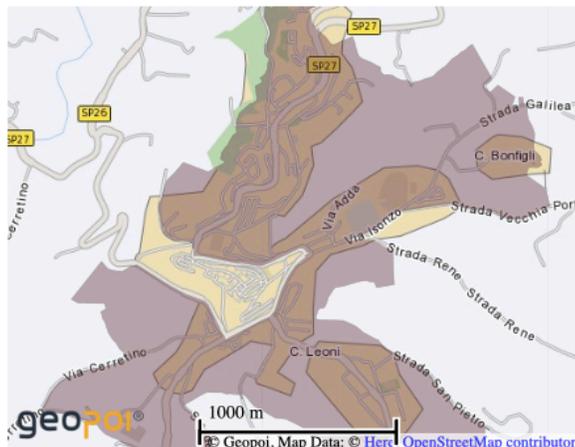
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

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

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

Spazio disponibile per annotazioni



Per tutto ciò, considerando una media dei dati reperiti e tenendo conto delle qualità intrinseche ed estrinseche, emergono i valori in euro al metro quadro della proprietà periziata in funzione della destinazione d'uso, i quali, moltiplicati per il "coefficiente di differenziazione" (per garage, balconi, cantina, soffitta, scale, appartamento, terreno agricolo, corte di pertinenza), per il "coefficiente di adeguamento" determinano il valore venale. Pertanto il valore complessivo del lotto risulta essere € **150.155,00** come di seguito calcolato.



Destinazione d'uso	Categoria catastale	1	2	3	4	1x2x 3x4
		Superficie comm (mq)	Valore di mercato (€/mq)	Coefficiente per uso	Coefficiente per adeguamento (adm)	Valore complessivo (€)
Residenziale e soffitta	A/2	167	1.000,00 €	0,8	1	133.600,00 €

Destinazione d'uso	Categoria catastale	1	2	3	4	1x2x 3x4
		Superficie comm (mq)	Valore di mercato (€/mq)	Coefficiente per uso	Coefficiente per adeguamento (adm)	Valore complessivo (€)
garage	C/6	43	550,00 €	0,7	1	16.555,00

La residenza risulta essere in uno stato conservativo e manutentivo sufficiente, pertanto viene attribuito un coefficiente di adeguamento medio pari a 0,80 e 0,7 per il garage.

Il valore complessivo dell'unità immobiliare periziata comprensiva delle pertinenze non necessita di essere adeguato per la regolarizzazione urbanistica. in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del DPR 380/01.

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

Residenziale	133.600,00 €
garage	16.555,00
valore del lotto	150.155,00 €

In lettere centocinquantamilacentocinquantacinque/00 euro.





STIMA LOTTO 2

Pertanto, le indagini di mercato sono state svolte presso agenzie immobiliari locali e monitorando annunci privati, comparando i beni oggetto di stima con beni simili; da tale indagine è emerso che un fabbricato per uso civile, risulta essere stimato da un minimo di 900 €/mq a un massimo di 1250€/mq.

Il locale adibito a soffitta e il balcone risulta essere stimato circa alla metà del valore di mercato della parte residenziale. Oltre a tale indagine, si è consultata la banca dati dell'Agenzia delle Entrate che, se pur di minor peso, aiuta a capire il mercato immobiliare del luogo periziato e quindi formulare una stima adeguata sul valore venale della proprietà; da osservare come tale consultazione, come si può osservare qui di seguito, conferma l'indagine su menzionata.





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: SAN'ELPIDIO A MARE

Fascia/zona: Centrale/PERIMETRO ESTERNO AL CENTRO STORICO

Codice zona: B2

Microzona: 2

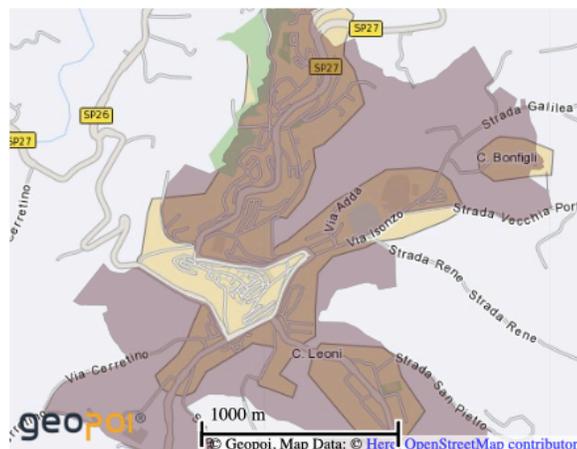
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

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

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

Spazio disponibile per annotazioni



Per tutto ciò, considerando una media dei dati reperiti e tenendo conto delle qualità intrinseche ed estrinseche, emergono i valori in euro al metro quadro della proprietà periziata in funzione della destinazione d'uso, i quali, moltiplicati per il "coefficiente di differenziazione" (per garage, balconi, cantina, soffitta, scale, appartamento, terreno agricolo, corte di pertinenza), per il "coefficiente di adeguamento" determinano il valore venale. Pertanto il valore complessivo del lotto risulta essere € **32.000,00** come di seguito calcolato.



Destinazione d'uso	Categoria catastale	1	2	3	4	1x2x3
		Superficie comm (mq)	Valore di mercato (€/mq)	Coefficiente per uso	Coefficiente per adeguamento (adm)	Valore complessivo (€)
Residenziale	A/2	40	1.000,00 €	0,8	1	32.000,00 €

La residenza risulta essere in uno stato conservativo e manutentivo sufficiente, pertanto viene attribuito un coefficiente di adeguamento medio pari a 0,80.

Il valore complessivo dell'unità immobiliare periziata comprensiva delle pertinenze non necessita di essere adeguato per la regolarizzazione urbanistica. in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del DPR 380/01.

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

Residenziale	32.000,00 €
valore del lotto	32.000,00 €

In lettere trentaduemila/00 euro.

STIMA LOTTO 3

Pertanto, le indagini di mercato sono state svolte presso agenzie immobiliari locali e monitorando annunci privati, comparando i beni oggetto di stima con beni similari; da tale indagine è emerso che un fabbricato per uso civile, risulta essere stimato da un minimo di 900€/mq a un massimo di 1250€/mq.

Il locale adibito a soffitta e il balcone risulta essere stimato circa alla metà del valore di mercato della parte residenziale. Oltre a tale indagine, si è consultata la banca dati





dell'Agenzia delle Entrate che, se pur di minor peso, aiuta a capire il mercato immobiliare del luogo periziato e quindi formulare una stima adeguata sul valore venale della proprietà; da osservare come tale consultazione, come si può osservare qui di seguito, conferma l'indagine su menzionata.

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: **ASCOLI PICENO**

Comune: **SANTELPIDIO A MARE**

Fascia/zona: **Centrale/PERIMETRO ESTERNO AL CENTRO STORICO**

Codice zona: **B2**

Microzona: **2**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

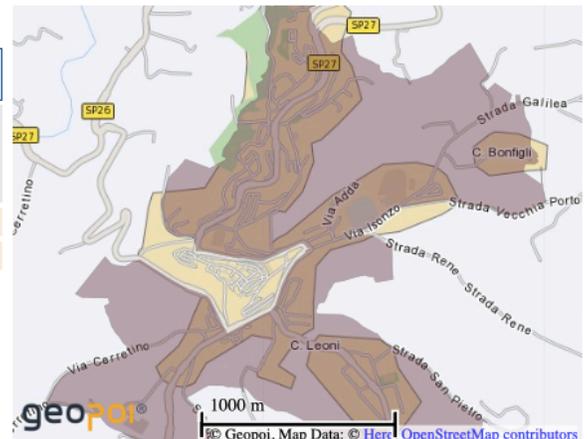
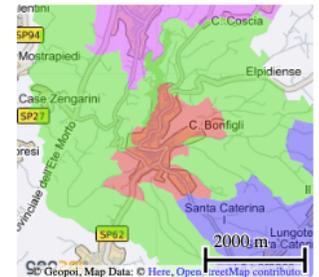
Destinazione: **Residenziale**

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

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	530	670	L	1,4	2	L
Negozi	Normale	1050	1300	L	5,6	7,3	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Per tutto ciò, considerando una media dei dati reperiti e tenendo conto delle qualità intrinseche ed estrinseche, emergono i valori in euro al metro quadro della proprietà periziata in funzione della destinazione d'uso, i quali, moltiplicati per il "coefficiente di differenziazione" (per garage, balconi, cantina, soffitta, scale, appartamento, terreno agricolo, corte di pertinenza), per il "coefficiente di adeguamento" determinano il valore venale. Pertanto il valore complessivo del lotto risulta essere € **41.040,00** come di seguito calcolato.



Destinazione d'uso	Categoria catastale	1	2	3	4	1x2
		Superficie comm (mq)	Valore di mercato (€/mq)	Coefficiente per uso	Coefficiente per adeguamento (adm)	Valore complessivo (€)
Negozio		38	1.200,00 €	0,9	1	41.040,00 €

La residenza risulta essere in uno stato conservativo e manutentivo sufficiente, pertanto viene attribuito un coefficiente di adeguamento medio pari a 0,90.

Il valore complessivo dell'unità immobiliare periziata comprensiva delle pertinenze non necessita di essere adeguato per la regolarizzazione urbanistica. in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del DPR 380/01.

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

Residenziale	41.040,00 €
valore del lotto	41.040,00 €

In lettere quarantunomilaquaranta/00 euro.

STIMA LOTTO 4

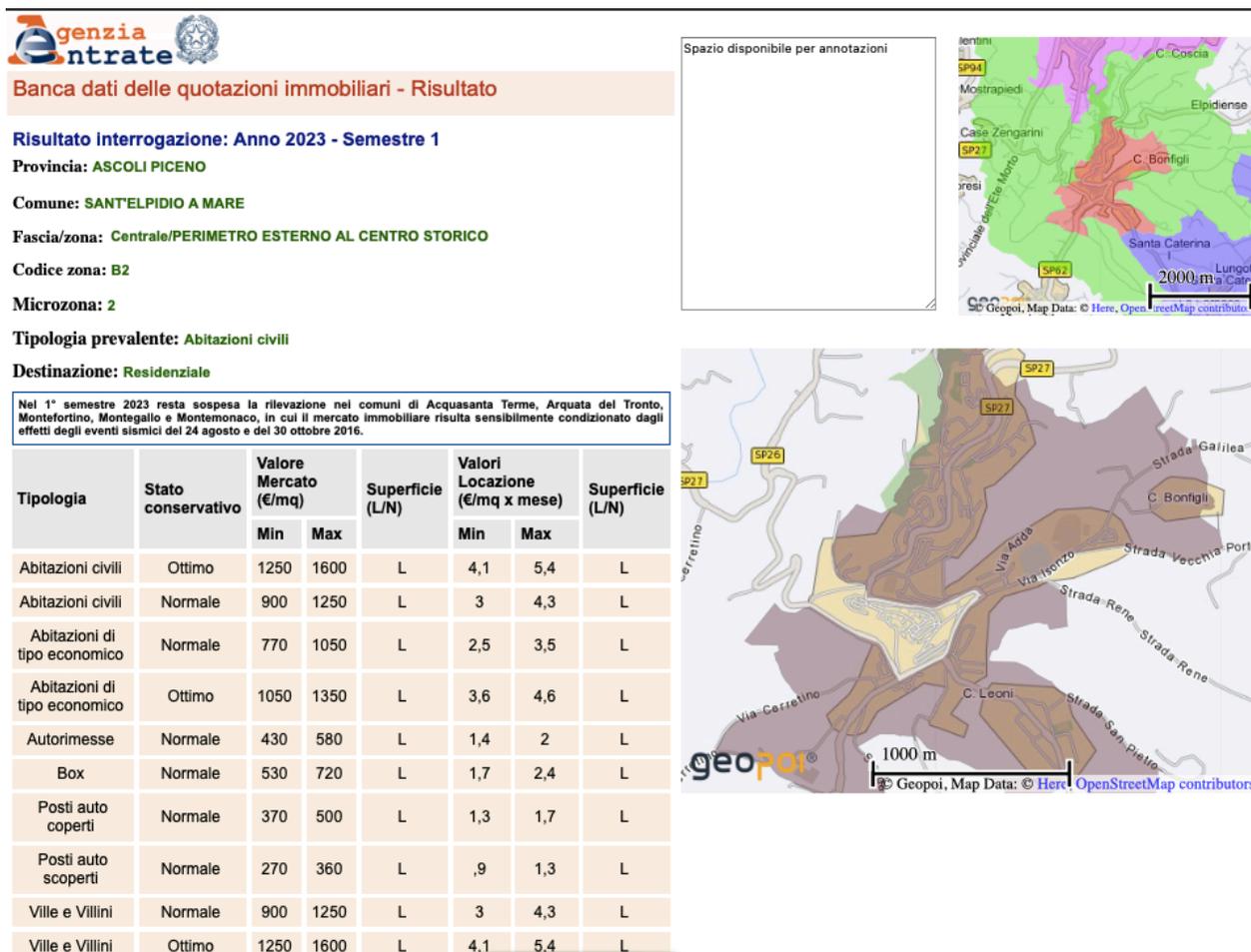
Pertanto, le indagini di mercato sono state svolte presso agenzie immobiliari locali e monitorando annunci privati, comparando i beni oggetto di stima con beni similari; da





tale indagine è emerso che un fabbricato per uso civile, risulta essere stimato da un minimo di 900€/mq a un massimo di 1250€/mq.

Il locale adibito a soffitta e il balcone risulta essere stimato circa alla metà del valore di mercato della parte residenziale. Oltre a tale indagine, si è consultata la banca dati dell'Agenzia delle Entrate che, se pur di minor peso, aiuta a capire il mercato immobiliare del luogo periziato e quindi formulare una stima adeguata sul valore venale della proprietà; da osservare come tale consultazione, come si può osservare qui di seguito, conferma l'indagine su menzionata.





Per tutto ciò, considerando una media dei dati reperiti e tenendo conto delle qualità intrinseche ed estrinseche, emergono i valori in euro al metro quadro della proprietà periziata in funzione della destinazione d'uso, i quali, moltiplicati per il "coefficiente di differenziazione" (per garage, balconi, cantina, soffitta, scale, appartamento, terreno agricolo, corte di pertinenza), per il "coefficiente di adeguamento" determinano il valore venale. Pertanto il valore complessivo del lotto risulta essere **€38.577,00** come di seguito calcolato.

Destinazione d'uso	Categoria catastale	1	2	3	4	4	1x2x3x
		Superficie comm (mq)	Valore di mercato (€/mq)	Coefficiente per uso	Coefficiente per adeguamento (adm)	Valore complessivo (€)	
Residenziale	A/5	167	770,00 €	0,3	1	38.577,00 €	

La residenza risulta essere in uno stato conservativo e manutentivo non sufficiente per l'abitabilità tanto che è inagibile, pertanto viene attribuito un coefficiente di adeguamento medio pari a 0,30 per una stima equa.

Il valore complessivo dell'unità immobiliare periziata comprensiva delle pertinenze non necessita di essere adeguato per la regolarizzazione urbanistica. in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del DPR 380/01.

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

Residenziale	38.577,00 €
valore del lotto	38.577,00 €





In lettere trentottomilacinquecentosettantasette/00 euro.

STIMA LOTTO 5

Pertanto, le indagini di mercato sono state svolte presso agenzie immobiliari locali e monitorando annunci privati, comparando i beni oggetto di stima con beni simili; da tale indagine è emerso che un fabbricato per uso civile, risulta essere stimato da un minimo di 690€/mq a un massimo di 840€/mq.

Il locale adibito a soffitta e il balcone risulta essere stimato circa alla metà del valore di mercato della parte residenziale. Oltre a tale indagine, si è consultata la banca dati dell'Agenzia delle Entrate che, se pur di minor peso, aiuta a capire il mercato immobiliare del luogo periziato e quindi formulare una stima adeguata sul valore venale della proprietà; da osservare come tale consultazione, come si può osservare qui di seguito, conferma l'indagine su menzionata.





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: MONTE URANO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

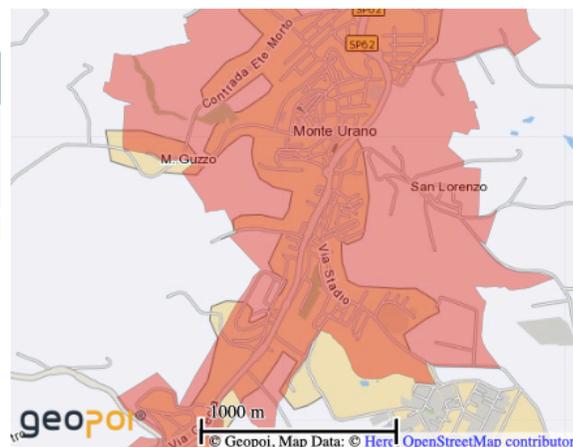
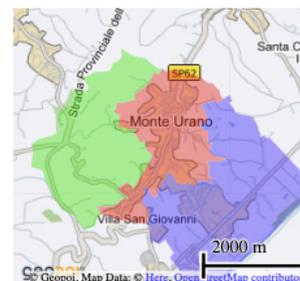
Nel 1° semestre 2023 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegallo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	Normale	690	840	L	3,4	4,2	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Per tutto ciò, considerando una media dei dati reperiti e tenendo conto delle qualità intrinseche ed estrinseche, emergono i valori in euro al metro quadro della proprietà periziata in funzione della destinazione d'uso, i quali, moltiplicati per il "coefficiente di differenziazione" (per garage, balconi, cantina, soffitta, scale, appartamento, terreno agricolo, corte di pertinenza), per il "coefficiente di adeguamento" determinano il valore venale. Pertanto il valore complessivo del lotto risulta essere €118.944,00 come di seguito calcolato.

Destinazione d'uso	Categoria catastale	1	2	3	4	1x2x3
		Superficie comm (mq)	Valore di mercato (€/mq)	Coefficiente per uso	Coefficiente per adeguamento (adm)	Valore complessivo (€)
Laboratorio		212	800,00 €	0,7	1	118.944,00 €





La residenza risulta essere in uno stato conservativo e manutentivo sufficiente, pertanto viene attribuito un coefficiente di adeguamento medio pari a 0,70.

Il valore complessivo dell'unità immobiliare periziata comprensiva delle pertinenze non necessita di essere adeguato per la regolarizzazione urbanistica. in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del DPR 380/01.

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

Residenziale	118.944,00 €
valore del lotto	118.944,00 €

In lettere centodieciottomilanovecentoquarantaquattro/00 euro.

STIMA COMPLESSIVA LOTTO 1,2,3,4,5

Segue la stima complessiva dei lotti per la corrispettiva quota di proprietà:

	STIMA	QUOTA PROPRIETA'	Valore rispettivo per quota della proprietà
LOTTO 1	150.155,00 €	5/24	31.282,29 €
LOTTO 2	32.000,00 €	5/24	6.666,67 €
LOTTO 3	41.040,00 €	5/24	8.550,00 €
LOTTO 4	38.577,00 €	5/24	8.036,88 €
LOTTO 5	118.944,00 €	1/1	24.780,00 €
TOTALE	380.716,00 €		79.315,83 €





In lettere settantanovemilatrecentoquindici/83 euro.

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

La CTU valuta la formazione di cinque (5) lotti.

11. Accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi 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;

DESCRIZIONE (Foglio 51, part. 54, sub 4 - 5 - 6 - 7):

I beni staggiti risultano allo stato liberi, ad eccezione del locale negozio al piano terra ove la ***** comproprietaria dell'esecutata svolge la propria l'attività lavorativa di parrucchiera.

DESCRIZIONE (Foglio 51, part. 53)

L'immobile è libero da persone.

DESCRIZIONE (Foglio 1, part. 153, sub 5)

L'immobile risulta libero da persone.

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

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

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

Di seguito la documentazione fotografica degli immobili suddivisa per i relativi lotti come sopra organizzati:

PALAZZINA Sant'Elpidio a Mare





1. Abitazione piano primo_Sant'Elpidio a Mare (F51 sub 5 P54) e garage piano terra_Sant'Elpidio a Mare (F51 sub 7 P54)



Figura 1 Palazzina



Figura 2 Scala interna





Figura 3 Interno Appartamento piano primo

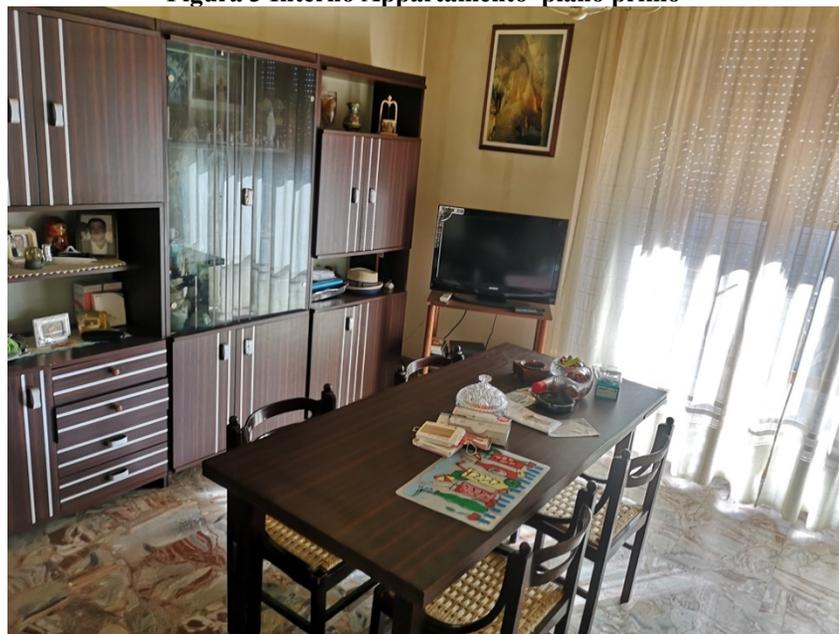


Figura 4 Zona giorno appartamento piano primo





Figura 5 Appartamento piano primo camera



Figura 6 Appartamento piano primo salone





Figura 7 Appartamento piano primo camera matrimoniale



Figura 8 Appartamento piano primo camera





Figura 9 Appartamento piano primo bagno

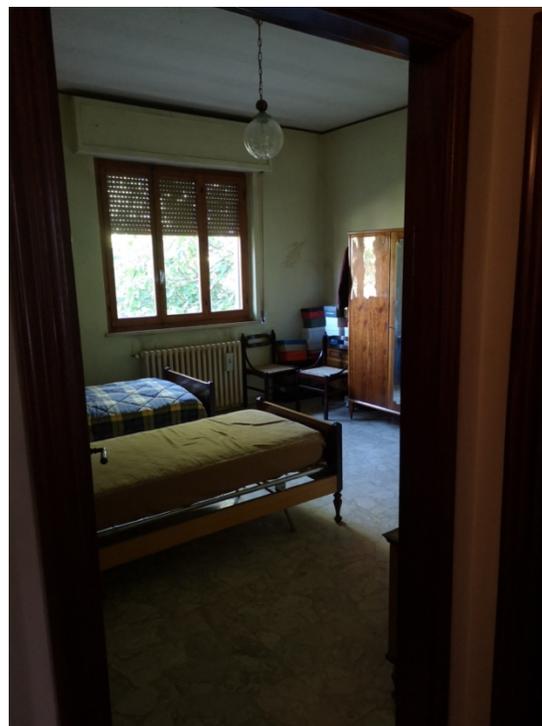


Figura 10 Appartamento piano primo camera





Figura 11 Garage





2. Abitazione piano terra_Sant'Elpidio a Mare (F51 sub 4 P54)



Figura 12 Palazzina





Figura 13 Appartamento piano terra zona giorno



Figura 14 Appartamento piano terra stanza-ripostiglio con caminetto





Figura 15 Appartamento piano terra bagno





3. Negozio piano terra_Sant'Elpidio a Mare (F51 sub 6 P54)

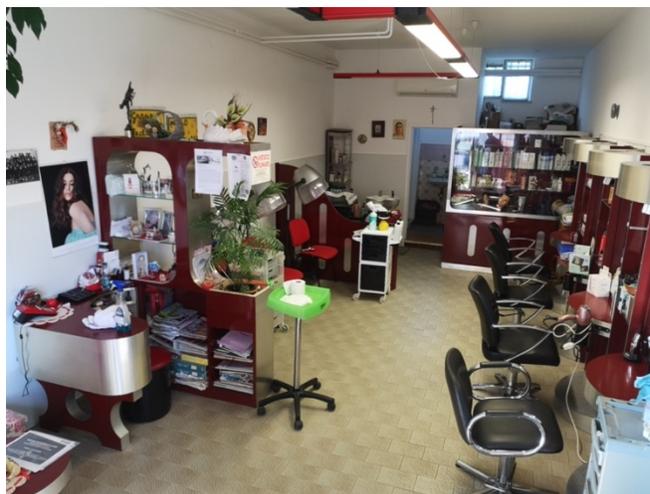


Figura 16 Negozio



Figura 17 Negozio, bagno





Figura 18 Negozio, ripostiglio



Figura 19 Negozio, interno





Figura 20 Negozio, interno





4. Casa singola diroccata Sant'Elpidio (F51 a Mare P53)



Figura 21 Rudere



Figura 22 Rudere





Figura 23 Rudere





5. Laboratorio_Monte Urano F1, P153 S5



Figura 24 Laboratorio, esterno



Figura 25 Laboratorio, esterno





Figura 26 Laboratorio interno



Figura 27 Laboratorio interno





Figura 28 Laboratorio interno



Figura 29 Laboratorio interno





Figura 30 Laboratorio interno



Figura 31 Laboratorio, interno





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

Vedasi Allegato 4.

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

Vedasi Allegato 5.

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

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

ALLEGATI

ALL 1 - DOCUMENTI CATASTALI

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

ALL 3 - PRATICHE EDILIZIE





ALL 4 - DESCRIZIONE LOTTO

ALL 5 - PERIZIA PROTEZIONE DATI

ALL 6 - ONORARIO

Porto San Giorgio 30 ottobre 2023

Il CTU

Ing. Francesco Maria Sebastiani

