

ALLEGATO n.10

PERIZIA IN FORMATO PRIVACY

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n.104/2016

Procedura promossa da:

CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO R.G.N.R. 104/2016
CREDITORE PROCEDENTE:
CASSA DI RISPARMIO DI FERMO S.P.A.
DEBITORI ESECUTATI:
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il sottoscritto geom. Devis Gallucci, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Fermo al n. 715 e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 16/05/2023 con l'invito a prestare il giuramento promissorio di rito e ad effettuare i sottostanti controlli preliminari. Il C.T.U. ha depositato il giuramento nel fascicolo in data 18/05/2023.

1. in primo luogo procedere al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

nel caso di deposito dei (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

Se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

La certificazione notarile sostitutiva si estende sino ad una atto di acquisto derivativo, per un periodo superiore a venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

2. in secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, cioè il periodo sino alla data dell'acquisto derivativo/originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento)

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione

Il creditore procedente ha depositato l'estratto di mappa attuale ma non ha depositato le visure storiche relative all'immobile oggetto di esecuzione. Nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali alla data del pignoramento.

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

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Il CTU ha provveduto a richiedere presso l'ufficio anagrafe del comune di Monte Urano il certificato di stato civile degli esecutati sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX i quali risultano coniugati il 22.03.2003 a Cirtisoara (Romania) con atto n.01 e successivamente trascritto presso il Comune di Monte Urano in data 07.02.2015. Il Tribunale di Fermo con sentenza n.900/2015 del 10.11.2015 ha pronunciato la separazione giudiziale tra la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (allegato n.06)

4. compiuti i controlli preliminari sopra descritti viene richiesto di formare apposito elaborato peritale suddiviso nelle parti che seguono, in cui dovranno risultare i dati e le attestazioni come sotto elencati, e dovrà essere trasmesso in cancelleria entro il termine assegnato.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Accesso al bene

L'accesso al bene è avvenuto in data **27.06.2023**, alla presenza degli occupanti si è proceduto ai rilievi del bene.

QUESITO 1

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

Oggetto della presente vendita è un bene immobiliare così costituito:

1-Apartmento sito nel Comune di Monte Urano in Corso G. Mazzini n.39, piano primo e distinto al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
3	124	7	1	U	A/3	3	6 vani	Totale 100 mq Totale escluse aree scoperte 97 mq	€ 223,11

Individuazione dei beni oggetto di vendita

Atto di pignoramento a favore della CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA notificato il 31/05/2016 rep.n.1307 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Fermo il 20.06.2016 al n.2603 del registro particolare ed al n.3904 del registro generale, piena proprietà per 1/1 del seguente immobile sito nel Comune di Monte Urano:

-fog. 3, part. n.124, sub.7, cat. A/3, vani 6, piano 1, Corso G. Mazzini n.39 intestato per 1/1 di piena proprietà ai sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Localizzazione

Il bene oggetto delle procedura è ubicato nel comune di Monte Urano in un edificio a destinazione residenziale non costituito in condominio con accesso dal corso G. Mazzini. L'immobile si trova nel centro storico del comune, in posizione centrale con servizi urbani primari nelle immediate vicinanze.



Individuazione dei Confini

1. Abitazione (foglio n.3 part.n.124 sub.7) posta al piano primo ed è confinante sul fronte nord con corso G. Mazzini, sul fronte est con largo San Michele, sui lati sud ed ovest in aderenza con unità immobiliari di altra proprietà.

Definizione dei lotti

Considerato la conformazione dell'immobile oggetto della procedura si ritiene opportuno definire un unico lotto.

LOTTO UNICO

-Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su unità immobiliare adibita ad abitazione posta al piano primo, sita nel comune di Monte Urano in corso G.Mazzini n.39 censita al NCEU:

Foglio	particella	sub.	piano	Zona censuaria	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	rendita catastale
3	124	7	1	UNICA	A/3	3	6 vani	Totale 100 mq Escluse aree scoperte: 97 mq	€ 223,11

QUESITO 2

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

Sommaria descrizione del bene

-L'unità immobiliare distinta al **foglio n.3 particella n.124 sub. n.7**, fa parte di un edificio residenziale che si sviluppa su 4 livelli fuori terra. L'immobile è composto da 2 unità a destinazione residenziale e 2 unità a destinazione commerciale. L'edificio è realizzato con struttura in muratura portante, solai interpiano e scala interna in latero-cemento. La copertura è a due falde inclinate con manto di tegole. Le facciate esterne sono con paramento murario intonacato e tinteggiato.

L'unità immobiliare posta al piano primo con accesso dal vano scala condominiale, è composta da un corridoio di ingresso, un locale cucina/pranzo con ripostiglio, un bagno, due camere da letto ed un area esterna/terrazzo parzialmente coperto da un portico in legno. Il portone di ingresso è in legno, le pavimentazioni sono tutte in gres. Il bagno, con finestra, è pavimentato e rivestito con piastrelle in gres ed è dotato di vasca da bagno, sanitari e lavello. Le partizioni interne sono in laterizio intonacato e tinteggiato.

Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni e le schermature solari sono in legno.

L'area esterne è pavimentata, sulla stessa è stato realizzato un portico con struttura (pilastri e tavolato) in legno, manto di copertura in onduline metalliche. Nell'area esterna grava una servitù di veduta per la presenza di una finestra di altra proprietà sul lato est.

La porzione immobiliare è dotata di impianti autonomi di gas, luce ed acqua. L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia posta all'esterno, all'interno di un box nell'area esterna con accesso dal soggiorno/cucina, con corpi scaldanti costituiti da radiatori in ghisa.

L'immobile è servito dalla metanizzazione comunale, il contatore è situato in una nicchia nella muratura perimetrale su via San Michele anche il contatore dell'acqua è posto in una nicchia nella muratura perimetrale su corso Mazzini.

Il contatore dell'elettricità è alloggiato nell'ingresso condominiale al piano terra.

L'unità si trova in decente stato di conservazione ed idonea all'uso.

Completa l'unità immobiliare un locale utilizzato come monolocale con wc senza finestra il quale ha accesso autonomo dal vano scala condominiale.

Il monolocale ha le pavimentazioni ed i rivestimenti in gres porcellanato, il wc senza finestra è dotato di lavello, sanitari e doccia idromassaggio, nel monolocale è presente un angolo cucina.

La porzione immobiliare è dotata di impianti autonomi, luce ed acqua. L'impianto di riscaldamento è alimentato da una stufa a pellet, l'ACS è prodotta da un boiler elettrico.

Il contatore dell'acqua è posto in una nicchia nella muratura perimetrale su corso Mazzini.

Il contatore dell'elettricità è alloggiato nell'ingresso condominiale al piano terra.

L'unità presenta delle discrete finiture e si trova in buono stato di conservazione.

Art. 10 DPR 633/1972

Gli immobili oggetto di esecuzione non costituiscono bene strumentale o alloggio di tipo sociale (come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008).

Non sussiste altresì la possibilità di esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA in quanto sono trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dal ripristino e gli eseguiti sono dei soggetto privati.

QUESITO 3

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

I beni oggetto di esecuzione immobiliare fanno parte di un edificio realizzato precedentemente alla data del 2 settembre 1967 come dichiarato dai venditori nell'atto di acquisto degli eseguiti notaio Alessandro Rocchetti rep.n.5028 del 27.06.2003, inoltre il primo accatastamento dell'immobile è datato 13.05.1941.

QUESITO 4

ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuati 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, verificarsi 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, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

L'acquisizione delle autorizzazioni edilizie è avvenuta mediante richiesta agli uffici comunali a mezzo PEC del 03.07.2023. (allegato n.04)

Rif.	Titoli abilitativi :	descrizione
04.01	DIA prot.n.3468 del 12/03/2007 (Richiedenti:XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)	Manutenzione straordinaria dell'edificio e rifacimento dell'intera copertura. Via Mazzini n.40, fog.n.3 part.124.

VERIFICHE DI CONFORMITA' URBANISTICA DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Relazione di verifica

Al fine di verificare la conformità urbanistica degli immobili oggetto della presente esecuzione, si è proceduto al confronto sinottico tra lo stato dei luoghi (così come rilevato durante l'accesso effettuato in data 27.06.2023) e l'ultima planimetria catastale in atti depositata il 30.09.2002, in quanto nell'accesso agli atti presso il Comune di Monte Urano non sono stati reperiti documenti utili.

Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi.

LOTTO UNICO Unità immobiliare a destinazione residenziale distinta al foglio n.3 particella n.124 sub. n.7 piano primo. Dalla verifiche dello stato dei luoghi è stato possibile constatare delle difformità per opere realizzate dagli esecutati successivamente all'acquisto come dichiarato in sede di sopralluogo dall'esecutata XXXXXXXXXXXXXXXX. Tali difformità consistono in:

- Realizzazione di un portico in legno nello spazio scoperto esclusivo, la costruzione dovrà essere rimossa in quanto non regolarizzabile urbanisticamente;
- Chiusura di una porta interna, demolizione di un divisorio interno, realizzazione di un locale utilizzato come wc per il ricavo di un "monolocale" con ingresso autonomo. Il monolocale è di dimensioni inferiori ai mq 28 stabiliti dal regolamento di igiene e per tale ragione non può essere utilizzato autonomamente a scopo residenziale, inoltre il wc presenta un'altezza interna inferiore a m.2,40 e non potrà essere ne utilizzato ne regolarizzato come wc. Occorrerà ripristinare il collegamento interno tra le due porzioni per poter utilizzare a scopi residenziali la stanza. La realizzazione dei soli divisori dell'attuale wc potranno essere sanati ai sensi dell'art.37 del Dpr 380/2001 e s.m.i con il pagamento di una sanzione amministrativa di **€1000** a cui vanno aggiunti oneri per prestazioni professionali per circa **€1500**

Ai fini della: **"Verifica condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380"**

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 104/2016

La riapertura dei termini previsti dall'art. 40 della legge n 47/85 e smi per le difformità rilevate sugli immobili, non sono applicabili, in quanto le ragioni del credito sono posteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003 n.326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269 (in vigore dal 2 ottobre 2003).

QUESITO 5

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

Non si allega certificato di destinazione urbanistica in quanto non ci sono terreni tra i beni oggetto di esecuzione.

QUESITO 6

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

Nel pignoramento a favore della CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA, notificato il **31/05/2016** rep.n.1307 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Fermo il 20.06.2016 al n.2603 del registro particolare ed al n.3904 del registro generale, il bene pignorato era così descritto:

Immobile sito nel Comune di Monte Urano foglio n.3, part.n.124, sub.7, cat. A/3, vani 6, piano 1, corso G.Mazzini n.39, intestato per 1/1 di piena proprietà ai sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Dalla data del pignoramento non sono state eseguite ulteriori variazioni catastali.

Al fine di verificare la conformità catastale dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate, è stata acquisita la visura storica e la planimetria catastale del bene oggetto di esecuzione.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale presente in atti, si è ravvisata la realizzazione di un wc interno e la chiusura di una porta di collegamento interna, oltre alla realizzazione di un porticato nello spazio esclusivo esterno. **La planimetria catastale in atti non può essere considerata idonea.**

La planimetria catastale in questa fase, si ritiene non possa essere aggiornata, in quanto allo stato dei luoghi il monolocale andrebbe accatastato autonomamente, ma non avendone i requisiti igienico-sanitari dovrebbe essere censito come pertinenza. Di fatto non si tratta di una pertinenza per la presenza degli impianti. L'aggiornamento catastale andrà presentato successivamente alla demolizione della loggia nell'area scoperta ed al ripristino del collegamento tra la due porzioni immobiliari. **allegato n.05**

QUESITO 7

ad 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 di un atto regolarmente trascritto](#), indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli [eventuali comproprietari di quote indivise](#). In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisionale;

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 104/2016

In data 12.10.2023 si è provveduto ad effettuare un'ispezione ipotecaria per l'immobile sito nel Comune di Monte Urano fog.3 part.n.124 sub.7 ed è emerso che:

All'atto del pignoramento a favore della CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA, notificato il **31/05/2016** rep.n.1307 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Fermo il 20.06.2016 al n.2603 del registro particolare ed al n.3904 del registro generale, il bene pignorato:
-abitazione di tipo economico nel Comune di Monte Urano corso G.Mazzini n.39 censito al NCEU di detto Comune, al **foglio n.3 part.n.124 sub.7** cat.A/3, classe 3, consistenza vani 6, piano primo, era intestato alla parte esecutata, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno, a seguito della compravendita a rogito notaio Alessandro Rocchetti di Fermo del 27.06.2003 repertorio n.5028 e trascritta alla conservatoria di Fermo il 09.07.2003 registro generale n.6099 e registro particolare n.3977, dai sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX **allegato n.07.**

QUESITO 8

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

Nel ventennio antecedente il pignoramento dei beni notificato il 31/05/2016 rep.n.1307 sono state registrate le seguenti formalità:

1) 24.04.1947 - COMPRAVENDITA rogito notaio Svampa e trascritto alla conservatoria dei RRII di Fermo il 24.05.1947 ai nn.1040/958

a favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Immobili: Comune di Monte Urano NCEU fog.n.3 part.n.124 sub.1 (oggi sub.7)

2) 24.12.1972 - COMPRAVENDITA rogito notaio Adriano Iacopini e trascritto presso la conservatoria dei RRII di Fermo il 10.01.1973 ai nn.364/337

a favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Immobili: Comune di Monte Urano NCEU fog.n.3 part.n.124 sub.2-3 (oggi sub.7)

3) 02.10.2002 - COMPRAVENDITA rogito notaio Alessandro Rocchetti e trascritto presso la conservatoria dei RRII di Fermo il 11.10.2002 ai nn.8045/5396

a favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Immobili: Comune di Monte Urano NCEU fog.n.3 part.n.124 sub.7

4) 27.06.2003 - COMPRAVENDITA rogito notaio Alessandro Rocchetti rep.n.5028 e trascritto presso la conservatoria dei RRII di Fermo il 09.07.2003 ai nn.6099/3977

a favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Immobili: Comune di Monte Urano NCEU fog.n.3 part.n.124 sub.7

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 104/2016

5) 10.09.2009 - IPOTECA VOLONTARIA rogito notaio Alessandro Rocchetti rep.n. 8585/2306 e trascritta alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 17.09.2009 ai nn.1744/7973 per €137.500,00 di cui €55.000,00 per sorte capitale

favore: CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA elettivamente domiciliata a Fermo, Corso Marconi n.9, per la quota di piena proprietà

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Immobili: Comune di Monte Urano NCEU fog.n.3 part.n.124 sub.7

6) 18.10.2015 - IPOTECA GIUDIZIALE Tribunale di Fermo repertorio n.1265/2015 e trascritta alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 21.10.2015 ai nn.7085/1124 per €30.000,00 di cui €13.277,46 per sorte capitale

favore: CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA elettivamente domiciliata a Fermo, Corso Marconi n.9, per la quota di piena proprietà

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Immobili: Comune di Monte Urano NCEU fog.n.3 part.n.124 sub.7

7) 31.05.2016 - PIGNORAMENTO IMMOBILI Tribunale di Fermo repertorio n.1307/2016 e trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Fermo il 20.06.2016 al n.2603 del Registro Particolare e n.3904 del Registro Generale

favore: CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA elettivamente domiciliata a Fermo, Corso Marconi n.9, per la quota di piena proprietà

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Immobili: Comune di Monte Urano NCEU fog.n.3 part.n.124 sub.7

8) 03.11.2016 - PIGNORAMENTO IMMOBILI Tribunale di Fermo repertorio n.2280/2016 e trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Fermo il 11.11.2016 al n.4915 del Registro Particolare e n.7217 del Registro Generale

favore: CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA elettivamente domiciliata a Fermo, Corso Marconi n.9, per la quota di piena proprietà

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Immobili: Comune di Monte Urano NCEU fog.n.3 part.n.124 sub.7

Nel ventennio antecedente il pignoramento dei beni notificato il 31.05.2016, sulla base della visura effettuata alla Conservatoria di Fermo, non risultano a carico dei beni oggetto di stima la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione salvo quanto sopra specificato.

QUESITO 9

[ad indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali.](#)

Non sono state trascritte domande giudiziali

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 104/2016

QUESITO 10

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

PROCESSO VALUTATIVO

LOTTO UNICO

Unità immobiliare, a destinazione residenziale, sita a Monte Urano in Corso Mazzini n.39 posta al piano primo e censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
3	124	7	1	A/3	3	6 vani	Totale 100mq Totale escluse aree scoperte 97mq	€ 223,11

Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di MONTE URANO f.3 part.n.124 sub.7

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I. L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizzazi one	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Appartamento piano primo	81		67	1	81	Titolo di proprietà: Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per ½ ciascuno ai sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Terrazzo	16			0,3	5	
Totale superficie commerciale					86,00 mq	

PROCESSO VALUTATIVO

(allegato n.08)

RICONCILIAZIONE DI STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 16/10/2023:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = \mathbf{€ 94.708,81}$$

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 104/2016

Stima dei costi (rimozione struttura in legno, apertura porta interna)

Smontaggio della struttura in legno nell'area scoperta, calo in basso del materiale, trasporto in discarica e smaltimento dei materiali di risulta;

Demolizione muratura, calo in basso dei materiali, trasporto in discarica e smaltimento dei materiali di risulta, rifinitura foro, fornitura e posa in opera di infisso interno

spesa complessiva stimata **€ 1500**

DETRAZIONE PER COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA = **€ 2516**

VALORE DI MERCATO = € 94.708,81 - (€1500+€2516)= **€ 90.692,81**

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà a pari a 1000/1000 su unità immobiliare adibita ad abitazione al piano primo sita nel comune di Monte Urano in corso G. Mazzini n.39; censito al NCEU al foglio n.3 particella n.124 sub.7; comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), può essere quantificato in

€ 90.692,81 - 5% = € 86.158,17

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

86.000,00 €

(dicomi euro ottantaseimila/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 104/2016

QUESITO 11

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

Dalle analisi dello stato di fatto dei beni oggetto di stima sono stati definiti i seguenti lotti omogenei, così identificati:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su:

1-Abitazione sita a Monte Urano in corso G. Mazzini n.39 piano primo distinto al NCEU di detto comune,

Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
3	124	7	1	A/3	3	6 vani	Totale 100mq Totale escluse aree scoperte 97mq	€ 223,11

Individuazione dei Confini

1. Abitazione (foglio n.3 part.n.124 sub.7) posta al piano primo e confinante sul fronte nord con corso G. Mazzini, sul fronte est con largo San Michele, sui lati sud ed ovest in aderenza con unità immobiliari di altra proprietà.

Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di MONTE URANO f.3 part.n.124 sub.7

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I. L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizzazione	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Appartamento piano primo	81		67	1	81	Titolo di proprietà: Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per ½ ciascuno ai sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Terrazzo	16			0,3	5	
Totale superficie commerciale					86,00 mq	

PROCESSO VALUTATIVO

(allegato n.08)

RICONCILIAZIONE DI STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 16/10/2023:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = \mathbf{€ 94.708,81}$$

Stima dei costi (rimozione struttura in legno, apertura porta interna)

Smontaggio della struttura in legno nell'area scoperta, calo in basso del materiale, trasporto in discarica e smaltimento dei materiali di risulta;

Demolizione muratura, calo in basso dei materiali, trasporto in discarica e smaltimento dei materiali di risulta, rifinitura foro, fornitura e posa in opera di infisso interno

spesa complessiva stimata **€ 1500**

DETRAZIONE PER COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA = **€ 2516**

VALORE DI MERCATO = € 94.708,81 - (€1500+€2516)= **€ 90.692,81**

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà a pari a 1000/1000 su unità immobiliare adibita ad abitazione al piano primo sita nel comune di Monte Urano in corso G. Mazzini n.39; censito al NCEU al foglio n.3 particella n.124 sub.7; comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), può essere quantificato in

€ 90.692,81 - 5% = € 86.158,17

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

86.000,00 €

(diconsi euro ottantaseimila/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

QUESITO 12

ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 104/2016

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;

Quadro riassuntivo dello stato di Possesso e locativo

Descrizione		
Stato di possesso		L'immobile è posseduto ed occupato dall'esecutata XXXXXXXXXXXX insieme ai due figli XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
Contratto di affitto		Da quanto riferito dalla sir.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX l'unità non è oggetto di nessun contratto di affitto.
Gestione delle parti comuni		L'immobile di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione non è costituito in condominio e l'esecutata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha dichiarato che non ci sono quote millesimali ne regolamento di condominio. Inoltre non ci sono spese per la gestione delle parti comuni.

In risposta al quesito

“ 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”

Sulla base dell'ispezione ipotecaria telematica effettuata presso gli uffici della Conservatoria di Fermo in data 12.10.2023 non risultano a carico del bene oggetto di stima la sussistenza di censo, livello o uso civico.

QUESITO 13

ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di [procedura espropriativa per pubblica utilità](#);

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

QUESITO 14

ad allegare [le planimetrie degli immobili](#) ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

allegato n.02 - allegato n.03

QUESITO 15

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

allegato n.09

QUESITO 15

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

allegato n.10

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 104/2016

QUESITO 16

ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, (in formato .pdf) di cui all'art.567, II co. c.p.c. In modalità telematica PCT.

allegato n.01

ELENCO RIASSUNTIVO DEGLI ALLEGATI:

1	Check list
2	Rilievo fotografico
3	Planimetria dello stato dei luoghi
4	Atti autorizzativi comunali
5	Documentazione catastale
6	Certificato di residenza e di stato civile
7	Documentazione conservatoria dei RR.II
8	Processo valutativo
9	Descrizione lotti-schema di pubblicazione bandi di vendita immobiliare
10	Perizia di stima in formato privacy

Ritenendo di aver risposto compiutamente all'incarico ricevuto si rassegna il mandato restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Fermo, lì 19/10/2023

Il Perito estimatore
geom. Devis Gallucci