

ALLEGATO 10

**PERIZIA DI C.T.U. REDATTA IN CONFORMITA' ALLA
DIRETTIVA DEL GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI
DATI PERSONALI**

TRIBUNALE DI FERMO

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:
**PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. (MANDATARIA DI GROGU SPV
S.R.L.)**

contro:

R.G.N. 56/2020

Il G.E. Dott.ssa MILENA PALMISANO

ELABORATO PERITALE

del 23/10/2023

Tecnico incaricato: Geom. Lorella Nasini
Iscritto all'Albo dei Geometri del Collegio di Fermo al n. 692
Iscritto all'Albo del Tribunale di Fermo al n. 108/06
CF: NSN LLL 79L64 D542Y
Con studio in Fermo in Via Francesco Egidi n. 139/A
Telefono: 3491430455 – e.mail: lorella.nasini2013@gmail.com
pec: lorella.nasini1@geopec.it

ELABORATO PERITALE

Il sottoscritto Geom. Lorella Nasini ha ricevuto incarico dal G.E. Dott.ssa Milena Palmisano di periziare i beni pignorati relativi al procedimento R.G.N. n. 56/2020 del Tribunale di Fermo.

RISPOSTA AL PUNTO A)

Il Giudice ha richiesto dei controlli preliminari da cui è emerso che, in primo luogo:

- Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva con deposito avvenuto in data 24/07/2020;
- Tale certificazione notarile sostitutiva risale fino ad un atto di acquisto derivativo originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento.

L'atto di pignoramento risulta trascritto a Fermo in data 10/06/2020 ai n°3202 registro generale e n°2258 del registro particolare.

La Certificazione Notarile depositata riporta le formalità pregiudizievoli a partire dal 05/10/1976, impianto meccanografico.

RISPOSTA AL PUNTO A)

In secondo luogo è emerso che i creditori procedenti hanno depositato l'estratto catastale storico.

Comunque si allega alla presente perizia il certificato catastale attuale e storico (Allegato 1).

RISPOSTA AL PUNTO A)

In terzo luogo si precisa che il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Sono stati quindi richiesti all'Ufficio d'Anagrafe del Comune di Porto Sant'Elpidio e di Fermo le necessarie certificazioni relative al sig. ██████████ che si allegano (Allegato 2).

Di seguito vengono dettagliate le diverse fasi della perizia secondo lo schema riportato nel decreto di nomina.

RISPOSTA AL PUNTO B)

Identificazione dei beni immobiliari oggetto della vendita e formazione dei lotti.

B.1) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILIARI:

Trattasi di un fabbricato indipendente di testa su complesso a schiera, ad uso civile abitazione, con tre facciate libere e una in aderenza con altro fabbricato, avente corte esclusiva intorno su tre lati, sito a Porto Sant'Elpidio in Via Malacaria Est n.20, composto da tre piani: seminterrato, terra e primo.

Urbanisticamente il fabbricato è stato progettato per avere un'abitazione (sub 5) al piano seminterrato, con buona parte di esso interrato ad uso cantina, e piano terra, con annessa corte esclusiva, un garage (sub 7) al piano seminterrato e una abitazione indipendente (sub 6) al piano primo con accesso dall'esterno.

Così è anche come è stato rappresentato in catasto, con l'abitazione al piano primo allo stato grezzo, oltre la corte esterna annessa all'abitazione al piano seminterrato e terra e anche un'area urbana (sub 3).

Viene inoltre individuato un bene comune non censibile (sub 4) al piano terra comune alle due abitazioni. Sul posto invece è stato rinvenuto che il piano seminterrato è libero su tre lati quindi tutto è diventato abitabile e al posto del garage vi è la cucina dell'abitazione composta sempre da piano seminterrato e terra, e al piano primo risulta l'abitazione allo stato grezzo. Inoltre le corti esterne (indicate catastalmente con i sub 3 e 5) risultano unite e per l'intera superficie annessa all'abitazione sub 5.

UNITA' IMMOBILIARE SUB 3, 5 e 7 "LOTTO A":

Le unità oggetto di vendita che compongono il Lotto "A" vengono così individuate:

- a) piena proprietà per la quota di 1/1 del sig. [REDACTED];
- b) area urbana al piano seminterrato, categoria F/1, consistenza 945 mq, rendita pari a zero;
- c) appartamento al piano seminterrato e terra, categoria catastale A/7 classe 2, consistenza n. 9 vani, rendita di €697,22;
- d) garage al piano seminterrato, categoria catastale C/6 classe 4, consistenza 25 mq, rendita di €96,84;
- e) identificazione catastale: foglio 14 particella 1301 sub 3 area urbana, sub 5 abitazione con corte esterna e sub 7 garage, del catasto fabbricati.

UNITA' IMMOBILIARE SUB 6 "LOTTO B":

L'unità oggetto di vendita che compone il Lotto "B" viene così individuata:

- a) piena proprietà per la quota di 1/1 del sig. [REDACTED];
- b) appartamento al piano primo, con ingresso indipendente al piano terra, categoria catastale F/3 (in corso di costruzione), consistenza e rendita pari a zero;
- c) identificazione catastale: foglio 14 particella 1301 sub 6 abitazione.

Stato di possesso al momento dei sopralluoghi.

In data 10/02/2023 lo scrivente CTU ha eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto di vendita insieme all'incaricato dell'IVG Marche Avv. Giovanni Lanese e del signor [REDACTED].

Successivamente lo scrivente CTU ha eseguito un altro sopralluogo insieme al signor [REDACTED] per eseguire i rilievi metrici dei beni.

Durante i sopralluoghi l'abitazione al piano seminterrato e terra risultava adibita regolarmente dal proprietario a bed & breakfast con annesso alloggio dello stesso proprietario, mentre il sub 6, allo stato grezzo, risultava essere sfitto e con le utenze non attivate.

B.2) UNITA' IMMOBILIARE SUB 3, 5 e 7 "LOTTO A":

Sommatoria descrizione dei beni immobiliari oggetto della vendita.

Le unità immobiliari sub 5 e 7, come rinvenute, compongono un'intera abitazione costituita da piano seminterrato e terra, collegati con una scala interna, e annessa è l'intera corte esterna (sub 3 e sub 5).

Il piano terra ha anche accesso indipendente esterno sul lato nord.

Il piano seminterrato è composto da: una cucina, un grande soggiorno-pranzo, un bagno, una lavanderia e una camera.

Il piano terra è composto da: n. 2 camere da letto, n. 2 bagni e uno spogliatoio/guardaroba.

Il lotto "A", come rinvenuto, ha una superficie lorda di:

- abitazione piano seminterrato circa 178,14 mq,
- corte esterna piastrellata piano terra circa 11,67 mq,
- abitazione piano terra circa 82,47 mq,
- totale terrazzi piano terra circa 69,35.

Inoltre c'è una corte esterna di circa 1.462 mq (pari a mq 1.640 superficie dell'intera part. 1301 detratta la superficie coperta del fabbricato mq 178,14).

UNITA' IMMOBILIARE SUB 6 "LOTTO B":

L'unità immobiliare sub 6 è un'intera abitazione che si sviluppa sull'intero piano primo, che ha accesso esterno indipendente, solo la prima parte della rampa è comune con il sub 5 sottostante (distinto con il sub 4).

Il piano primo, allo stato grezzo, è composto da: un soggiorno-cucina, un bagno e due camere da letto.

Il lotto "B", come rinvenuto, ha una superficie lorda di:

- abitazione piano primo circa 72,89 mq,
- totale balconi piano primo circa 18,24.

L'intera struttura del fabbricato è:

- in calcestruzzo armato per la parte interrata del piano seminterrato,
- in calcestruzzo armato e muratura tutto il resto compresi i solai e la copertura,
- divisori interni in laterizio.

L'immobile oggetto di perizia si trova in un buonissimo stato di rinvenimento vista la recente realizzazione e il buon mantenimento.

Le rifiniture interne sono:

- pavimenti piano seminterrato in mattonelle in gres, scala interna, che collega il piano seminterrato con il piano terra, per la prima parte dei gradini realizzata con struttura in muratura rivestita in marmo e rifinita con resina, la seconda metà realizzata con struttura in ferro e rivestita in legno; mattonelle in gres anche su bagno e lavanderia e tinteggiatura sulle pareti,
- pavimenti piano terra tutto parquet, anche sui bagni le cui pareti sono tinteggiate,
- pavimenti piano primo inesistenti, ancora da montare, così come il bagno e la cucina, sono anche senza rivestimenti.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, in vetro e metallo, gli infissi esterni sono in pvc e le persiane in alluminio.

Per il riscaldamento esiste una caldaia all'interno della lavanderia al piano seminterrato che gestisce l'impianto di riscaldamento a terra sia per il piano seminterrato che per il piano terra, nei bagni ci sono gli

scalda-salviette e per il raffrescamento nei piani seminterrato e terra ci sono gli split su ogni stanza; inesistenti invece sono gli impianti nel piano primo.

Anche l'impianto elettrico è unico per il piano seminterrato e terra e separato sarà quello del piano primo.

Durante il sopralluogo i piani seminterrato e terra risultavano essere totalmente arredati, mentre il piano primo no.

La vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA.

Per quanto riguarda la possibilità di esercizio dell'opzione IVA, secondo quanto previsto dall'art. 10 del D.P.R. 633/1972, si precisa che la ditta intestataria dell'immobile non aveva eseguito lavori entro 5 anni all'atto del pignoramento e, di conseguenza, non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.

RISPOSTA AL PUNTO B.3)

La costruzione è iniziata successivamente al 2 settembre 1967 come da Licenze Edilizie sotto riportate.

RISPOSTA AL PUNTO B.4)

Titoli edilizi abilitativi e confronto con lo stato rinvenuto.

Il fabbricato oggetto di perizia risulta essere stato costruito a seguito dei seguenti titoli abilitativi:

- 1) Concessione Edilizia n. 6177, prot. n. 6863 rilasciata dal Comune di Porto Sant'Elpidio in data 12/06/2003 per "Costruzione n. 2 edifici residenziali all'interno dell'APR 7", titolo rilasciato alla S.I.M.A. srl;
- 2) Permesso di Costruire n. 242, prot. n. 11536, rilasciata dal Comune di Porto Sant'Elpidio in data 19/07/2004 per "Costruzione n. 2 edifici residenziali/ varianti in corso d'opera", titolo rilasciato alla S.I.M.A. srl;
- 3) Permesso di Costruire n. 499, prot. n. 18380, rilasciata dal Comune di Porto Sant'Elpidio in data 16/11/2005 per "Costruzione n. 2 edifici residenziali/ 2° varianti in corso d'opera", titolo rilasciato alla S.I.M.A. srl;
- 4) Permesso di Costruire n. 586 in Sanatoria ai sensi art.36 DPR 380/2001 e smi, prot. n. 5777, rilasciata dal Comune di Porto Sant'Elpidio in data 07/04/2006 per "regolarizzare l'escavazione di un pozzo", titolo rilasciato alla S.I.M.A. srl;
- 5) Domanda per rilascio certificato di agibilità (art.25 DPR 6/6/2001 n. 380) depositata il 28/08/2007 dal sig. ██████████ per le seguenti unità immobiliari: fg. 14 part. 1301 sub 5 piano S1-T destinazione abitazione e sub 7 piano S1 destinazione garage.

Non risultano aperte pratiche di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85.

Si riporta nell'Allegato 3 tutti i titoli edilizi sopra elencati.

Dal sopralluogo eseguito dallo scrivente CTU, rilevato l'intero fabbricato e ridisegnato, raffrontato con il progetto di variante e con le planimetrie catastali, deduce quanto segue.

Il piano seminterrato è stato completamente portato fuori terra quindi c'è stato un aumento del volume rispetto a quello approvato.

Dagli elaborati tecnici presi in Comune la parte fuori terra era solo sul prospetto sud ed era una fascia profonda circa 4,50 m e larga circa 9,50 m, destinata a soggiorno-cucina, mentre sui lati est e ovest il terreno avrebbe dovuto ricoprire per buona parte le due facciate mentre essere totalmente interrato il lato nord.

Questa fondamentale modifica, che è stata fatta dal proprietario dopo il suo acquisto, purtroppo non è sanabile ai fini urbanistici in quanto, essendo l'area soggetta al vincolo della paesaggistica (D.L. 42/2004), non è permesso fare aumento di volume.

Inoltre per far diventare abitabile la camera da letto (ex cantina) sul lato nord, è stata realizzata una sorta di bocca di lupo che fuoriesce sul terrazzo del piano terra del lato nord.

Quindi è stato calcolato il ripristino dello stato dei luoghi così come per gli interni, riportare a soggiorno-cucina tutta la parte a sud di circa 42,75 mq di superficie utile lorda e tutto il resto a cantina; mentre l'attuale cucina ripristinata a garage.

Così anche per gli infissi esterni, è stata calcolata la rimozione di quelli non approvati nel progetto edilizio e il ripristino delle bocche di lupo ove erano state progettate.

In merito al piano terra sono state rinvenute delle modifiche rispetto allo stato approvato, precisamente: modifiche dei divisori interni e aumento di volume sul lato sud tramite la chiusura di una parte di balcone per ampliare una camera da letto.

Le modifiche dei divisori interni sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, mentre l'aumento di volume no, quindi anche in questo caso è stato previsto il ripristino della parete.

In merito al piano primo sono state rinvenute delle modifiche rispetto allo stato approvato, precisamente: lieve modifica di un divisorio interno e aumento di volume sul lato nord tramite lo spostamento di un muro perimetrale verso l'esterno.

Le modifiche dei divisori interni sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, mentre l'aumento di volume no, quindi anche in questo caso è stato previsto il ripristino della parete.

Tutto quello descritto sopra è rappresentato nell'elaborato grafico, dove è stato messo a confronto l'ultimo stato approvato con lo stato rilevato (*Allegato 4*).

Tutte le spese per i ripristini sono elencati nei computi metrici (*Allegato 5*).

Di conseguenza l'eventuale acquirente dovrà procedere a presentare presso l'Ufficio tecnico del Comune di Porto Sant'Elpidio una domanda per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria per le difformità riscontrate e sanabili mentre per il ripristino dello stato dei luoghi per le difformità riscontrate e non sanabili.

In merito alle opere non sanabili sarà necessaria anche la nomina di un Ingegnere per la parte strutturale e impiantistica.

Calcolo dei costi della Sanatoria e del ripristino LOTTO "A".

Costi per la regolarizzazione:

- Spese per ripristino opere non sanabili:
 - importo opere esterne piano seminterrato: 29.499,05 €
 - importo opere interne piano seminterrato: 4.603,91 € più 750,00 € per lo smontaggio della cucina (prevista una giornata di lavoro di n. 3 operai)
 - importo opere interne piano terra: 6.688,56 €
- tot. 41.541,52 € arrotondate a 45.000,00 € per interventi non previsti che possono essere per la parte idraulica ed elettrica;
- Sanzioni (oneri concessori): 1.000,00 € per le modifiche interne sanabili
 - Diritti di segreteria per presentazione pratica: circa €150,00
 - Oneri professionali di tutti i tecnici necessari compresa IVA e CAP: 6.000,00 €

TOTALE COSTI PER IL RIPRISTINO E PER LA SANATORIA LOTTO "A" = 52.150,00 €

Calcolo dei costi della Sanatoria e del ripristino LOTTO "B".

Costi per la regolarizzazione:

- Spese per ripristino opere non sanabili:
 - importo opere interne piano primo: circa 1.500,00 €
- Sanzioni (oneri concessori): 1.000,00 € per le modifiche interne sanabili
- Diritti di segreteria per presentazione pratica: circa €150,00
- Oneri professionali di tutti i tecnici necessari compresa IVA e CAP: 2.000,00 €

TOTALE COSTI PER IL RIPRISTINO E PER LA SANATORIA LOTTO "B" = 4.650,00,00 €

L'immobile si trova quindi nelle condizioni di poter essere sanato per le lievi difformità rispetto a quanto rappresentato nel progetto di variante previo il pagamento degli oneri e di essere ripristinato per le difformità non sanabili, come risultante dal conteggio precedentemente riportato.

In merito alle verifiche di sanabilità delle difformità edilizie riscontrate sugli immobili, si precisa che quanto esposto è scaturito da colloqui verbali con il personale dell'Ufficio Tecnico competente, per cui le metodologie e i valori riportati in merito a oneri, sanzioni e pagamenti, sono da intendersi puramente orientativi e previsionali nell'ottica di un quadro di massima per le finalità peritali. Infatti, solo alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio l'Ufficio Tecnico, per legge deputato alla ricezione e indicazione degli adempimenti relativi alle pratiche edilizie, può esprimersi in maniera compiuta ed esaustiva. Pertanto quanto indicato in perizia, contestualizzato all'elaborazione della presente relazione, può essere soggetto a possibili variazioni. Lo stesso dicasi per gli importi relativi a sanzioni, oneri, diritti riportati nella relazione.

Dicasi anche per gli interventi edili di ripristino, sono prezzi da considerarsi in questo momento storico e per le opere oggi prevedibili, quindi possono essere soggetti a cambiamenti.

Si osserva che tutti gli immobili sopra descritti non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n.47 che riporta quanto di seguito: *“Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge”*.

Nel caso specifico le ragioni di credito sono successive alla entrata in vigore della legge n.47/85.

Gli immobili in oggetto non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 46, comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 (Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985) che riporta quanto di seguito: *“Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.”*

RISPOSTA AL PUNTO B.5)

L'immobile oggetto di perizia non è un terreno ma un fabbricato e, quindi, non è necessario allegare il certificato di destinazione urbanistica.

RISPOSTA AL PUNTO B.6)

Identificazione catastale.

LOTTO “A”:

Unità immobiliare distinta al catasto fabbricati al foglio 14 particella 1301 sub 3 -5- 7 (Allegato 6 documenti catastali).

Dal sopralluogo svolto e dai rilievi metrici effettuati si è potuto constatare quanto segue.

In merito al piano seminterrato la planimetria catastale (porzione del sub 5) presente al catasto urbano corrisponde allo stato approvato del progetto urbanistico ma no allo stato rilevato ma, visto il ripristino dello stato dei luoghi può non essere modificata se no per il solo divisorio sanabile del bagno e lavanderia se non si intende ripristinare.

In merito al piano terra la planimetria catastale (porzione del sub 5) presente al catasto urbano corrisponde allo stato approvato del progetto urbanistico ma no allo stato rilevato, va aggiornata per la modifica dei divisori interni.

In merito al garage la planimetria catastale (sub 7) presente al catasto urbano corrisponde allo stato approvato del progetto urbanistico ma no allo stato rilevato ma, visto il ripristino dello stato dei luoghi, può non essere modificata.

Le irregolarità sanabili posso essere sistemate redigendo una variazione catastale per il solo sub 5 da presentare presso l'Agenzia del Territorio.

Costi per la regolarizzazione:

- costi catastali = 50,00 €
 - oneri professionali compresa IVA e CAP = 600,00 €
- TOTALE COSTI = 650,00 €**

LOTTO "B":

Unità immobiliare distinta al catasto fabbricati al foglio 14 particella 1301 sub 6 (Allegato 6 documenti catastali).

Dal sopralluogo svolto e dai rilievi metrici effettuati si è potuto constatare quanto segue.

La planimetria catastale non è presente in banca dati in quanto l'unità immobiliare è stata accatastata allo stato grezzo, così come anche oggi viene rinvenuta, quindi non verrà redatta la planimetria fino a quando non sarà finita.

RISPOSTA AL PUNTO B.7)

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era totalmente intestataria degli immobili sopra individuati in forza ad atti regolarmente trascritti, come evidenziato dalla certificazione notarile sostitutiva prodotta dal creditore e come confermato dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio.

Quindi non si manifesta la necessità di dover dividere le unità immobiliari in due o più valori simili per assegnarla a più comproprietari.

RISPOSTA AL PUNTO B.8) e B.9)

Attuale e precedenti proprietari

- a) Attuale proprietario: sig. ██████████, nato in Canada il 28/05/1961, c.f. ██████████
██████████; piena proprietà per la quota di 1/1 dei sub 3-4-5-6-7 della part. 1301 del fg. 14, in forza di Atto di Compravendita redatto dal Notaio Varriale Luciano di Fermo il 30/12/2004 rep. n. 66075/6701, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo il 05/01/2005 ai nn. 143/118 registro generale e registro particolare.
- b) Precedenti proprietari: Società Immobiliare Iniziative Toscane S.R.L. con sede a Firenze, c.f.80075650582, così come risultante dall'impianto meccanografico del 05/10/1976.
- Con atto a rogito Notaio Alfonso Rossi in data 22/07/1999, rep. n. 122284/13101, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo il 06/10/1999 ai nn. 7359/4752 registro generale e registro particolare, la predetta società mutava la propria denominazione in: S.I.M.A. S.R.L. – Società Immobiliare Marchionni con sede a Grottazzolina, c.f. 80075650582.
 - Con atto a rogito Notaio Luciano Varriale in data 21/12/2001, rep. n. 59356, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo il 03/01/2002 ai nn. 44/30 registro generale e registro particolare, la predetta società mutava la propria denominazione in: SIMA S.R.L. con sede a Ortezzano, c.f. 80075650582.

Iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento (Allegato 7)

a) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscrizione del 05/01/2005, registro generale n. 144 registro particolare n. 25, in virtù di atto del Notaio Varriale Luciano di Fermo del 30/12/2004 repertorio nn. 66076/6702.

Comunicazione n. 322 del 10/09/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 02/08/2007.

Cancellazione totale eseguita in data 10/09/2007.

La suddetta ipoteca quindi non risulta gravare oggi sui beni in quanto è stata estinta.

b) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscrizione del 06/08/2007, registro generale n. 8806 registro particolare n. 2117, in virtù di atto del Notaio Varriale Luciano di Fermo del 02/08/2007 repertorio nn. 71015/8786.

Le suddetta ipoteca risulta gravare ancora oggi sui beni in quanto non è stata estinta.

Pignoramenti:

a) Verbale di pignoramento immobili trascritto il 10/06/2020, registro particolare n. 2258 registro generale n. 3202, in virtù dell'Ufficiale Giudiziario repertorio n. 668/2020 del 28/05/2020.

Pignoramento su intera proprietà e per l'intero diritto di proprietà.

Negli immobili oggetto di stima non sussistono oneri, pesi, diritti di usufrutto, uso e abitazione e servitù.

RISPOSTA AL PUNTO B.10).

Determinazione del valore degli immobili pignorati.

Si è reputato opportuno pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato mediante utilizzo della stima sintetico-comparativa, ritenendola il metodo più idoneo stante il perdurare dell'attuale situazione di rilevante instabilità economica che, con l'utilizzo di altre metodologie di stima, avrebbe portato a risultati non attendibili, in particolare per quanto concerne la determinazione di un preciso tasso di capitalizzazione. Il valore di mercato del bene è stato quindi dedotto dal confronto con le attuali valutazioni correnti in zona ed aventi concrete possibilità di realizzo, riferite ad immobili di caratteristiche simili. Il parametro tecnico di riferimento è il metro quadrato di superficie (SUL), cioè "la somma delle superfici lorde dell'unità immobiliare, comprese entro il perimetro esterno delle murature".

LOTTO "A".

Il lotto "A", come rinvenuto, ha una superficie lorda di:

- abitazione piano seminterrato circa 178,14 mq,
- corte esterna piano seminterrato di circa 1.462 mq
- abitazione piano terra circa 82,47 mq,
- totale terrazzi piano terra circa 69,35.

Per la determinazione delle consistenze è stato utilizzato il criterio della misurazione.

Dalle misurazioni effettuate risulta quanto di seguito rappresentato:

descrizione	Consistenza		coefficiente	=	Commerciale
S.U.L. abitazione piano seminterrato	178,14	x	1,00	=	178,14 mq
tot. corte esterna piano seminterrato	1.462,00	x	0,10 e 0,01*	=	16,87 mq
S.U.L. abitazione piano terra	82,47	x	1,00	=	82,47 mq
S.U.L. balconi e lastrici solari piano terra	69,35	x	0,25	=	17,34 mq
Totale S.C.					294,82 mq

*applicata nel limite pari alla superficie principale dell'u.i., mentre l'eccedenza è stata calcolata al 1%

Valore di mercato

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*. Il **valore di stima dell'immobile** è dato dalla **S.C.** (*Superficie Commerciale*) *x* il **V.S.U.** (*Valore di Stima Unitario*) in €/m², valutato ricercando i prezzi di mercato (compravendite avvenute) con indagini locali per mezzo di banche dati dedicate e presso Agenzie Immobiliari del luogo.

L'immobile è in buonissimo stato di conservazione e vista la sua recente costruzione si stima un prezzo pari a 1.500,00 €/mq.

Calcolo del valore di mercato del bene

Valore di mercato = 294,82 mq x 1.500,00 €/mq = **442.230,00 €**

Valutazione complessiva del LOTTO "A" (OMV):

- Riepilogo della valutazione di mercato a corpo: 442.230,00 €
- detratti:
- Spese per il ripristino delle difformità non sanabili: 45.000,00 €
- Spese e oneri per regolarizzazione delle difformità sanabili: 7.150,00 €
- Spese e oneri per la rettifica del catasto fabbricati: 650,00 €

totale valore di mercato del LOTTO "A" nello stato di fatto e di

diritto in cui si trova: **389.430,00 €**

Valore di vendita giudiziaria (FJV):

- Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi 38.943,00 €
- Rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita giudiziaria 0,00 €
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico acquirente 0,00 €
- Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente 1.000,00 €
- Spese per redazione APE 200,00 €
- **Valore di vendita giudiziaria LOTTO "A" dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova 349.287,00 €**

LOTTO "B".

Il lotto "B", come rinvenuto, ha una superficie lorda di:

- abitazione piano primo circa 72,89 mq,
- totale balconi piano primo circa 18,24.

Per la determinazione delle consistenze è stato utilizzato il criterio della misurazione.

Dalle misurazioni effettuate risulta quanto di seguito rappresentato:

descrizione	Consistenza		coefficiente		Commerciale
S.U.L. abitazione piano primo	72,89	x	1,00	=	72,89 mq
S.U.L. balconi e lastrici solari piano primo	18,24	x	0,25	=	4,56 mq
Totale S.C.					77,45 mq

Valore di mercato

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*. Il **valore di stima dell'immobile** è dato dalla **S.C.** (*Superficie Commerciale*) x il **V.S.U.** (*Valore di Stima Unitario*) in €/m², valutato ricercando i prezzi di mercato (compravendite avvenute) con indagini locali per mezzo di banche dati dedicate e presso Agenzie Immobiliari del luogo.

L'immobile risulta finito esternamente, compresa la posa in opera degli infissi esterni, ma internamente è allo stato grezzo, con la predisposizione degli impianti, sono presenti i tramezzi e, vista la sua recente costruzione, si può considerare un "grezzo avanzato", quindi si stima un prezzo pari al 60% dei 1.500,00 €/mq, cioè pari a 900,00 €/mq.

Calcolo del valore di mercato del bene

Valore di mercato = 77,45 mq x 900,00 €/mq = **69.705,00 €**

Valutazione complessiva del LOTTO "B" (OMV):

- Riepilogo della valutazione di mercato a corpo: 69.705,00 €
detratti:
- Spese per il ripristino delle difformità non sanabili: 1.500,00 €
- Spese e oneri per regolarizzazione delle difformità sanabili: 3.150,00 €

totale valore di mercato del LOTTO "A" nello stato di fatto e di

diritto in cui si trova: **65.055,00 €**

Valore di vendita giudiziaria (FJV):

- Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi 6.505,00 €
- Rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita giudiziaria 0,00 €
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico acquirente 0,00 €
- Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente 1.000,00 €
- Spese per redazione APE (non previste in quanto non c'è impianto) 0,00 €
- **Valore di vendita giudiziaria LOTTO "B" dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **57.550,00 €****

I valori di stima sopra riportati alla data della presente relazione è da intendersi come valori di previsione ed ipotetici, valori che si presume possano verificarsi in considerazione del periodo, delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano i beni oggetto di valutazione e non, come avviene per il prezzo, un valore storico formalizzato.

RISPOSTA AL PUNTO B.11)

Formazione di lotti

Gli immobili oggetti della presente esecuzione immobiliare permettono la formazione di n° 2 lotti, non omogenei ma logisticamente divisibili.

• **LOTTO A:**

- Unità immobiliare, allo stato rilevato destinata interamente a civile abitazione, distinta al catasto urbano al fg. 14 part. 1301 sub 3-5-7 composto da piano seminterrato e terra:
 - abitazione piano seminterrato circa 178,14 mq,
 - corte esterna piano terra circa 1.462 mq,
 - abitazione piano terra circa 82,47 mq,
 - totale terrazzi piano terra circa 69,35.
- valore di vendita giudiziaria pari a **€349.287,00.**

• **LOTTO B:**

- Unità immobiliare, allo stato rilevato destinata interamente a civile abitazione, distinta al catasto urbano al fg. 14 part. 1301 sub 6 composto da piano primo:
 - abitazione piano primo circa 72,89 mq,
 - totale balconi piano primo circa 18,24.
- valore di vendita giudiziaria pari a **€57.550,00.**

RISPOSTA AL PUNTO B.12)

Il sig. [REDACTED], nato in Canada il 28/05/1961, c.f. [REDACTED], risulta attualmente proprietario dei beni.

In nessuno dei beni non ci sono in essere contratti di locazione registrati.

Risulta regolarmente istituita un'attività di bed & brekfast per due camere che si svolge nell'abitazione al piano seminterrato e terra.

Ad oggi risulta che il proprietario vive al piano seminterrato.

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà e non derivante dai precedenti titoli.

Non esiste costituzione di condominio nel fabbricato oggetto di esecuzione.

RISPOSTA AL PUNTO B.13)

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

RISPOSTA AI PUNTI B.14) B.15), B.16), B.17)

Si allega alla presente perizia di stima:

- Allegato 8: planimetrie degli immobili e relativa documentazione fotografica;
- Allegato 9: succinta descrizione dei lotti, con l'indicazione dello stato di occupazione da parte degli esecutati, con il relativo prezzo di stima attribuito e le descrizioni del contesto in cui si trovano gli immobili, secondo lo schema per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- Allegato 10: 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 (Perizia Privacy);
- Allegato 11: check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c..

Data 04/11/2023

Il Tecnico Incaricato

Geom. Lorella Nasini

