

Tribunale di Fermo
ESECUZIONE IMMOBILIARE N 118/2015 RGE

Creditore procedente:

CONDOMINIO.

Debitore:

G. C.

PERIZIA DI STIMA

Premesso che nell'udienza del 08.11.2021, il sottoscritto Ing Gianni Del Bianco veniva nominato Esperto estimatore nell'Esecuzione di cui in oggetto, la perizia che segue è stata redatta seguendo l'ordine postulato richiamando i singoli punti del quesito che viene di seguito riportato, verificando preliminarmente la completezza dei documenti agli atti.

In seguito all'incarico ricevuto il sottoscritto Ing. Gianni Del Bianco ha provveduto ad avviare le operazioni peritali procedendo con l'estrazione della documentazione dal portale e lo studio della documentazione disponibile. Al primo tentativo di accesso allo stabile si è riusciti a visionare il bene solo dall'esterno e documentare fotograficamente gli spazi esterni ed una porzione interna da dietro la grata della finestra sul fronte nord, parzialmente aperta. Solo in un secondo sopralluogo si è potuto accedere all'interno dell'immobile e visionare tutti i suoi ambienti. Si è proceduto quindi alle richieste di accesso agli atti presso i Comuni di Fermo e Porto San Giorgio.

I sopralluoghi sono avvenuti:

- il primo in data 9 Marzo 2022 limitatamente agli spazi esterni, alla presenza del Sig.ra F.Z. incaricata di Marche Servizi Giudiziari;
- il secondo in data 22 Aprile 2022, alla presenza del fabbro e relativo collaboratore incaricato dal custode giudiziario e dalla rappresentante di Marche Servizi Giudiziari Sig.ra F.Z.;

Risposta ai quesiti posti dal Giudice

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:

1. in primo luogo al controllo della completezza della documentazione dei cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

In particolare, l'esperto deve precisare:

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

oppure:

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

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

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

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

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

Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni.

Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.

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

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

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

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

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

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

I creditori procedenti hanno optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva che viene riportata in allegato. Il certificato è stato redatto in data 13 ottobre 2015 dal notaio Alessandra Cerreto di Corridonia (MC), ed è relativo al pignoramento posto in essere dal C. nei confronti dell'esecutato G. C.. Il documento certifica l'appartenenza, nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, degli immobili di proprietà dell'esecutato sito nel Comune di Fermo, identificato catastalmente come segue:

- 1) Appartamento in Via Pietro Nenni - NCEU Foglio n. 4, part. 368 sub 63, Z.C. 1, P.T., cat. A/2 cl.4 vani 3 R.C.E. 240,15

Il certificato richiama per l'immobile l'atto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni a quella del pignoramento. Il certificato riporta poi, nella descrizione dell'immobile tutte le trascrizioni che con continuità lo hanno interessato, comprese le formalità riportate in allegato. Non è invece risultato allegato l'estratto catastale attuale e quello storico, anche se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono stati richiamati e descritti nella detta certificazione.

Non risulta infine depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, che è stato pertanto acquisito insieme al certificato di matrimonio completo delle annotazioni sul regime di comunione o separazione dei beni.

E' possibile quindi affermare, sulla base delle certificazioni notarili, degli atti derivativi indicati e dei successivi atti susseguiti fino alla data del primo pignoramento, che i certificati contengono i richiami agli atti derivativi richiesti, e che vi sia continuità nelle trascrizioni indicate.

In merito allo stato civile del soggetto esecutato, acquisito dal Comune di Porto San Giorgio, si rappresenta che risulta di stato libero dal 2010.

4. Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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

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

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

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

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

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

in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

g) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale;

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

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

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

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

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

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

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

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

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'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT. Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

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

Il bene oggetto di esecuzione è il seguente:

FERMO (Loc San Tommaso-Tre Archi) - Unità abitativa - NCEU Foglio 4, particella 368 sub 63

Identificazione e descrizione del bene:

Il bene è costituito da un'unità abitativa al piano terra di un complesso misto abitativo-commerciale che si estende lungo via Pietro Nenni a Fermo (località San Tommaso – Tre Archi), di cui ne costituisce la parte terminale a nord, distinta dal civico 120 ed identificata catastalmente dalla particella n.368 sub.63 del Foglio di mappa n 4, ottenuta nel 2006 dalla trasformazione di una precedente unità destinata a negozio.

L'unità abitativa, si sviluppa sui fronti est, nord ed ovest del fabbricato ed è composta da una zona giorno, con una porzione destinata alla zona cottura, ed una camera tra loro separate da un bagno cieco e da un piccolo disimpegno. La struttura è di tipo intelaiata in c.a. con solai in latero-cemento. All'appartamento si accede da via Pietro Nenni attraverso la strada condominiale adiacente la corte esclusiva, corte in parte destinata a parcheggio. I materiali che lo compongono sono di tipo standard, i pavimenti sono in monocottura come pure i rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura, gli infissi interni in legno mentre quelli esterni sono avvolgibili in pvc, il portoncino di ingresso in alluminio e vetro. L'interno si presenta in stato di abbandono, con materiali vari dispersi nei vari ambienti, infissi danneggiati, tramezzatura di separazione dell'atrio danneggiate e finiture necessitanti di manutenzioni; anche gli arredi risultano abbandonati e presenti in tutti gli ambienti. Nel complesso quindi necessitante di un sostanziale intervento di manutenzione che per alcune parti diventa anche di tipo straordinario. Le finiture degli spazi esterni sono pressochè assenti e limitate a marciapiedi e percorsi pedonali in battuto di cemento e a formelle a base cementizia; anche la corte risulta priva di manutenzioni. L'unità abitativa presente al piano terra, con accesso e spazi esclusivi distinti dal complesso residenziale, è stata ottenuta nel 2006 dalla trasformazione con modifiche del precedente negozio. Dispone, anche se non ultimato nell'accesso e nelle finiture, di uno spazio a parcheggio esclusivo ottenuto dalla trasformazione di circa metà della corte, nel cambio d'uso realizzato nel 2006 con DIA prot. n.38886 del 05.10.2006 pratica edilizia 714/2006. In ogni caso sul retro del complesso, nello spazio a ridosso della ferrovia, sono presenti spazi a parcheggio di tipo condominiale riconducibili alla dotazione originaria di progetto oltre a quelli pubblici presenti negli spazi adiacenti e limitrofi al complesso residenziale. Oltre agli spazi esterni condominiali, dalle tabelle millesimali del Condominio, risultano anche associate quote per la scala interna di accesso al terrazzo di copertura.

La determinazione della superficie lorda del bene ai fini commerciali, ottenuta sulla base dei criteri previsti dal DPR 23 Marzo 1988 n.188, è risultata essere di mq 68,00 mentre l'altezza media interna dei locali è di m 2,90.

Confini:

Confina a sud con restante complesso edilizio, a nord e ovest con viabilità interna condominiale, ad est con strada pubblica via Nenni,

Identificazione catastale:

Comune di Fermo, Foglio n. 4 particella 368 sub 63 Z.C.1 – Categoria A 2, Classe 4 - Consistenza 3 vani – Sup. catastale in visura 64,00 mq - Rendita € 240,15 – Via Pietro Nenni n.120, P.T.

Per il bene in questione non è praticabile la vendita lotti.

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

In merito alla sommaria descrizione dei beni si rimanda al punto precedente, mentre per le caratteristiche oggettive in relazione all'art. 10 del D.P.R. 633/1972 si fa presente quanto segue:

- Il bene n. 1 altro non è che una modesta unità abitativa, all'interno di un fabbricato realizzato negli anni '80, nella piena disponibilità dell'esecutato. Su di esso, nel 2006, è stato effettuato un cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale. Successivamente non si ritiene siano stati effettuati interventi di manutenzione straordinaria dato il tipo di finiture rilevate.

In relazione alle caratteristiche oggettive dei beni interessati dal pignoramento, possiamo rilevare che, ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972, si hanno le seguenti fattispecie:

a) Le cessioni di immobili strumentali

Il disposto dell'art. 10, co. 1, n. 8-ter, D.P.R. 633/1972, prevede come "regime naturale" per la cessione di immobili strumentali l'esenzione da IVA. Vi sono però le seguenti eccezioni:

- cessioni effettuate dalle imprese di costruzioni o di ripristino degli stessi entro i cinque anni dalla data di ultimazione dei lavori, (situazione non ricorrente);
- cessioni per le quali il cedente abbia optato in atto per l'imponibilità IVA (situazione opzionabile).

b) Le cessioni di immobili abitativi

La disciplina contenuta nell'art. 10, co. 1, n. 8-bis, D.P.R. 633/1972, prevede anche per le cessioni di fabbricati abitativi l'esenzione da IVA, fatte salve le seguenti eccezioni:

- cessioni poste in essere da imprese di costruzione o di ripristino degli stessi entro i 5 anni successivi alla ultimazione della costruzione o dell'intervento (situazione non ricorrente);
- cessioni poste in essere anche successivamente dalle imprese di cui al punto precedente, a condizione che il cedente abbia optato per l'imponibilità nell'apposito atto (situazione non ricorrente);
- cessioni di "alloggi sociali" da chiunque effettuate per cui il cedente ha manifestato in atto l'opzione per l'imponibilità (situazione non ricorrente).

Alla luce di quanto sopra riportato rileviamo che:

- in generale vige il regime di esenzione di imposta;
- Per quelli abitativi vige la non possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità, essendo già trascorsi in ogni caso i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

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

Dall'esame della documentazione agli atti, unitamente agli accessi effettuati presso il Comune di Fermo, possiamo affermare che la costruzione del bene non è iniziata anteriormente alla data del 2 settembre 1967.

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

Per il bene in argomento, appartenente ad un complesso immobiliare nel Comune di Fermo in Località San Tommaso-Tre Archi, realizzato con Concessione Edilizia n.375/1977 del 03.05.1978, nonché variante Concessione Edilizia n.433 rilasciata il 17.07.1985 è stato richiesto (ed ottenuto) dal cambio di destinazione d'uso, da Negozio ad abitazione, con DIA protocollo n.38883 del 05.10.2006 – rif Urb 8577- Pratica Edilizia n.714/2006, ultimato nel novembre 2006, e successiva richiesta autorizzazione di agibilità mediante silenzio assenso con nota prot.44873/10105 del 17.11.2006.

Per il complesso risultano presentate pratiche di condono per alcune unità immobiliari ma non per quella oggetto di esecuzione.

Da quanto rilevato in sede di sopralluogo sono emerse lievi modifiche interne rispetto alla planimetria allegata alla DIA del 2006 ed a quella depositata in Catasto dovute all'assenza della piccola parete di separazione tra la zona cottura e la zona giorno e la presenza di tramezzatura in cartongesso, parzialmente demolita, in prossimità dell'ingresso ed alcune parti controsoffittate. Inoltre nella corte esterna non è stato realizzato l'ingresso carrabile le opere per la definizione dello spazio a parcheggio previsto nella trasformazione edilizia.

Per le lievi difformità interne rilevate, che non alterano il valore fiscale dell'unità abitativa ne costituisce modifica sostanziale all'elaborato planimetrico, si ritiene dovuto l'importo di € 1.000,00 per sanzioni oltre al rinnovo dell'elaborato planimetrico; in alternativa sarebbe possibile il ripristino come da progetto con rimozione degli elementi in cartongesso ed il ripristino del piccolo tratto di separazione tra la zona cottura e il soggiorno, oltre in ogni caso alla definizione degli spazi nella corte. L'importo in entrambi i casi può ritenersi equivalente da quantificarsi in complessivi 4.500,00 € circa,

comprensivi delle spese tecniche.

In totale quindi per la definizione della difformità del bene è necessario prevedere una spesa di 4.500,00 € circa.

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

Dall'esame della documentazione agli atti, unitamente alle visure catastali non risultano terreni tra gli immobili oggetto di esecuzione. Non ricorre quindi la necessità di allegare il certificato di destinazione urbanistica;

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

Il bene oggetto di pignoramento, come riportato nei punti precedenti e che seguono, risulta identificato catastalmente come segue:

Comune di Fermo, Foglio n. 4 particella 368 sub 63 Z.C.1 – Categoria A 2, Classe 4 - Consistenza 3 vani – Sup. catastale in visura 64,00 mq - Rendita € 240,15 – Via Pietro Nenni n.120, P.T.

Le lievi difformità emerse tra planimetria catastale e stato dei luoghi potranno essere rimosse o regolarizzate come precedente indicato. Esse non sono tali da richiedere in questa fase l'aggiornamento delle planimetrie, anche per il fatto che per i decreti di trasferimento di cui agli artt. 569 e ss. c.p.c. non ricorre l'obbligo alla produzione delle planimetrie catastali, a differenza di quanto previsto per gli atti pubblici tra vivi in cui l'esigenza è principalmente di natura fiscale. Data la modestia delle difformità ed il fatto che eventuali aggiornamenti catastali (o in alternativa la rimozione) sono stati demandati agli acquirenti, detraendone i costi nelle valutazioni di stima, ne consegue che non sussiste in questa fase la necessità di aggiornamento delle planimetrie.

g) 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 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;

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio e della certificazione notarile si è appurato quanto segue:

- la parte eseguita identificata dal Sig. G. C. all'atto della notifica del pignoramento era interamente intestataria degli immobili in forza di atto regolarmente trascritto e quindi senza comproprietari. Non ricorre pertanto la necessità di divisione in porzioni.

Pignoramento n. R.G.E. 118/2015, TRASCRIZIONE del 10/07/2015 - Registro Particolare 3327 Registro Generale 4576 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1489 del 26/06/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili:

Fermo - NCEU Foglio n. 4, part. 368 sub 63, cat. A/2

Porzione di fabbricato di piena proprietà di G. C. in forza Atto del 28/02/2007 Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Sede PORTO SANT'ELPIDIO (AP) - Repertorio n. 211395 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1704.1/2007 Reparto PI di FERMO in atti dal 12/03/2007

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

Provenienza degli immobili interessati dall'esecuzione immobiliare n. 118/2015.

Sulla base delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e delle certificazioni notarili, agli atti, si descrive la provenienza dei beni nel ventennio antecedente al pignoramento.

La descrizione è preceduta dalla storia catastale degli immobili stessi.

Per una facilitazione di lettura e confronto con il contenuto della relazione notarile viene mantenuta la sequenzialità degli eventi indicata nella documentazione notarile.

Identificazione/descrizione catastale dei beni oggetto di pignoramento:

Immobile

diritti pari a 1/1 di piena proprietà G. C.

Porzione di fabbricato in Comune di Fermo, Foglio n. 4 particella 368 sub 63 Z.C.1 – Categoria A 2, Classe 4 - Consistenza 3 vani – Sup. catastale in visura 64,00 mq - Rendita € 240,15 – Via Pietro Nenni n.120, P.T.

Storia dell'Immobile (nel ventennio antecedente)

Immobile predecessore - Comune di FERMO Foglio 4 Particella 368 Sub. 61

diritti pari a 1/1 di piena proprietà dal 23/04/1991 al 16/11/2006 O.C.E.H. nata a L. () il ----- Atto Notaio Alfonso Rossi del 23/04/1991 Repertorio n. 22521 - UR Sede FERMO (AP) Registrazione n. 1077 registrato in data 13/05/1991 – COMPRAVENDITA - Voltura n. 3987.1/1991 in atti dal 24/05/1999

Formalità:

TRASCRIZIONE del 08/03/2007 - Registro Particolare 1704 Registro Generale 2746

Pubblco ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 211395/26954 del 28/02/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (da Sig.ra O. C. E. H. a G. C.)

ISCRIZIONE del 08/03/2007 - Registro Particolare 589 Registro Generale 2747

Pubblco ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 211396/26955 del 28/02/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1345 del 26/10/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/09/2010.
Cancellazione totale eseguita in data 27/10/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

ISCRIZIONE del 16/09/2010 - Registro Particolare 1738 Registro Generale 7283

Pubblco ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 220462/31394 del 10/09/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 10/07/2015 - Registro Particolare 3327 Registro Generale 4576

Pubblco ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1489 del 26/06/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Altri vincoli, pesi e servitù:

Non sono stati rilevati vincoli pesi o servitù salvo quelle riconducibili ai servizi a rete

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

Il criterio di stima utilizzato è basato sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali si conoscono gli apprezzamenti del mercato. Tale procedimento viene definito sintetico-comparativo.

Il valore di mercato del bene indicato nella tabella che segue è stato individuato a seguito di un'indagine conoscitiva, svolta dal sottoscritto estimatore attraverso i tecnici e gli operatori del mercato immobiliare della zona, oltre che mediante verifiche presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Per determinare il valore venale dell'immobile è stato innanzitutto fissato il periodo di riferimento della stima e, nel caso in esame, si è fatto riferimento al 1° semestre 2022, in considerazione dei dati disponibili e dell'andamento del mercato nell'ultimo periodo tendente ad un lieve rialzo.

I valori unitari ottenuti dalle ricerche effettuate sono stati quindi messi tra loro a confronto prima di determinare il valore da assumere come riferimento, riportato nella tabella che si allega.

I dati disponibili sono stati quindi sintetizzati nella tabella che segue, specificando il valori unitario utilizzato nella stima ed il valore venale riferito al lordo di tutte le pendenze gravanti sullo stesso, richiamate nel contenuto delle risposte precedenti e nelle richieste specifiche del punto del quesito.

Nella definizione del probabile valore di mercato del bene si è tenuto conto anche dei parametri propri dello stesso quali: ubicazione, stato di conservazione, qualità delle finiture e dell'immobile nel suo complesso, adeguatezza degli impianti, dimensioni dei vani utilizzabili, dimensioni complessive, altezze, assenza o presenza di adeguati spazi pertinenziali. Si è inoltre tenuto conto dei materiali abbandonati all'interno dei beni pignorati come pure della necessità di manutenzioni anche straordinarie e dei costi ed oneri per la regolarizzazione dei lievi illeciti edilizio/urbanistici riscontrati all'interno dell'unità abitativa.

Per il calcolo della superficie lorda commerciale relativa ai beni di natura residenziale e/o ad essa assimilabili si è tenuto conto dei criteri, parametri e fattori di riduzione previsti dal DPR 23 Marzo 1988 n. 188.

Segue tabella

Stima del bene

BENE	Definizione e descrizione del bene	Prezzo unitario per ogni mq di Superficie Commerciale	Valutazione complessiva del bene	Costi presunti regolarizzazione	Prezzo a base di gara
BENE N. 1 – Loto UNICO	<p>Comune di Fermo, Foglio n. 4 particella 368 sub 63 Z.C.1 – Categoria A 2, Classe 4 - Consistenza 3 vani – Sup. catastale in visura 64,00 mq - Rendita € 240,15 – Via Pietro Nenni n.120, P.T.</p> <p><u>Identificazione e descrizione del bene:</u> Il bene è costituito da un'unità abitativa al piano terra di un complesso misto abitativo-commerciale che si estende lungo via Pietro Nenni a Fermo (località San Tommaso – Tre Archi), di cui ne costituisce la parte terminale a nord, distinta dal civico 120 ed identificata catastalmente dalla particella n.368 sub.63 del Foglio di mappa n 4, ottenuta nel 2006 dalla trasformazione di una precedente unità destinata a negozio.</p> <p>L'unità abitativa, si sviluppa sui fronti est, nord ed ovest del fabbricato ed è composta da una zona giorno, con una porzione destinata alla zona cottura, ed una camera tra loro separate da un bagno cieco e da un piccolo disimpegno. La struttura è di tipo intelaiata in c.a. con solai in laterocemento. All'appartamento si accede da via Pietro Nenni attraverso la strada condominiale adiacente la corte esclusiva, corte in parte destinata a parcheggio. I materiali che lo compongono sono di tipo standard, i pavimenti sono in monocottura come pure i rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura, gli infissi interni in legno mentre quelli esterni sono avvolgibili in pvc, il portoncino di ingresso in alluminio e vetro. L'interno si presenta in stato di abbandono, con materiali vari dispersi nei vari ambienti, infissi danneggiati, tramezzatura di separazione dell'atrio danneggiate e finiture necessitanti di manutenzioni; anche gli arredi risultano abbandonati e presenti in tutti gli ambienti. Nel complesso quindi necessitante di un sostanziale intervento di manutenzione che per alcune parti diventa anche di tipo straordinario. Le finiture degli spazi esterni sono pressochè assenti e limitate a marciapiedi e percorsi pedonali in battuto di cemento e a formelle a base cementizia; anche la corte risulta priva di manutenzioni. L'unità abitativa presente al piano terra, con accesso e spazi esclusivi distinti dal complesso residenziale, è stata ottenuta nel 2006 dalla trasformazione con modifiche del precedente negozio. Dispone, anche se non ultimato nell'accesso e nelle finiture, di uno spazio a parcheggio esclusivo ottenuto dalla trasformazione di circa metà della corte, nel cambio d'uso realizzato nel 2006 con DIA prot. n.38886 del 05.10.2006 pratica edilizia 714/2006. In ogni caso sul retro del complesso, nello spazio a ridosso della ferrovia, sono presenti spazi a parcheggio di tipo condominiale riconducibili alla dotazione originaria di progetto oltre a quelli pubblici presenti negli spazi adiacenti e limitrofi al complesso residenziale. Oltre agli spazi esterni condominiali, dalle tabelle millesimali del Condominio, risultano anche associate quote per la scala interna di accesso al terrazzo di copertura.</p> <p><u>Confini:</u> Confina a sud con restante complesso edilizio, a nord e ovest con viabilità interna condominiale, ad est con strada pubblica via Nenni.</p>	<p>Valore di partenza = € 950/mq Pari al valore medio tra quelli dell'“OMI”, e quelli del mercato per stabili di fascia media riferiti ad abitazioni di tipo civile in normale stato di conservazione analoghe, in vendita nella zona Tre Archi-San Tommaso del Comune di Fermo</p> <p>Riduzioni: - € 200,00/mq, pari al 21% del valore unitario per tener conto sia necessità di interventi di manutenzioni e di completamento delle finiture esterne ed interne, nonchè per l'attuale livello di tutte le finiture. - € 30/mq, pari a ca il 3% del valore per oneri giuridici - € 60 /mq, pari ad un 6 % del valore unitario quale detrazione al valore di mercato per assenza di garanzie nella vendita del bene</p> <p>Totale riduzioni 290 €/mq (ca 30%)</p> <p>Prezzo unitario in € per ogni mq di superficie commerciale = 660/€mq</p>		<p>Per sanzioni e competenze tecniche per ripristino o regolarizzazione/perfezionamento difformità e aggiornamento planimetrie</p> <p>€ 4.500,00</p>	
	Superficie lorda ai fini commerciali determinata in base ai criteri di cui al DPR 23 Marzo 1988 n.188 = mq 68,00	660 €/mq	€ 44.880,00	-€ 4.500,00	€ 40.380,00
VALORE A BASE D'ASTA					€ 40.380,00

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

Nella formazione richiesta è stata possibile solo quella di un unico lotto.

Lotto unico

	Indicazione, identificazione e quantificazione della superficie commerciale	Prezzo a base di gara
BENE UNICO	<p><u>Intera e piena proprietà di un'unità abitativa:</u> Comune di Fermo, Foglio n. 4 particella 368 sub 63 Z.C.1 – Categoria A 2, Classe 4 - Consistenza 3 vani – Sup. catastale in visura 64,00 mq - Rendita € 240,15 – Via Pietro Nenni n.120, P.T. Il bene è costituito da un'unità abitativa al piano terra di un complesso misto abitativo-commerciale che si estende lungo via Pietro Nenni a Fermo (località San Tommaso – Tre Archi), di cui ne costituisce la parte terminale a nord, distinta dal civico 120 ed identificata catastalmente dalla particella n.368 sub.63 del Foglio di mappa n 4, ottenuta nel 2006 dalla trasformazione di una precedente unità destinata a negozio. L'unità abitativa, si sviluppa sui fronti est, nord ed ovest del fabbricato ed è composta da una zona giorno, con una porzione destinata alla zona cottura, ed una camera tra loro separate da un bagno cieco e da un piccolo disimpegno. La struttura è di tipo intelaiata in c.a. con solai in latero-cemento. All'appartamento si accede da via Pietro Nenni attraverso la strada condominiale adiacente la corte esclusiva, corte in parte destinata a parcheggio. I materiali che lo compongono sono di tipo standard, i pavimenti sono in monocottura come pure i rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura, gli infissi interni in legno mentre quelli esterni sono avvolgibili in pvc, il portoncino di ingresso in alluminio e vetro. L'interno si presenta in stato di abbandono, con materiali vari dispersi nei vari ambienti, infissi danneggiati, tramezzatura di separazione dell'atrio danneggiate e finiture necessitanti di manutenzioni; anche gli arredi risultano abbandonati e presenti in tutti gli ambienti. Nel complesso quindi necessitante di un sostanziale intervento di manutenzione che per alcune parti diventa anche di tipo straordinario. Le finiture degli spazi esterni sono pressochè assenti e limitate a marciapiedi e percorsi pedonali in battuto di cemento e a formelle a base cementizia; anche la corte risulta priva di manutenzioni. L'unità abitativa presente al piano terra, con accesso e spazi esclusivi distinti dal complesso residenziale, è stata ottenuta nel 2006 dalla trasformazione con modifiche del precedente negozio. Dispone, anche se non ultimato nell'accesso e nelle finiture, di uno spazio a parcheggio esclusivo ottenuto dalla trasformazione di circa metà della corte, nel cambio d'uso realizzato nel 2006 con DIA prot. n.38886 del 05.10.2006 pratica edilizia 714/2006. In ogni caso sul retro del complesso, nello spazio a ridosso della ferrovia, sono presenti spazi a parcheggio di tipo condominiale riconducibili alla dotazione originaria di progetto oltre a quelli pubblici presenti negli spazi adiacenti e limitrofi al complesso residenziale. Oltre agli spazi esterni condominiali, dalle tabelle millesimali del Condominio, risultano anche associate quote per la scala interna di accesso al terrazzo di copertura. <u>Confini:</u> a sud con restante complesso edilizio, a nord e ovest con viabilità interna condominiale, ad est con strada pubblica via Nenni. La determinazione della superficie lorda del bene ai fini commerciali, ottenuta sulla base dei criteri previsti dal DPR 23 Marzo 1988 n. 188, è risultata essere di mq 68,00 mentre l'altezza media interna dei locali è di m 2,90.</p>	
	<u>IMPORTO A BASE DI GARA LOTTO</u>	<u>€ 40.380,00</u>

m) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. 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;

Il bene oggetto di esecuzione presente in via Pietro Nenni 120 al momento del sopralluogo è risultato non utilizzato tempo e per esso non è emersa la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione nonché vincoli e oneri, fatta eccezione per quelli di natura condominiale, Dai dati forniti dall'Amministratore Condominiale, Sig. N. B., le cui tabelle vengono riportate in allegato, nei due anni antecedenti la data della perizia, (periodo 01/05/2021–30/04/2023), risultano a carico dell'esecutato spese condominiali per complessivi € 1.853,76 di cui però € 639,14 quale riporto del terzo anno (2020-2021). Conseguentemente le spese condominiali degli ultimi due anni sono di € 1.853,76 diminuite di € 639,14, cioè quelle del terzo anno precedente, e quindi pari ad € 1.214,62. L'importo medio annuo delle spese di gestione ammonta a circa 600,00 € (Vedi riparto delle spese allegato).

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

Da quanto è stato potuto accertare i beni non risultano al momento oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

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

Vengono riportati tra gli allegati alla presente stima sia le planimetrie catastali disponibili, estratte dall'Agenzia delle Entrate, sia quelle acquisite dal progetto depositato al Comune di Fermo in allegato alla DIA del 05.10.2006 con cui il bene è stato trasformato in abitazione. Per quanto concerne la documentazione fotografica viene riportata in allegato sia quella acquisita direttamente sia quella da immagini satellitari,

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

La separata e succinta descrizione dei lotti formati, con l'indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi viene riportata tra gli allegati della presente perizia.

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

La 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), viene anch'essa riportata tra gli allegati della presente perizia,

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'articolo 567, II co.c.p.c.in modalità telematica PCT.

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

La documentazione viene prodotta tra gli allegati

Montegiorgio li 15/01/2023

Esperto estimatore
Ing Gianni Del Bianco

Allegati alla perizia

Gli allegati alla perizia sono stati raccolti per categorie omogenee e contenuti all'interno delle cartelle di seguito elencate.

Cartelle:

01_ Quesito, nomina, verbali

02_ Visure-formalità-Certificato Notarile

03_ Accesso atti ai Comuni di Fermo e P.S.Giorgio

04_ Planimetrie

05_ Documentazione fotografica

06_ Allegati punti m), p), q), 16) + foglio riassuntivo Id. catastali