

**TRIBUNALE DI FERMO**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

R.G. n. 51/2020 Es. Imm.

Creditore:



Debitore:



**ELABORATO PERITALE**

**Esperto Estimatore**

*arch. Giovanna Paci*  
*via Roma, n. 4*  
*63900 Fermo*



R.G. n. 51/2020 Es. Imm.

Creditore:

[REDACTED]

Debitore:

[REDACTED]

## ELABORATO PERITALE

dell'Esperto Estimatore PACI GIOVANNA (c.f. PCAGNN73R63D542H), con studio in FERMO, via ROMA n.4.

Il G.E. Dott.ssa Lucia Rocchi con provvedimento del 17/10/2022 nominava quale esperto estimatore la sottoscritta formulando i quesiti di seguito elencati:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto 1. in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari 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;

- 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.

Nel secondo caso (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.

Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni. Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno della continuità delle trascrizioni.

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: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od 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.

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



In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

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.

4. Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- a) 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;
- b) 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*
- c) 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;
- d) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- e) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- f) 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;
- g) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- h) 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. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

i) 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;

l) 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; 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;

m) 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 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;

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

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

p) 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;

q) 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;

r) ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, II co.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 co.c.p.c. in modalità telematica PCT. Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuata di concerto tra lo stimatore e il custode.



## **RISPOSTA AI QUESITI**

Esaminati gli atti della procedura, la sottoscritta:

- eseguiva gli accessi presso gli uffici dell’Agenzia delle Entrate competente e presso gli uffici Comunali al fine di accertare, verificare e richiedere tutta la documentazione necessaria non rinvenuta e/o mancante;
- accedeva agli atti depositati all’ufficio urbanistica del Comune di Pedaso per accertare la conformità edilizia della costruzione e per richiedere la documentazione attinente al progetto approvato;
- provvedeva al sopralluogo ed all’accesso al bene eseguito alla presenza del custode.

### **RISULTANZE DELL’ACCERTAMENTO PRELIMINARE**

La sottoscritta segnala quanto segue:

- Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, presente in atti.
- In riferimento all’immobile pignorato, la certificazione Notarile risale fino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno vent’anni la trascrizione del pignoramento;
- I dati catastali attuali dell’immobile pignorato sono presenti nella certificazione notarile, come pure i dati catastali storici; è riportata infatti la cronistoria delle mutazioni catastali verificatesi nel ventennio.

### **RISPOSTA AI QUESITI**

*Compiuto questo preliminare controllo provveda l’esperto:*

- a) *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;*

I beni oggetto di esecuzione immobiliare costituiscono porzione di un fabbricato sito nel comune di Pedaso alla via della Fornace n.6 e precisamente trattasi di:

- appartamento di civile abitazione sito al piano primo di detto fabbricato, censito al catasto dei fabbricati del comune di Pedaso con i seguenti dati: Foglio 2, Particella 240, sub.20, Categoria A/3, Consistenza 3 vani, Rendita catastale Euro 119,30; avente accesso dal civico n.6 di via della Fornace. Confina con via della Fornace, part.115, parti comuni comuni, vicolo del Pero, salvo altri;

Tenuto conto delle caratteristiche del bene e della sua attuale consistenza, lo scrivente non ritiene opportuna la suddivisione del bene pignorato in più lotti.

- b) *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*

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è ubicato a Pedaso in via della Fornace n. 6, in una zona del Comune abbastanza centrale, posta a ridosso della viabilità statale adriatica in una zona residenziale tranquilla e prossima al lungomare; nei pressi si trova anche la stazione ferroviaria. Nel raggio di 500 metri ci sono molti esercizi commerciali, il Comune, un distributore di carburante, un supermercato. Vi è ampia disponibilità di parcheggi negli immediati paraggi.

Detto bene costituisce porzione di un edificio del vecchio incasato del paese, con struttura mista, tetto a capanna, manto di copertura in coppi, finitura esterna intonacata, portone d'ingresso unico su strada.

L'immobile oggetto della presente perizia, destinato a civile abitazione, occupa una porzione del primo piano dello stabile cui si accede dalla scala condominiale, che sale dal piccolo ingresso al piano terra. Esso sembra essere frutto di una divisione successiva, poiché vi si accede da una semplice porta in legno, seppure serrabile a chiave, posta accanto alla rampa di scale che procede al secondo piano per immettere in un appartamento di altra proprietà.

L'accesso all'unità immobiliare immette in un piccolo ingresso alla luminosa cucina. Da lì si procede in una stanza da letto e poi ancora ad un ampio ripostiglio che gode sia di un affaccio su via della Fornace che di un altro su un terrazzino che dà su una chiostrina interna. Compone l'appartamento al un bagnetto, parzialmente ricavato nel sottoscala.

L'abitazione presenta pavimenti in monocottura chiara, intonaco alle pareti e ai soffitti, soffitto della camera da letto in travi di legno a vista, infissi in legno e vetrocamera ad eccezione della porta finestra sul terrazzo che è in pvc, persiane in pvc, porte interne in legno con pannello centrale in vetro smerigliato, rivestimento bagno in piastrelle in bicottura con sovrastante listello a correre, soglie in pietra, battiscopa il listelli di legno, uno split a parte nel tinello con unità di condizionatore esterna.

L'appartamento presenta caratteristiche costruttive tipologiche di livello medio-basso, tuttavia è stato oggetto di attenta manutenzione nel tempo; gli ambienti si presentano areati, luminosi e molto silenziosi.

(Alleg. 1-2-3)

Visto l'art. 10 punto 8.bis del DPR 633/1972, la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA.

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

L'edificio originario è stato edificato anteriormente al 2 settembre 1967

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



2006: [REDACTED]. Permesso di costruire [REDACTED] per "Ristrutturazione con parziale sopraelevazione edificio in via della Fornace n.26 del centro storico".

Il Permesso di costruire in oggetto prevedeva anche la chiusura della terrazza al piano primo dell'edificio. (Alleg. 4)

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

Visto l'art.30 comma 2 del DPR 380/2001, il C.D.U. non è necessario in quanto tra i beni oggetto di procedura esecutiva non vi sono terreni isolati di superfici superiori a mq 5.000.

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

L'immobile è censito al catasto dei fabbricati del Comune di Pedaso con i seguenti dati:

- Foglio 2, Particella 240, sub.20, Categoria A/3, Consistenza 3 vani, Rendita catastale Euro 119,30. (Alleg. 5)

I dati sono corrispondenti a quelli specificati nell'atto di pignoramento.

Dal punto di vista della conformità urbanistica, l'esame della documentazione presente in atti riscontra che al rilascio del Permesso di costruire n.10/2006 per la chiusura della terrazza al piano primo, riferibile alla stanza che in planimetria catastale è attualmente individuata come ripostiglio, non fa seguito alcuna dichiarazione di fine lavori né l'agibilità.

Si tratta di una volumetria quantificata nel PdC in mc 45,41 per la quale erano all'epoca stati corrisposti i dovuti contributi per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, come attestato nel documento di rilascio del medesimo Permesso.

Pertanto sotto il profilo urbanistico l'intervento si ritiene legittimato e si reputa che tale aspetto possa essere non rilevante ai fini della compravendita.

Ai fini dell'agibilità, invece, per la porzione preesistente sono fatte salve le destinazioni acquisite, mentre per quella oggetto di ristrutturazione (chiusura terrazza) per la quale non è stata reperita la documentazione relativa alla fine lavori, al deposito dei calcoli strutturali o ad eventuali collaudi deve essere effettuata una regolarizzazione, eccetto che la proprietà dimostri di averne copia. Si dovrà pertanto provvedere a produrre:

- certificato di idoneità statica, ovvero progetto strutturale redatto secondo la normativa vigente all'epoca della realizzazione ..... circa € 4.000,00
- indagini sulle strutture ..... circa € 1.000,00
- agibilità ..... circa € 1.500,00
- APE ..... circa € 500,00

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



*divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

All'atto della notifica del pignoramento del giugno 2020, la parte debitrice -rappresentata da [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/1 (100% proprietà di immobile)- risultava piena proprietaria in regime di separazione dei beni dell'intera unità immobiliare in Pedaso alla via della Fornace n.6 in forza all'atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] del 23/01/1977 rep. 99707/4807 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Fermo in data 26 gennaio 1977 ai nn. 494/393. (Alleg. 6)

L'individuazione del subalterno descritto (sub 20) si è originato dalla divisione del 30/11/2010, pratica n. AP0285757, divisione n.13191.1/2010 (Alleg. 7).

h) *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. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;*

a) La proprietà dell'immobile in Pedaso, distinto al Foglio 2 part. 240 sub 20 è pervenuta per al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (per l'intera proprietà) con atto di compravendita per notaio [REDACTED] in data 23/01/1977, rep. [REDACTED] trascritto in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]. (Alleg. 8)

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto delle seguenti FORMALITÀ' pregiudizievoli:

– VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Fermo in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED], con sede a [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], a carico di [REDACTED]

-- ISCRIZIONE nn. [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo concesso con atto del [REDACTED] notaio [REDACTED] rep. [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] per l'intera proprietà, Capitale € 155.000,00 ipoteca € 271.250,00, durata 9 anni 1 mese.

i) *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;*



## RAPPORTO ESTIMATIVO

Il valore del bene pignorato è stato ricavato mediante procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (*International Valuation Standards Committee*), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS).

Si riporta di seguito il rapporto di valutazione che mira a comunicare il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

A supporto della presente valutazione sono stati eseguiti rilievi metrici su base planimetrica. Sono stati inoltre eseguiti gli opportuni sopralluoghi esterni ed interni in loco e gli accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore. Il *Prezzo medio di mercato* sarà oggetto di un confronto adottando il criterio di stima sintetico – comparativo.

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, tenuto conto anche della posizione del fabbricato. Il criterio nella sua forma più semplice prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto come parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale di vendita (SCV). Considerata la situazione precedentemente esposta al punto f), nel calcolo si è considerata ai fini abitativi (100% SCV) la sola porzione non difforme, così come rappresentata nella planimetria allegata alla concessione edilizia del 2000. Le restanti parti sono state inserite come soffitta (ove praticabili) o terrazze.

	Superficie mq	%	Superficie ponderata mq
Appartamento (muri in comune al 50%)	56,30	100	57,53
Terrazzo	4,00	40% fino a 25 mq, poi 10%	1,60
TOT. SCV			59,13

L'indagine per la ricerca della valutazione dell'immobile ha riguardato, come indicato dal quesito, la consultazione delle "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita. La banca dati risulta aggiornata al II semestre del 2022; visti la tipologia, lo stato di conservazione e le finiture del bene, all'interno della tabella si è selezionato il valore più alto fra le abitazioni civili in zona centrale-capoluogo e fascia litoranea, stato conservativo normale.

### Analisi del segmento di mercato

Trattasi di tipologie residenziali di medie dimensioni appartenente ad un condominio. L'immobile è "nuovo", per cui la forma di mercato è la "concorrenza monopolistica" con libertà di uscita ed entrate conoscenza delle quantità scambiate. L'elevato grado di disomogeneità di prodotti li rende classificabili come beni sostituti.

Il valore del prezzo medio di mercato viene riferito a superficie commerciale SCV.

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva del segmento di mercato.

#### SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO



<u>Indicatore economico estimativo</u>	<u>Ammontare</u>
Zona - localizzazione	centrale
Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare	Unità in edificio storico
Tipologia edilizia	Appartamento
Tipo di costruzione	ristrutturato
Tipologia costruzione	muratura
Dimensione tipica del segmento di mercato	Media
<b><u>Rapporti mercantili:</u></b>	
- terrazzo	SI
<b><u>Infrastrutture e servizi</u></b>	
Prossimità a strade di grande comunicazione	SI
Prossimità ad Autostrade	SI
Presenza di attività Commerciali	SI
Servita dai mezzi pubblici	SI
Presenza di strutture amministrative	SI
Presenza di strutture ricreative	SI
Presenza di strutture sanitarie	SI
Presenza di strutture scolastiche	SI
Presenza di strutture sportive	SI

**DATO IMMOBILIARE  
TABELLA UNITA' DI STIMA**

<u>CARATTERISTICHE</u>	
Data della stima:	nov-23
Anno di fine lavori (ristrutturazione):	2006 (presumibile)
Stato:	finito
Numero totale di piani:	3

Le caratteristiche qualitative del fabbricato sono buone; l'appartamento oggetto di esecuzione, terminato nel 2006, si presenta in uno stato assimilabile al "nuovo".

<u>Caratteristiche qualitative</u>	
	<b>valore (*)</b>
Stato manutentivo unità immob.	3
Stato manutentivo edificio	2
Qualità finiture	2
inquinamento acustico, ambientale ed elettromagnetico	1
prospicenza dell'edificio e dell'immobile	3
esposizione	2
panoramicità	2



luminosità	3
funzionalità	2
(*) 1 scarso/mediocre - 2 sufficiente - 3 discreto/buono	

## STIMA

<b>VALORE DA STIMARE</b>	<b>VALORE DI MERCATO</b>
<b>METODO DI STIMA</b>	<b>SINTETICO-COMPARATIVO</b>

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La stima dell'immobile è eseguita con il metodo sintetico-comparativo, articolandola sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali (tipologia edilizia, destinazione...), anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto anche della posizione del fabbricato. Tale criterio, nella sua forma più semplice, prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione. Il più significativo -nel presente caso- è la superficie SCV come precedentemente riferita.

L'indagine per la ricerca delle valutazioni dell'immobile ha riguardato, come indicato dal quesito, la consultazione delle "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita.

La banca dati risulta aggiornata al I semestre 2023. Considerando che a Pedaso la dinamicità del mercato immobiliare è medio-alta ed i report economici evidenziano che i prezzi degli immobili da qualche anno a questa parte stanno seguendo trend di crescita in aumento, e considerando altresì tutte le valutazioni sull'immobile, le caratteristiche e i parametri precedentemente esposti, si è deciso di interpolare il valore massimo per la tipologia "Abitazioni di tipo economico" a destinazione "residenziale" nella zona centrale, ed il valore minimo per la tipologia "Abitazioni di tipo normale" a destinazione "residenziale" nella zona centrale, evincendo per lo stato di conservazione un valore attestato su 1375 €/mq.

Ag. di quotazione immobiliare	Quotazioni al mq	Quotazione
Valori OMI "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" <i>Sito dell'Agenzia delle Entrate I semestre 2023</i>	Zona: centrale/ capoluogo Abitazioni civili Stato conservativo: normale	€ 1250 - € 1700
Valori OMI "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" <i>Sito dell'Agenzia delle Entrate</i>	Zona: centrale/ capoluogo Abitazioni civili di tipo economico Stato conservativo: normale	€ 1100 - € 1450



I semestre 2023		
Valore interpolato		€ 1375

Il valore di quotazione media estrapolato è di 1375,00 €/mq. Esso verrà ulteriormente raffinato e ponderato attraverso l'applicazione di coefficienti di merito riferiti alle caratteristiche dell'immobile, come segue.

**Lotto unico:** (Abitazione)

caratteristica	intervallo dei coefficienti	variabile	coefficienti di merito
localizzazione dell'edificio	0,9 – 1,05	In prossimità dei principali servizi e raggiungibile anche con mezzi pubblici	1,03
parcheggio	0,95 – 1,05	Posto auto coperto in disponibilità esclusiva: no	1,00
stato di conservazione dell'immobile	0,85 – 1,1	Discreto stato manutentivo	1,2
luminosità	0,8 – 1,05	Luminoso	1,02
esposizione e vista	0,9 – 1,05	Esposizione a est e ovest	0,98
piano	0,7 – 1	Piano primo	1,00
		<b>Coefficiente di merito globale</b>	<b>1,04</b>

Media delle quotazioni x coefficiente di merito = 1375 €/mq \* 1,04 = 1428,00 €/mq

Per affinare ulteriormente la stima è stata effettuata un'indagine di mercato nella fascia di zona ove è situato l'immobile, mediante consultazione di offerte di agenzie immobiliari, per reperire altre informazioni e valori attendibili di beni aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto, al fine di formulare una stima di tipo comparativo con unità abitative simili ubicate in aree limitrofe.

In seguito alle ricerche effettuate, sono stati selezionati nella medesima zona alcuni comparabili, di cui due nella stessa via del bene oggetto di stima. I dati sono riassunti nella seguente tabella.

Ubicazione	Superf. mq	Caratteristiche	Prezzo	Prezzo al mq	Coeff. di comparazione	Prezzo comparato al mq
Via Valdaso Fonte: <i>Re Casa Immobiliare</i>	75	Trilocale in condominio al 2° piano con ascensore + garage	135.000	1800	0,85	<b>1530</b>
Via Spadolini Fonte: <i>Re Casa Imm.</i>	40	Bilocale 4° p. con ascensore + box auto	100.000	2500	0,75	<b>1875</b>
Via della Repubblica Fonte: <i>iad Immobiliare</i>	85	Appartamento al piano terra rialzato con 2 stanze da letto	125.000	1470	1,05	<b>1543</b>
Via Leopardi Fonte: <i>TempoCasa Immob.</i>	60	Trilocale in palazzina. 2° piano + cantina al piano s-1	155.000	2583	0,90	<b>2324</b>



Via de Gasperi Fonte: <i>Unika Immob.</i>	75	Appartamento semi-indipendente al 1° p. con 2 stanze da letto + terrazzo + garage	160.000	2133	0,75	<b>1600</b>
Media ponderata dei valori di zona						<b>1522</b>

Optando per un taglio del valore massimo (2324 €/mq) che si discosta maggiormente dalle quotazioni di zona, la media ponderata tra i prezzi corretti dei comparabili restituisce arrotondato un valore medio di zona pari ad euro 1637,00. Operando una media col valore precedentemente estrapolato di € 1428 e considerando le differenze fra lo stato di manutenzione e conservazione fra gli immobili presi in esame, si ritiene che il valore di € 1532,50/mq sia congruo.

Il valore dell'immobile che ne deriva è pertanto € 1532,50 \* mq 59,13 = € 90.616,72

Valore arrotondato € 90.600,00

La stima è da considerarsi corretta.

### RIEPILOGO VALORI

<b>SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE (SCV):</b>	<b>59,13</b>	<b>mq</b>
<b>VALORE UNITARIO:</b>	<b>1532,50</b>	<b>euro/mq</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO DI MERCATO:</b>	<b>90.616,72</b>	<b>euro</b>
<b>VALORE ARROTONDATO IMMOBILE:</b>	<b>90.600,00</b>	<b>euro</b>

*l) 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; 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 natura dell'immobile non consente divisione in più lotti.

*m) 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 alleggi 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;*



L'esecutato risulta possessore del bene (vd. risposta al quesito lett. g)  
L'immobile risulta libero da persone ma non da cose.  
Il condominio non risulta costituito.

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

Alla data di stesura della presente, il bene pignorato non risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

*o) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

In allegato (Allegati n.3 e n.2).

*p) 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;*

In allegato (Allegato n.1).

*q) 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;*

In allegato (Allegato 9).

*16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II 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).*

In allegato.

Luogo e data  
FERMO 18/02/2024

L'esperto stimatore  
arch. Giovanna Paci

(firma digitale)



**ALLEGATI-**

1. Descrizione del lotto (*punto p*)
2. Documentazione fotografica con punti di ripresa
3. Planimetrie immobile 1:100 con superfici
4. Documentazione urbanistica
5. Documentazione catastale
6. Certificati di stato civile e matrimonio
7. Visure storiche ed ipotecarie
8. Atto notarile
9. Perizia conforme alla direttiva G.U. n. 47 del 25.2.2008
10. Foglio riassuntivo dei beni periziati in formato .rtf
11. Check list



TRIBUNALE DI FERMO  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**R.G. n. 51/2020 Es. Immob.**

Creditore:



Debitore:



**ALLEGATO 9**  
**Perizia conforme alla Direttiva**  
**G.U. n.47 del 25/02/2008**

*arch. Giovanna Paci*  
*via Roma, n. 4 - 63900 Fermo*

