



**TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

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

Giudice Esecutivo DOTT.SSA MILENA PALMISANO
Procedura promossa da *****
Contro *****
CTU ARC. STEFANIA PARIS
CUSTODE MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI

Porto San Giorgio, 27 dicembre 2023





PREMESSA

In data 24 marzo 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. 13/2022. In data 28 marzo 2023, ai sensi dell'art. 569, comma 1, c.p.c, lo scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento; nello specifico questa C.T.U. veniva incaricato ed autorizzato dall'Ill.mo Giudice per l'Esecuzione di redigere Perizia di Stima secondo i quesiti formulati.

CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

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

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

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

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

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

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





a. Se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

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

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

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

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

5. Se il creditore 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 e l'estratto catastale storico (allegato 1);





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

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

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

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

Sig. ***** nato il ***** residente in ***** nel comune di *****

Risulta Coniugato/a con ***** a *****

Si integra con i certificati di morte:

del sig. ***** nato il ***** a ***** che attesta ce è morto il *****.

della sig.a ***** nata il ***** a ***** che attesta che è morta il *****.

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;





Sig. ***** nato il ***** in ***** residente in *****.

Risulta Coniugato/a con ***** a *****.

Dal 20 settembre del 1975, la legge (L.19/05/75 n.151) stabilisce che quando una coppia si unisce in matrimonio, in mancanza di un'espressione di volontà diversa, venga applicato automaticamente il regime patrimoniale della comunione dei beni.

Vedasi l'allegato 2.

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

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

COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE

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

La CTU visto l'oggetto di stima costituito valutabile in due lotti:

Oggetto della presente relazione risulta essere censito:

- Catasto fabbricati di Monterubbiano (FM) Foglio 3 particella 525 subalterno 4 natura F3 indirizzo loc. Rubbianello via Raffaello Sanzio n. 173/A Piano T-1;





- Catasto fabbricati di Monterubbiano (FM) foglio 31 particella 525 subalterno 7 natura F3 indirizzo loc. Rubbianello Via Raffaello Sanzio n. 173/A piano S1
- Fabbricato da accatastare in Monterubbiano (FM) foglio 31 particella 525 subalterno 8 natura F3 indirizzo loc. Rubbianello via Raffaello Sanzio n. 173/A Piano S1
- Catasto fabbricati di Monterubbiano (FM) foglio 31 particella 525 subalterno 5 natura A2 classe 4 consistenza 9 vani totale: 135 mq totale escluse aree scoperte 127 mq rendita catastale Euro 399,74 indirizzo via Raffaello Sanzio Piano 1-2

In ditta a ***** nato il ***** a ***** codice fiscale ***** usufrutto 1/2, ***** nato il ***** a ***** codice fiscale ***** nuda proprietà 1/1, ***** nata il ***** a ***** codice fiscale ***** usufrutto 1/2.





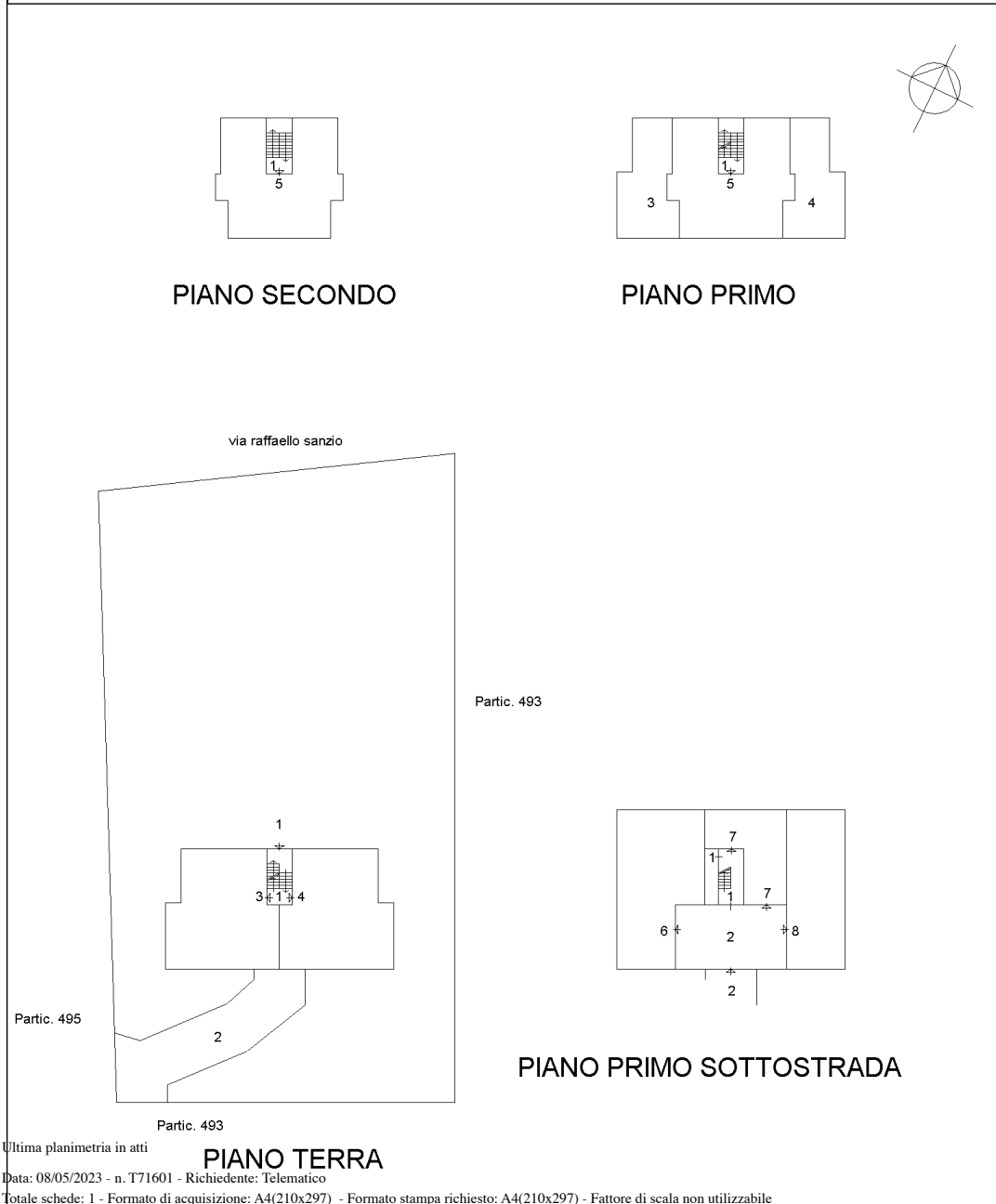


Data: 08/05/2023 - n. T71601 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Paponi Guido
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Fermo	N. 276

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli

Comune di Monterubbiano	Protocollo n. AP0162149 del 03/11/2003
Sezione: Foglio: 31 Particella: 525	Tipo Mappale n. 113198 del 10/07/2003
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500	



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/05/2023 - Comune di MONTERUBBIANO (F614) - < Foglio 31 Particella 525 >

Ultima planimetria in atti
PIANO TERRA

Data: 08/05/2023 - n. T71601 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile





Data: 08/05/2023 - n. T79872 - Richiedente: SBSFNC73D02G920K

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli**

Dichiarazione protocollo n. AP0096003 del 09/04/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Monterubbiano

Via Raffaello Sanzio

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 31

Particella: 525

Subalterno: 5

Compilata da:

Paponi Guido

Iscritto all'albo:

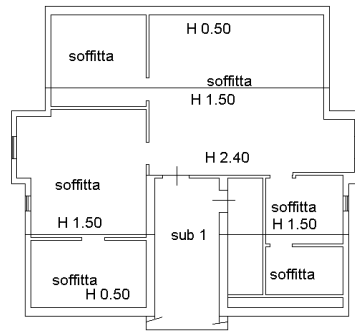
Geometri

Prov. Fermo

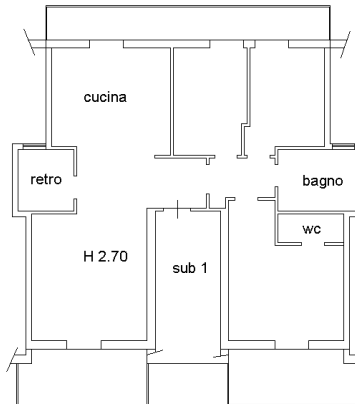
N. 276

Scheda n. 1

Scala 1: 200



**PIANO SECONDO
SOTTOTETTO**



PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/05/2023 - Comune di MONTERUBBIANO(FG14) - < Foglio 31 - Particella 525 - Subalterno 5 >
VIA RAFFAELLO SANZIO n. SNC Piano 1-2

Ultima planimetria in atti

Data: 08/05/2023 - n. T79872 - Richiedente: SBSFNC73D02G920K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)





LOTTO 1

Porzioni del fabbricato sito in Comune di Monterubbiano, località Rubbianello, via Raffaello Sanzio n. 173/A e distinti al Catasto Urbano di detto Comune come segue:

- foglio 31, particella 525, subalterno 5, categoria A/2, classe 4, vani 9, piani 1-2
- foglio 31, particella 525, subalterno 7, piano S1
- foglio 31, particella 525, subalterno 8, piano S1”.

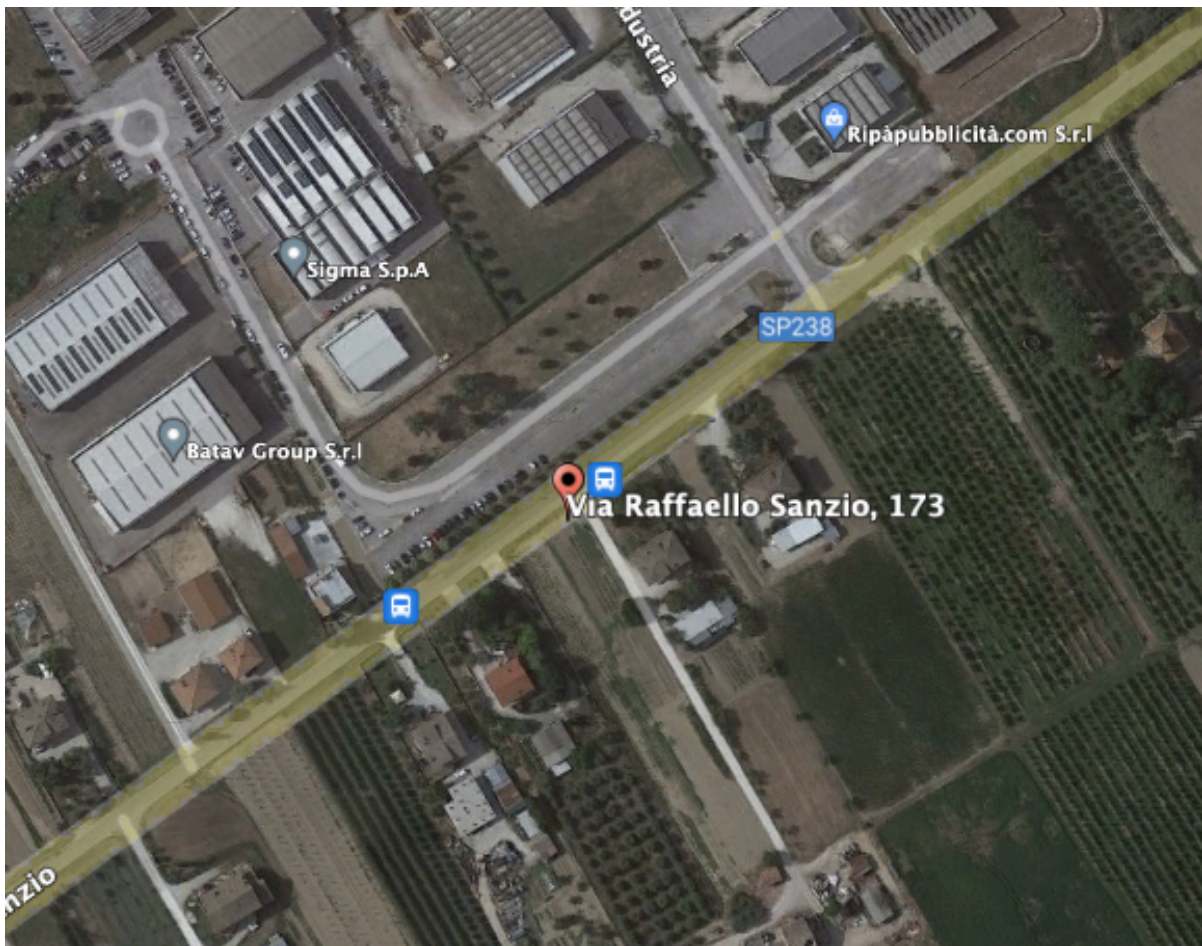
LOTTO 2

Appartamento in stato grezzo sito in Comune di Monterubbiano, località Rubbianello, via Raffaello Sanzio n. 173/A e distinti al Catasto Urbano di detto Comune

- foglio 31, particella 525, subalterno 4, piani T-1

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;





Comune di Monterubbiano	foglio	particella	sub	Quota di proprietà	Quota di diritto di usufrutto		Quota di nuda proprietà
Lotto 2	31	525	4	1/1 *****	***** 1/2 (deceduto)	***** (1/2) (deceduta)	***** nuda proprietà 1/1
Lotto 1	31	525	5	1/1 *****	***** 1/2 (deceduto)	***** (1/2) (deceduta)	***** nuda proprietà 1/1
Lotto 1	31	525	7	1/1 *****	***** 1/2 (deceduto)	***** (1/2) (deceduta)	*****+ nuda proprietà 1/1
Lotto 1	31	525	8	1/1 *****	***** 1/2 (deceduto)	***** (1/2) (deceduta)	***** nuda proprietà 1/1





LOTTO 1

Porzioni del fabbricato sito in Comune di Monterubbiano, località Rubbianello, via Raffaello Sanzio n. 173/A e distinti al Catasto Urbano di detto Comune come segue:

- foglio 31, particella 525, subalterno 5, categoria A/2, classe 4, vani 9, piani 1-2
- foglio 31, particella 525, subalterno 7, piano S1
- foglio 31, particella 525, subalterno 8, piano S1”.

Il compendio immobiliare si compone di un'unità abitativa con annessa soffitta con due locali garage.

L'unità abitativa (sub 5) si compone di un ingresso, una cucina, un soggiorno, un ripostiglio, tre camere (di cui una con bagno privato) ed un bagno comune; il piano sottotetto, accessibile da scale comuni, è composto da un locale adibito a cucina, un locale lavanderia e una camera. I due garage (sub 7 e sub 8) risultano essere due locali indivisi al piano S1.

LOTTO 2

Porzioni del fabbricato sito in Comune di Monterubbiano, località Rubbianello, via Raffaello Sanzio n. 173/A e distinti al Catasto Urbano di detto Comune come segue:

- foglio 31, particella 525, subalterno 4, piani T-1

L'appartamento al grezzo (sub 4) risulta interamente al grezzo, così come la soffitta annessa, inaccessibile per la mancanza di scale.

STATO DI OCCUPAZIONE (LOTTO 1 e 2):

Il compendio immobiliare risulta occupato dall'esecutato, unitamente al proprio nucleo familiare, composto dalla moglie, sig.ra ***** nata a Fermo il ***** dal figlio, sig. *****, nato in *****, e dalla figlia sig.ra ***** minorene.





CONDOMINIO (LOTTO 1 e 2):

Il compendio staggito non è formalmente costituito in un condominio.

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;

L'immobile risulta essere stato costruito dopo 1967, vedasi l'allegato n.3 in cui sono presenti le pratiche edilizie relative alla proprietà oggetto della presente perizia.

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

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





Si allega la relativa documentazione come di seguito organizzata:

- Concessione 24/92 – pratica edile 01/1992 prot. 3392/92
- DIA dell'1/10/2007 n.prot. 3742
- Agibilità prot. 4737/2008 del 20 ottobre 2008 rif. Ff. 31 part. 525 subb 1-5.

Si evidenziano leggere difformità al piano seminterrato (garage subb 7-8) per i quali si provvederà a detrarre dall'importo di stima una somma per procedere con la pratica di sanatoria, oltre ad una differente destinazione d'uso del piano secondo, sub.5 ed alla relativa pratica urbanistica per procedere al collegamento del piano terra con il piano primo del sub 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 dei lotti non è stato necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

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

La CTU riscontra congruità tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali (allegato 1) a meno delle planimetrie delle divisioni interne dei sub. 4,7,8 come di seguito evidenziato:





Elenco delle richieste presentate tramite il file inviato con Codice Invio: 190043277
Numero di richieste presentate: 4

Protocollo	Oggetto	Data Protocollo	Stato richiesta	Planimetria	Comunicazioni Ufficio	Formato Stampa
T79869	COMUNE MONTERUBBIANO FGL 31 PART 525 SUB 4	08/05/2023	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile 2 Planimetria non trovata.	A4
T79872	COMUNE MONTERUBBIANO FGL 31 PART 525 SUB 5	08/05/2023	espletata			A4
T79873	COMUNE MONTERUBBIANO FGL 31 PART 525 SUB 7	08/05/2023	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile 2 Planimetria non trovata.	A4
T79875	COMUNE MONTERUBBIANO FGL 31 PART 525 SUB 8	08/05/2023	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile 2 Planimetria non trovata.	A4

[Indietro](#)

Per le quali le planimetrie non sono rilasciabili dal catasto fabbricati.

Si evidenzia congruità con la documentazione presente negli archivi del Comune di Monterubbiano a meno di leggere difformità al piano seminterrato (garage subb 7-8) per i quali si provvederà a detrarre dall'importo di stima la somma per procedere con la pratica di sanatoria, oltre ad una differente destinazione d'uso del piano secondo, sub.5 ed alla relativa pratica urbanistica per procedere al collegamento del piano terra con il piano primo del sub 4.

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;

All'atto della notifica del pignoramento immobiliare del 01 febbraio 2022 numero di repertorio 148 notificato da Uff. Giud. Tribunale di Fermo trascritto il 14 febbraio





2022 ai nn. 1118/828 a favore di ***** ***** codice fiscale ***** sui seguenti immobili:

-***** piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo civile in Monterubbiano (FM) Foglio 31 particella 525 subalterno 5 natura A2 Consistenza 9 vani indirizzo loc. Rubbianello via Raffaello Sanzio n. 173/A piano 1-2;

-***** piena proprietà 1/1 su fabbricato da accatastare in Monterubbiano in Monterubbiano (FM) foglio 31 particella 525 subalterno 4 natura X indirizzo Loc. Rubbianello via Raffaello Sanzio n. 173/A piano T-1;

-***** piena proprietà 1/1 su fabbricato da accatastare in Monterubbiano in Monterubbiano (FM) foglio 31 particella 525 subalterno 7 natura X indirizzo Loc. Rubbianello via Raffaello Sanzio n. 173/A piano S1;

-***** piena proprietà 1/1 su fabbricato da accatastare in Monterubbiano in Monterubbiano (FM) foglio 31 particella 525 subalterno 8 natura X indirizzo Loc. Rubbianello via Raffaello Sanzio n. 173/A piano S1;

in ditta a ***** nato il ***** a ***** codice fiscale ***** usufrutto 1/2, ***** nato il ***** a ***** codice fiscale ***** nuda proprietà 1/1, ***** nata il ***** a ***** codice fiscale ***** usufrutto 1/2.





Comune di Monterubbiano	foglio	particella	sub	Quota di proprietà	Quota di diritto di usufrutto		Quota di nuda proprietà
Lotto 2	31	525	4	1/1 *****	***** 1/2 (deceduto)	***** (1/2) (deceduta)	***** nuda proprietà 1/1
Lotto 1	31	525	5	1/1 *****	***** 1/2 (deceduto)	*****+ (1/2) (deceduta)	***** nuda proprietà 1/1
Lotto 1	31	525	7	1/1 B*****	***** 1/2 (deceduto)	***** (1/2) (deceduta)	***** nuda proprietà 1/1
Lotto 1	31	525	8	1/1 *****	***** 1/2 (deceduto)	***** (1/2) (deceduta)	***** nuda proprietà 1/1

Si ribadisce come già precedentemente palesato, che si prevede la divisione in due (2) 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

All'atto della notifica del pignoramento immobiliare del 01 febbraio 2022 numero di repertorio 148 notificato da Uff. Giud. Tribunale di Fermo trascritto il 14 febbraio

2022 ai nn. 1118/828 a favore di *****+ sede *****+ codice fiscale *****sui seguenti immobili:

All'esecutato, ***** la quota dell'intero in nuda proprietà in regime di separazione dei beni, degli immobili Monterubbiano foglio 31 particella 525 sub 5 particella 525 sub 4 particella 525 sub 8 particella 525 sub 7, è pervenuta per atto di compravendita del 29 gennaio 2007 numero di repertorio 9758/2715 Notaio Marchetti Enrico sede Porto San Giorgio (FM) trascritto il 28 febbraio 2007 numero di repertorio 2451/1528 da potere di ***** nato il ***** a ***** codice fiscale ***** , ***** nata il ***** a ***** codice fiscale ***** , riservandosi il diritto di usufrutto (non si rileva riunione di usufrutto).

Ai venditori la quota intera di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di compravendita del 5 novembre 1985 pubblico ufficiale Fileni Walter sede Porto Sant'Elpidio (AP) repertorio n. 47955 registrazione volume 70 n. 3053 registrato in data 15 novembre 1985 trascritto il 14 novembre 1985 - registro particolare 3793 registro generale 5547.

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

- Iscrizione nn.4274/1082 del 28 maggio 2010 ipoteca volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 14 maggio 2010 numero di repertorio 11058/3610 notaio Marchetti Enrico sede Porto San Giorgio (FM) A favore di ***** , sede ***** codice fiscale ***** (domicilio ipotecario eletto *****),





contro ***** nato il ***** a ***** codice fiscale ***** , ***** nato il ***** a ***** codice fiscale ***** , ***** nata il ***** a ***** codice fiscale *****

capitale € 220.000,00 totale €550.000,00 durata 10 anni

Grava su Monterubbiano foglio 31 Particella 525 sub 5 particella 525 sub 4
particella 525 sub 7 particella 525 sub 8.

- Trascrizione nn. 1112/872 del 17 febbraio 2015 nascente da Verbale di pignoramento immobili del 9 febbraio 2015 numero di repertorio 303/2015 emesso da UNEP di Fermo sede Fermo

A favore di ***** sede ***** codice fiscale *****

Contro ***** nato il ***** a *****+ codice fiscale ***** , ***** nato il ***** a ***** codice fiscale ***** , ***** nata il ***** a ***** codice fiscale *****

Grava su Monterubbiano foglio 31 particella 525 sub 5 particella 525 sub 4
particella 525 sub 7 particella 525 sub 8;

- Trascrizione nn. 1118/828 del 14 febbraio 2022 nascente da verbale di pignoramento immobili dell'1 febbraio 2022 numero di repertorio 148 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Fermo sede Fermo

A favore di ***** sede ***** codice fiscale ***** (richiedente: ***** via *****)

contro *****+ nato il ***** a ***** codice fiscale *****

grava su Monterubbiano foglio 31 particella 525 sub 5 particella 525 sub 4
particella sub 7 particella 525 sub 8.

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;

LOTTO 1

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.

- appartamento di tipo civile in Monterubbiano (FM) Foglio 31 particella 525 subalterno 5 natura A2 Consistenza 9 vani indirizzo loc. Rubbianello via Raffaello Sanzio n. 173/A piano 1-2;
- garage da accatastare in Monterubbiano in Monterubbiano (FM) foglio 31 particella 525 subalterno 7 natura X indirizzo Loc. Rubbianello via Raffaello Sanzio n. 173/A piano S1;
- garage da accatastare in Monterubbiano in Monterubbiano (FM) foglio 31 particella 525 subalterno 8 natura X indirizzo Loc. Rubbianello via Raffaello Sanzio n. 173/A piano S1;





Per ciò che concerne l'immobile, le indagini di mercato sono state svolte presso agenzie immobiliari locali e monitorando annunci privati, comparando i beni oggetto di stima con beni similari; da tale indagine è emerso che un fabbricato tipo deposito, risulta essere stimato da un minimo di 700 €/mq a un massimo di 1000 €/mq, considerando che l'immobile è ubicato a confine tra due differenti aree omogenee. 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: MONTERUBBIANO

Fascia/zona: Suburbana/RUBBIANELLO

Codice zona: E1

Microzona: 1

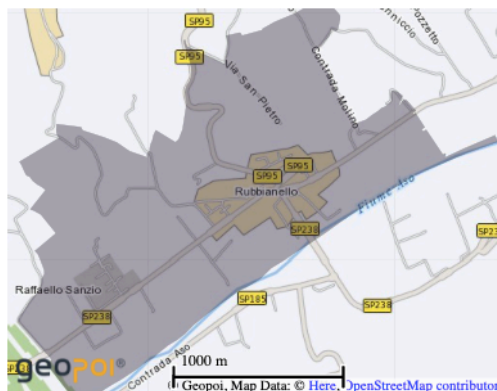
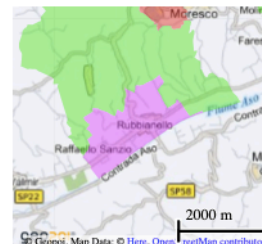
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

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

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1400	L	3,9	4,6	L
Abitazioni civili	Normale	700	1000	L	2,4	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	850	L	2,1	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	980	1200	L	3,3	3,9	L
Autorimesse	Normale	360	480	L	1,3	1,6	L
Box	Normale	450	600	L	1,5	2	L
Posti auto coperti	Normale	310	420	L	1	1,4	L
Posti auto scoperti	Normale	220	300	L	,7	1	L
Ville e Villini	Normale	700	1000	L	2,4	3,3	L
Ville e Villini	Ottimo	1150	1400	L	3,9	4,6	L

Spazio disponibile per annotazioni



Per tutto ciò, considerando una media dei dati reperiti e tenendo conto delle qualità intrinseche ed estrinseche, emergono i valori in euro al metro quadro della proprietà periziata in funzione della destinazione d'uso, i quali, moltiplicati per il "coefficiente





di differenziazione” (per garage, balconi, cantina, soffitta, scale, appartamento, terreno agricolo, corte di pertinenza), per il “coefficiente di adeguamento” determinano il valore venale. Pertanto il valore dell’immobile risulta essere € 159.645,15 come di seguito calcolato.

					1	2	3	4	1x2x3x4
foglio	foglio	sub.	Destinazione d'uso	Categoria catastale	Superficie comm (mq)	Valore di mercato (€/mq)	Coefficiente per uso	Coefficiente per adeguamento (adm)	Valore complessivo (€)
31	525	5	Appartamento	A2	145,915	900	0,9	1,00	118.191,15 €
31	525	7	garage	X	51	350	0,9	1,00	16.065,00 €
31	525	8	garage	X	80,6	350	0,9	1,00	25.389,00 €
tot.									159.645,15 €

Lo stabile risulta essere in uno stato conservativo e manutentivo sufficiente, pertanto viene attribuito un coefficiente di adeguamento medio pari a **0,9**.

Il valore complessivo dell’unità immobiliare periziata comprensiva delle pertinenze non necessita di essere adeguato per la regolarizzazione urbanistica.

Si evidenzia congruità con la documentazione presente negli archivi del Comune di Monterubbiano a meno di leggere difformità al piano seminterrato (garage subb 7-8) per i quali si provvederà a detrarre dall’importo di stima la somma di 3.500 € per procedere con la pratica di sanatoria, oltre ad una differente destinazione d’uso del piano secondo, sub.5, oltre all’acatastamento dei locali adibiti a garage.

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





159.645,15 €	+
3500	-
156.145,15 €	=

In lettere centocinquantaseimilacentoquarantacinque/15 euro

LOTTO 2

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.

- fabbricato da accatastare in Monterubbiano in Monterubbiano (FM) foglio 31 particella 525 subalterno 4 natura X indirizzo Loc. Rubbianello via Raffaello Sanzio n. 173/A piano T-1;





Per ciò che concerne l'immobile, le indagini di mercato sono state svolte presso agenzie immobiliari locali e monitorando annunci privati, comparando i beni oggetto di stima con beni similari; da tale indagine è emerso che un fabbricato tipo deposito, risulta essere stimato da un minimo di 700 €/mq a un massimo di 1000 €/mq, considerando che l'immobile è ubicato a confine tra due differenti aree omogenee. 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: MONTERUBBIANO

Fascia/zona: Suburbana/RUBBIANELLO

Codice zona: E1

Microzona: 1

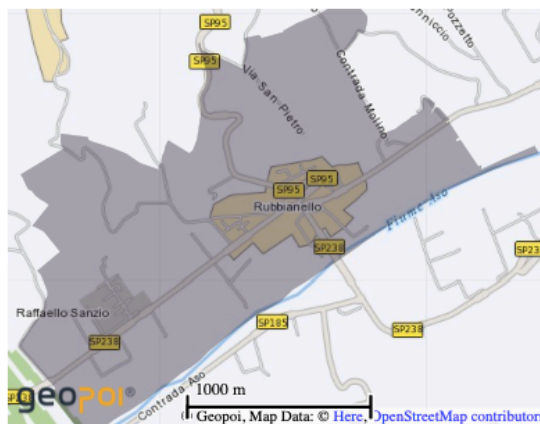
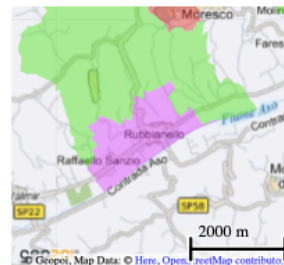
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

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

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1400	L	3,9	4,6	L
Abitazioni civili	Normale	700	1000	L	2,4	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	850	L	2,1	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	980	1200	L	3,3	3,9	L
Autorimesse	Normale	360	480	L	1,3	1,6	L
Box	Normale	450	600	L	1,5	2	L
Posti auto coperti	Normale	310	420	L	1	1,4	L
Posti auto scoperti	Normale	220	300	L	,7	1	L
Ville e Villini	Normale	700	1000	L	2,4	3,3	L
Ville e Villini	Ottimo	1150	1400	L	3,9	4,6	L

Spazio disponibile per annotazioni





Per tutto ciò, considerando una media dei dati reperiti e tenendo conto delle qualità intrinseche ed estrinseche, emergono i valori in euro al metro quadro della proprietà periziata in funzione della destinazione d'uso, i quali, moltiplicati per il "coefficiente di differenziazione" (per garage, balconi, cantina, soffitta, scale, appartamento, terreno agricolo, corte di pertinenza), per il "coefficiente di adeguamento" determinano il valore venale. Pertanto il valore dell'immobile risulta essere € 61.772,40 come di seguito calcolato.

					1	2	3	4	1x2x3x4
foglio	foglio	sub.	Destinazione d'uso	Categoria catastale	Superficie comm (mq)	Valore di mercato (€/mq)	Coefficiente per uso	Coefficiente per adeguamento (adm)	Valore complessivo (€)
31	525	4	Appartamento stato grezzo	X	137,272	900	0,5	1,00	61.772,40 €
								tot	61.772,40 €

Lo stabile risulta essere in uno stato grezzo in cui devono essere realizzati i rivestimenti e gli impianti, pertanto viene attribuito un coefficiente di adeguamento medio pari a **0,5**.

Si provvederà a detrarre dall'importo di stima la somma di 2.500 € per procedere con la pratica di accatastamento ed alla pratica urbanistica per consentire l'accesso dal piano terra al piano primo.

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

61.772,40 €	+	
2500	-	
59.272,40 €	=	

In lettere cinquantanovemiladuecentosettantadue/40 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 due lotti:

Comune di Monterubbiano	foglio	particella	sub	Quota di proprietà	Quota di diritto di usufrutto		Quota di nuda proprietà
Lotto 2	31	525	4	1/1 *****	***** 1/2 (deceduto)	***** (1/2) (deceduta)	***** nuda proprietà 1/1
Lotto 1	31	525	5	1/1 *****	***** 1/2 (deceduto)	***** (1/2) (deceduta)	***** nuda proprietà 1/1
Lotto 1	31	525	7	1/1 *****	***** 1/2 (deceduto)	***** (1/2) (deceduta)	***** nuda proprietà 1/1
Lotto 1	31	525	8	1/1 *****	***** 1/2 (deceduto)	***** (1/2) (deceduta)	*****+ nuda proprietà 1/1

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





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

STATO DI OCCUPAZIONE (LOTTO 1 e 2):

Il compendio immobiliare risulta occupato dall'esecutato, unitamente al proprio nucleo familiare, composto dalla moglie, sig.ra *****, nata a *****, dal figlio, sig. *****, nato in ***** e dalla figlia sig.ra *****, minorenni.

CONDOMINIO (LOTTO 1 e 2):

Il compendio staggito non è formalmente costituito in un condominio.





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

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

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

Di seguito la documentazione fotografica dell'immobile oggetto della presente relazione:

Intero Immobile



Figura 1 Facciata intero immobile





Figura 2 Facciata intero immobile

Lotto 1 sub 5-7-8



Figura 3 zona giorno





Figura 4 camera da letto



Figura 5 Bagno





Figura 6 Bagno



Figura 7 Locale piano secondo





Figura 8 Piano secondo



Figura 9 Piano secondo





Figura 10 Piano secondo



Figura 11 Piano secondo





Figura 12 Scale di collegamento piano primo con piano secondo



Figura 13 garage





Figura 14 garage



Figura 15 Ingresso garage





Lotto 2 sub 4



Figura 16 Appartamento grezzo



Figura 17 Appartamento grezzo





Figura 18 Predisposizione collegamento piano terra con piano primo

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

Vedasi Allegato 4.

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





comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

Vedasi Allegato 5.

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

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

ALLEGATI

ALL 1 – DOCUMENTI CATASTALI

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

ALL 3 – PRATICHE EDILIZIE

ALL 4 – DESCRIZIONE LOTTO

ALL 5 - PERIZIA PROTEZIONE DATI

ALL. 6 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Porto San Giorgio 27 dicembre 2023

La CTU

Arc. Stefania Paris

