

**PREMESSA**

In data 12 maggio 2023 la sottoscritta arc. Stefania Paris, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Fermo al numero 189, con studio a Porto San Giorgio in Via Galliano n.190, veniva nominata dall'Ill.mo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari, dott.ssa Milena Palmisano, Esperto Stimatore per la procedura esecutiva n. 18/2021. In data 30 maggio 2023, ai sensi dell'art. 569, comma 1, c.p.c, la scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento; nello specifico questa C.T.U. veniva incaricata ed autorizzata 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 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);

La CTU allega l'estratto catastale attuale (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:





***** Risulta nato ***** Atto ***** Comune di ***** E' stato cancellato dall'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente in data 02/03/2023 per Irreperibilita .

***** Risulta nata ***** Atto ***** *****

Risulta Coniugata con *****

Risulta iscritta all'indirizzo*****

Come si evince dall'atto estratto per riassunto di matrimonio, i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

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;

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 da un unico lotto così costituito, specifica che sono





ubicati in Sant'Elpidio a Mare alla Strada Mignani 1068 e descritti come:

AUTORIMESSA – FG. 15, PART. 72, SUB 2, natura C6 sup 41 mq indirizzo Strada Mignani 1068, piano T.

MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO – FG. 15, PART. 72, SUB 3, natura C2, classe 1 rendita euro 226,16 superficie 151 mq, indirizzo Strada Mignani 1068, piano T.

ABITAZIONE CIVILE – FG. 15, PART. 72, SUB 4, natura A2, classe 4, rendita euro 275,79 vani 6, superficie netta 191 mq, superficie lorda 197 mq, indirizzo Strada Mignani 1068, piano 1-2

Proprietà: ***** per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà

TERRENO DI MQ. 134,00 – FG. 15, PART. 147,

TERRENO DI MQ. 226,00 – FG. 15 PART. 148

Proprietà: ***** per la quota di 1/10 della nuda proprietà

Proprietà: ***** per la quota di 9/10 della nuda proprietà

Non si prevede come sopra indicato la divisione in lotti.





Data presentazione: 05/09/1998 - Data: 19/10/2023 - n. T314542 - Richiedente: SBSFNC73D02G920K

MODULARIO n. r. n. 497		MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU)
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>SANTELEPIDIO A MARE</u> via <u>MIGNANI</u> civ. <u>1.068</u>			
<p>PIANO TERRA H = 2.89</p>			
			ORIENTAMENTO SCALA DI 1: 200
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>GEOMETRA</u> <small>(tipo, cognome e nome)</small> <u>D'ERASMO PAOLO</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO	
Ultima planimetria in atti Identificativi catastali Data presentazione: 05/09/1998 - Data: 19/10/2023 n. T314542 - Richiedente: SBSFNC73D02G920K Totale ch. 42.1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)	Iscritto all'albo de i. <u>GEOMETRI</u> <small>(cognome e nome)</small> <u>D'ERASMO PAOLO</u> data Firma	FOLU	

Dato: 19/10/2023 - Data: 05/09/1998 - n. T314542 - Richiedente: SBSFNC73D02G920K

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/10/2023 - Comune di SANTELEPIDIO A MARE(324) - < Foglio 15 - Particella 72 - Subalterno 2 ->
STRADA MIGNANI n. 1068 Fermo





Data presentazione: 15/09/1998 - Data: 19/10/2023 - n. T314543 - Richiedente: SBSFNC73D02G920K

MODULARIO
art. n. 497

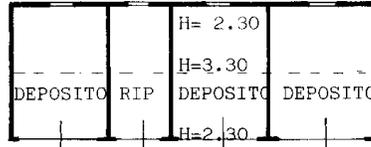


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

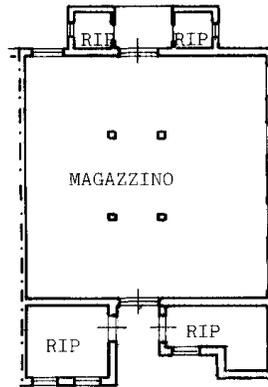
MOD. BN (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di SANTEPLIDIO A MARE via MIGNANI civ. 1068

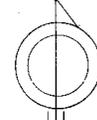


PIANO TERRA H= 2.30 - 3.30



PIANO TERRA H = 2.89

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Linea 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/10/2023 - Comune di SANTEPLIDIO A MARE(324) - < Foglio 15 - Particella 72 - Subalerno 3 >
STRADA MIGNANI n. 1068 Piano 1

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata da GEOMETRA
D'ERASMO PAOLO

RISERVATO ALL'UFFICIO
FOCILE

Ultima planimetria in atti
Identificativi catastali
Data presentazione: 15/09/1998 - Data: 19/10/2023 - n. T314543 - Richiedente: SBSFNC73D02G920K
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(216x297) - Formato stampa richiesto: A3(210x297)
data _____ Firma _____



Data presentazione: 05/09/1998 - Data: 19/10/2023 - n. T314544 - Richiedente: SBSFNC73D02G920K

MODULARIO
art. n. 497

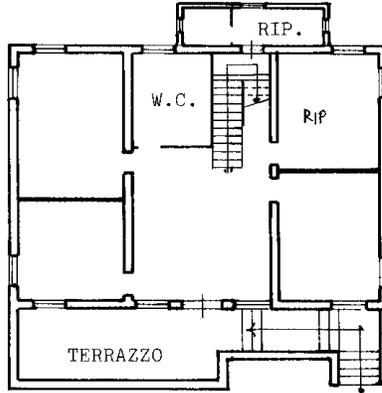


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

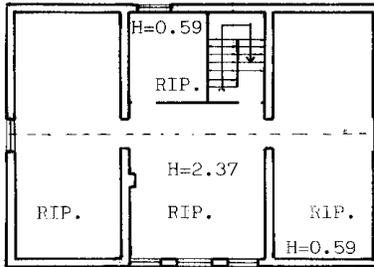
MOD. **BN** (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di SANT'ELPIDIO A MARE via MIGNANI..... civ.1068.....

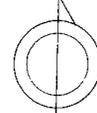


PIANO PRIMO H = 2.84



PIANO SECONDO H= 0.59 - 2.37
(SOTTOTETTO)

ORIENTAMENTO

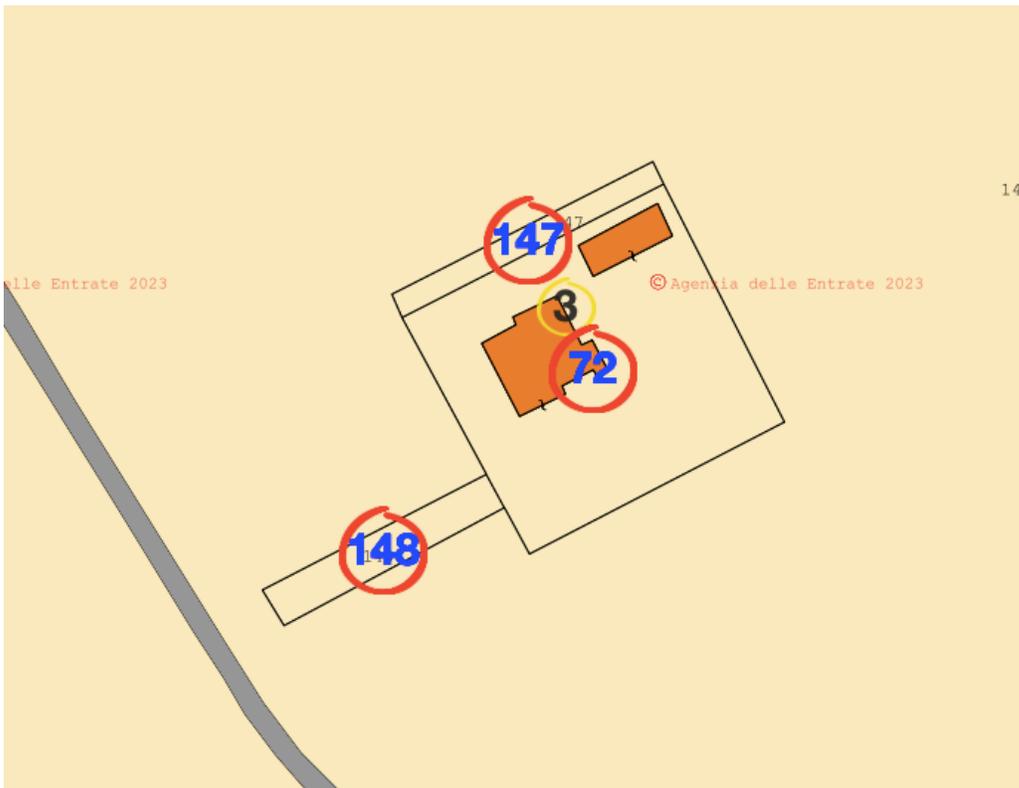


SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/10/2023 - Comune di SANT'ELPIDIO A MARE(1324) - < Foglio 15 - Particella 72 - Subalterno 4 >
STRADA MIGNANI n. 1068 Piano 1-2

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>GEOMETRA</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	(Titolo, cognome e nome) <u>D'ERASMO PAOLO</u>	<u>PAOLO</u>
Ultima planimetria in atti identificativi catastali	Iscritto all'atbo del <u>GEOMETRI</u>	
Data presentazione: 05/09/1998 - Data: 19/10/2023 Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297)	Ca. n. <u>T314544</u> - Richiedente <u>SBSFNC73D02G920K</u> della Provincia di <u>Fermo</u> - Formato stampa richiesto: A4(210x297)	
	data <u>19/10/2023</u> Firma <u>[Signature]</u>	







2.Sommatoria 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;

Si specifica che gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in Sant'Elpidio a Mare alla Strada Mignani 1068 e descritti come:

AUTORIMESSA – FG. 15, PART. 72, SUB 2

MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO – FG. 15, PART. 72, SUB 3

ABITAZIONE CIVILE – FG. 15, PART. 72, SUB 4

Proprietà: ***** per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà

Trattasi di unità abitativa singola con autorimessa e locale uso deposito ubicata in Sant'Elpidio a Mare – Fraz. Cascinare – alla Strada Migani 1068. Gli immobili si trovano in aperta campagna lungo la strada principale che conduce a Porto Sant'Elpidio, a circa 6 km dalle stazioni balneari.

Perimetralmente al compendio presente una recinzione. L'accesso è consentito tramite cancelletto per accesso pedonale e cancello per accesso carrabile.

In ogni piano sono presenti camere, servizi, soggiorni.

Al piano primo vi è un lastro solare accessibile anche tramite scala esterna

Non risultano esserci allacci alla rete del gas, ma sono dotati di bombolotto gpl in giardino

Non risultano esserci allacci alla rete idrica ma è presente un pozzo privato.

TERRENO DI MQ. 134,00 – FG. 15, PART. 147,

TERRENO DI MQ. 226,00 – FG. 15 PART. 148

Proprietà: ***** per la quota di 1/10 della nuda proprietà

Proprietà: ***** per la quota di 9/10 della nuda proprietà

Trattasi di una porzione di terreno che costituisce la strada per accedere alla abitazione

STATO DI MANUTENZIONE ED OCCUPAZIONE:

Tutti gli immobili si trovano in buono stato di manutenzione e conservazione. Non si evidenziano cedimenti strutturali e/o problematiche che potrebbero causare danni a

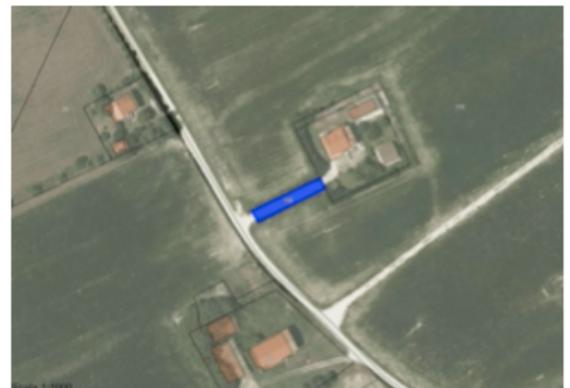
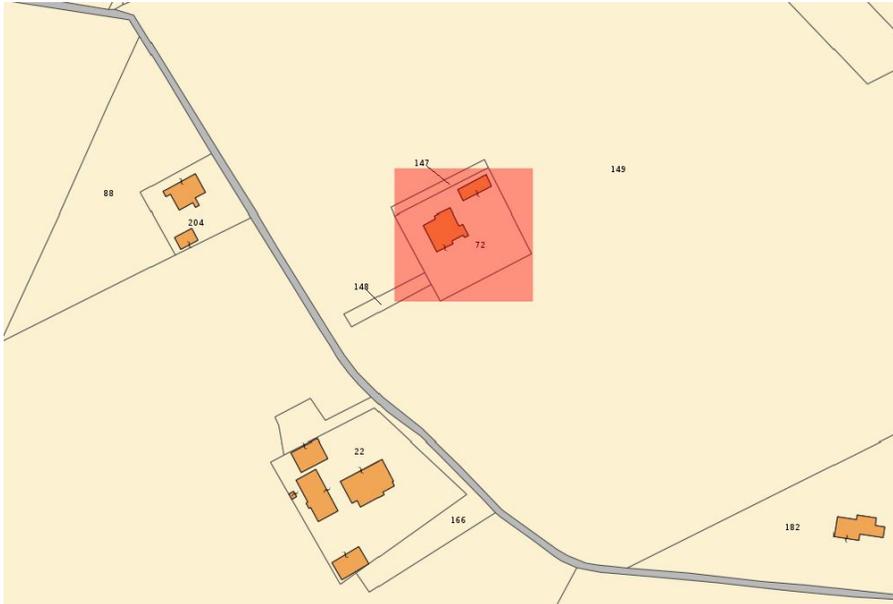




persone e/o cose.

Gli immobili sono occupati indistintamente da tutti gli esecutati:

- - ***** NATO *****
- *****NATA A *****
- - **** NATA *****



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;

Riguardo all'accesso agli atti del comune non sono emerse pratiche edilizie consegnate ne agibilità dell'opera.

Pertanto non sono stati consegnati gli atti di assenso/concessioni/ecc.

Vedasi l'allegato n.4





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;

Riguardo all'accesso agli atti del comune non sono emerse pratiche edilizie consegnate.

Pertanto non sono stati consegnati di atti di assenso/concessioni/ecc., non è quindi fattibile definire l'età dell'opera ed il relativo stato assentito.

Si prenderà quindi come riferimento le planimetrie catastali (vedasi allegato n. 1).

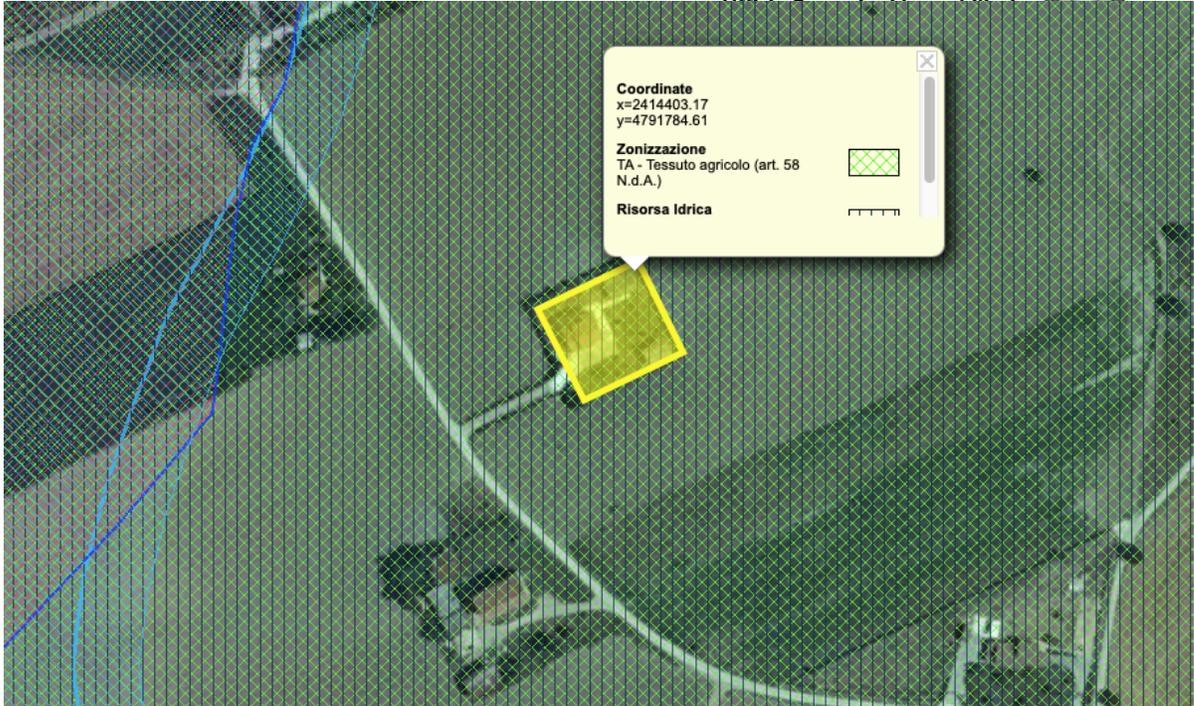
Vedasi l'allegato n.4.

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.

Ad ogni buon conto, considerando due frustoli di terra in aderenza alla proprietà si è provveduto altresì a fare una verifica nel PRG del Comune di Sant'Elpidio a mare il cui esito è il seguente:





TA - Tessuto agricolo (art. 58 N.d.A.)

Ambiti di tutela della risorsa idrica (art. 55 N.d.A.)

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

In riferimento al pignoramento notificato da Uff. Giud. Unep Tribunale di Fermo con sede in Fermo FM in data 1 marzo 2021 rep. 244/2021, trascritto in data 15 aprile 2021 ai nn. 3071/2365, a favore di Unione di banche italiane spa con sede in Bergamo BG codice fiscale 03053920165 su seguenti immobili:

1/1 piena proprietà su stalle, scuderie, rimesse, autorimesse sito nel comune di Sant'Elpidio





a mare (FM) strada Mignani 1068, foglio 15 particella 72 sub. 2, consistenza 41 metri quadri, piano Terra.

1/1 piena proprietà su magazzini e locali di deposito sito nel comune di Sant'Elpidio a mare (FM) strada Mignani 1068, foglio 15 particella 72 sub.3 consistenza 151 mq, piano Terra.

1/1 piena proprietà su abitazione tipo civile sito nel comune di Sant'Elpidio a mare (FM) strada Mignani 1068, foglio 15 particella 72 sub.4 consistenza 6 vani, piano 1-2.

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

In riferimento al pignoramento notificato da Uff. Giud. Unep Tribunale di Fermo con sede in Fermo FM in data 1 marzo 2021 rep. 244/2021, trascritto in data 15 aprile 2021 ai nn. 3071/2365, a favore di Unione di banche italiane spa con sede in Bergamo BG codice fiscale 03053920165 su seguenti immobili:

1/1 piena proprietà su stalle, scuderie, rimesse, autorimesse sito nel comune di Sant'Elpidio a mare (FM) strada Mignani 1068, foglio 15 particella 72 sub. 2, consistenza 41 metri quadri, piano Terra.

1/1 piena proprietà su magazzini e locali di deposito sito nel comune di Sant'Elpidio a mare (FM) strada Mignani 1068, foglio 15 particella 72 sub.3 consistenza 151 mq, piano Terra.

1/1 piena proprietà su abitazione tipo civile sito nel comune di Sant'Elpidio a mare (FM) strada Mignani 1068, foglio 15 particella 72 sub.4 consistenza 6 vani, piano 1-2.

Si ribadisce che l'immobile non è divisibile, come già precedentemente palesato non si prevede la divisione in 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

In riferimento al pignoramento notificato da Uff. Giud. Unep Tribunale di Fermo con sede in Fermo FM in data 1 marzo 2021 rep. 244/2021, trascritto in data 15 aprile 2021 ai nn. 3071/2365, a favore di Unione di banche italiane spa con sede in Bergamo BG codice fiscale 03053920165 su seguenti immobili:

1/1 piena proprietà su stalle, scuderie, rimesse, autorimesse sito nel comune di Sant'Elpidio a mare (FM) strada Mignani 1068, foglio 15 particella 72 sub. 2, consistenza 41 metri quadri, piano Terra.

1/1 piena proprietà su magazzini e locali di deposito sito nel comune di Sant'Elpidio a mare (FM) strada Mignani 1068, foglio 15 particella 72 sub.3 consistenza 151 mq, piano Terra.

1/1 piena proprietà su abitazione tipo civile sito nel comune di Sant'Elpidio a mare (FM) strada Mignani 1068, foglio 15 particella 72 sub.4 consistenza 6 vani, piano 1-2.

Si ribadisce che l'immobile non è divisibile, come già precedentemente palesato non si prevede la divisione in lotti.

Premesso che l'immobile al foglio 15 particella 72 subalterno 4 è gravato dal diritto di abitazione a favore del signor ***** nato ***** e dopo di sé in favore della signora*****+nata ****

Pervennero all'esecutata *****+ nata il *****+ a Ancona AN *****+ per quota 1/1 piena proprietà in virtù di atto tra vivi - cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Cerreto Alessandra da Corridonia MC in data 10 febbraio 2017 rep. n. 41924/19313 e trascritto il 17 febbraio 2017 ai n. 1117/764 da potere di *****nata*****a *****+(proprietà di quota 1/10 nuda proprietà e 1/1 usufrutto), ***** nata ***** (proprietaria di quota 9/10 nuda proprietà).

Si aggiunge che nella certificazione notarile sostitutiva sottoscritta dal notaio Rolando Laura del 24 maggio 2021, si rileva che relativamente all'immobile foglio 15 particella 72 sub. 4, il





signor ***** riserva a proprio favore il diritto di abitazione e, dopo di sé a favore della signora *****

Pervennero al signor ***** nato il ***** per quota 1/10 nuda proprietà e quota 1/1 usufrutto, alla signora ***** nata il ***** per quota 9/10 nuda proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Alfonso Rossi da Porto Sant'Elpidio FM in data 23 settembre 1998 rep. n. 112161/11393 e trascritto il 25 settembre 1998 ai n.ri 5920/4197 da potere di Pennesi Vincenzo nato il 15 marzo 1937 a Sant'Elpidio a mare FM CF PNNVCN37C15I324E.

Si aggiunge che nella certificazione notarile sostitutiva sottoscritta dal notaio Rolando Laura del 24 maggio 2021, si rileva che relativamente all'immobile foglio 15 particella 72 sub. 4 E 3 vengono indicati graffati probabilmente trattasi di errore di materiale in quanto a catasto detti immobili risultano essere distinti tra loro.

Nel ventennio preso in esame detti immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione nn 6873/1552 del 6 agosto 2009 nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di Moretti Antonio da Civitanova Marche MC in data 3 agosto 2009 rep. n. 90934/17148 a favore di Banca popolare di Ancona spa sede Jesi AN CF 00078240421 contro ***** nata il *****+, *****+ nato ***** debitore non datore DP CARBURANTI srl sede Sant'Elpidio a mare FM CF 0184451044 importo capitale euro 450.000,00 importo totale euro 900.000,00 e durata 20 anni.
- Trascrizione nn 3071/2365 del 15 aprile 2021, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da Uff. Giud. Unep Tribunale di Fermo con sede in Fermo FM in data 1 marzo 2021 rep. n. 244/2021 a favore di Unione di banche italiane spa sede Bergamo BG C.F. 03053920165 contro ***** nata il ***** a ***** , ***** nata il ***** in ***** , ***** nato *****.

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.

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 800 €/mq a un massimo di 1100€/mq.

Per ciò che concerne il magazzino, il valore stimato è da un minimo di 450 €/mq a un massimo di 540 €/mq.

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: Extraurbana/PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO

Codice zona: R1

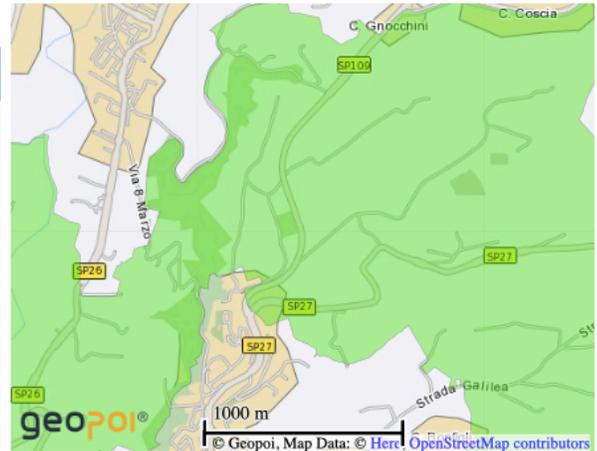
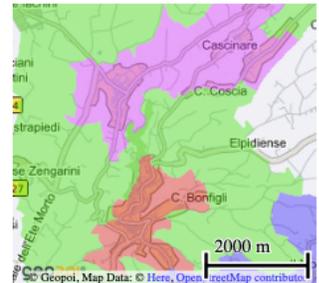
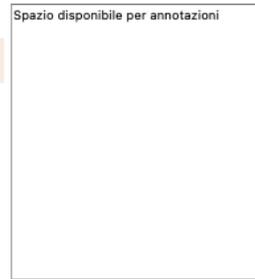
Microzona: 2

Tipologia prevalente:

Destinazione:

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	Normale	800	1100	L	2,6	3,7	L
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1350	L	3,7	4,6	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	940	1150	L	3,1	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	680	940	L	2,2	3,2	L
Autorimesse	Normale	370	490	L	1,3	1,6	L
Ville e Villini	Ottimo	1100	1350	L	3,7	4,6	L
Ville e Villini	Normale	800	1100	L	2,6	3,7	L



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: SANTELPIDIO A MARE

Fascia/zona: Extraurbana/PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO

Codice zona: R1

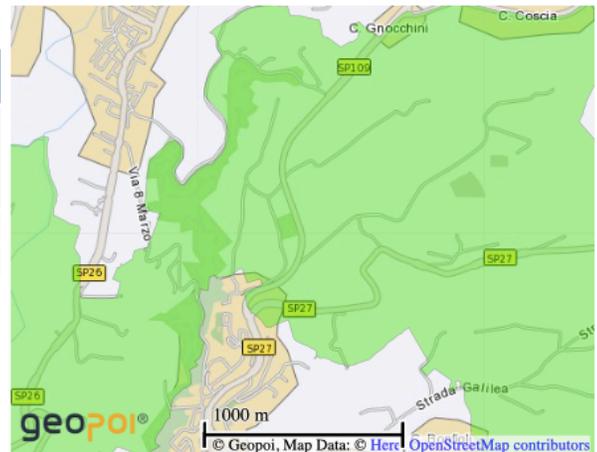
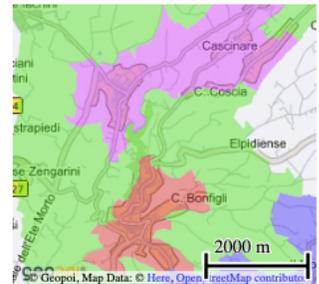
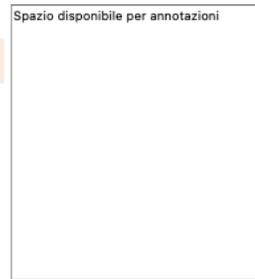
Microzona: 2

Tipologia prevalente:

Destinazione:

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	
Magazzini	Normale	450	540	L	1,3	1,5	L
Negozi	Normale	900	1100	L	4,5	5,4	L



[Stampa](#)

[Legenda](#)





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 € **481.384,00** come di seguito calcolato.

La residenza risulta essere in uno stato conservativo e manutentivo sufficiente, pertanto viene attribuito un coefficiente di adeguamento medio pari a 0,8. Il valore complessivo dell'unità immobiliare periziata comprensiva delle pertinenze necessita di essere adeguato per la regolarizzazione urbanistica. in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del DPR 380/01. Si prevede l'importo di 3.500€ tra spese tecniche e oneri per sanatoria e diritti di segreteria, per la regolarizzazione del piano primo.

Dati catastali	Destinazione d'uso	Categoria catastale	1	2	3	4	1
			Superficie comm (mq)	Valore di mercato (€/mq)	Coefficiente per uso	Coefficiente per adeguamento (adm)	Valore complessivo (€)
Fg 15-part. 72 sub. 4	abitazione	A/2	525	950,00 €	0,8	1	398.734,00 €
Fg 15-part. 72 sub. 3	magazzino	C2	170	500,00 €	0,8	1	68.000,00 €
Fg 15-part. 72 sub. 2	autorimessa	C6	41	400,00 €	0,8	1	13.120,00 €

Per ciò che concerne le proprietà terriere:

fg 15 particella 147 e 148 di 134 mq e 226 mq la stima è la seguente:





Terreno Agricolo	sup mq	€/mq	stima economica
fg 15 particella 147	134	4,25	569,5
fg 15 particella 148	226	4,25	960,5
	tot		1530

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

479.854,00 €	+
1.530,00 €	+
3500	-
477.884,00 €	=

In lettere quattrocentosettantasettemilaottocentottantaquattro/00 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 un unico lotto.

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 alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso





negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

L'immobile risulta essere occupato dagli esecutati:

- *****
- *****
- *****

(vedasi allegato n.2)

Nono esistono contratti di affitto registrati.

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;





Figura 1 Fotografie area esterna - facciata immobile



Figura 2 Facciata



Figura 3 Facciata





Figura 4 Facciata



Figura 5 Facciata

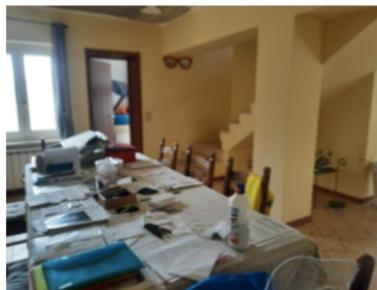


Figura 6 interno immobile





Figura 7 interno



Figura 8 Interno



Figura 9 Interno





Figura 10 Interno



Figura 11 Interno zona notte



Figura 12 bagno





Figura 13 interno camera da letto



Figura 14 Interno camera da letto



Figura 15 Interno piano 2





Figura 16 Interno piano 2



Figura 17 Interno piano 2

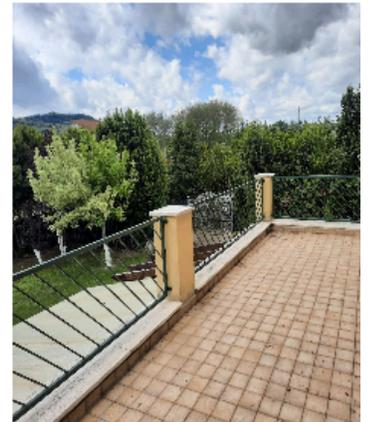
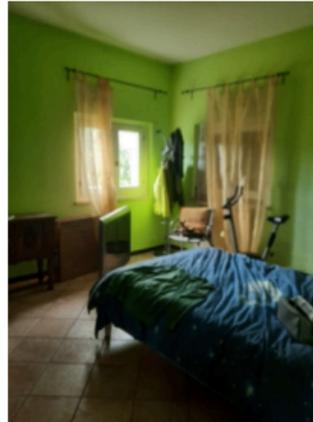


Figura 18 interno immobile - lastrico solare





Figura 19 terreni di pertinenza dell'immobile



Figura 20 Ingresso proprietà

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 5.

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 6.

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

ALL 3 – CERTIFICATO RESIDENZA ESECUTATO

ALL 4 – PRATICHE EDILIZIE

ALL 5 – DESCRIZIONE LOTTO

ALL 6 - PERIZIA PROTEZIONE DATI

ALL 7 – ONORARIO

ALL 8 - DOC FUSIONE BANCA

Porto San Giorgio, 11 dicembre 2023

La CTU

Arc. Stefania Paris

