

ALLEGATO n.10

PERIZIA IN FORMATO PRIVACY

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n.239/2012

Procedura promossa da:

OMNIATEL SRL

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Perito Stimatore: geom. DEVIS GALLUCCI

CTU geom. Devis Gallucci

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO R.G.N.R. 239/2012

CREDITORE PROCEDENTE:

OMNIATEL SRL

DEBITORI ESECUTATI:

XXXXXXXXXXXXXXXX

residente nel comune di Corridonia (MC) viale Santa Croce n.23

XXXXXXXXXXXXXXXX (deceduta)

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 28/11/2023 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 29/05/2023.

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 la visura relativa all'immobile oggetto di esecuzione.

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 degli esecutati.

Il CTU ha provveduto a richiedere presso l'ufficio anagrafe del comune di Montegranaro (FM) il certificato di stato civile dell'esecutata sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX la quale risulta deceduta in data 27.05.2022 e presso il comune di Corridonia (MC) il certificato di stato civile di MXXXXXXXXXXXXXXXXX il quale risulta di stato civile libero (allegato n.08)

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 **24.07.2023** alla presenza del sig. XXXXXXXXXXXXX, figlio della sig.ra XXXXXXXXXXXXX.

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-Portione di fabbricato ad uso residenziale con pertinenze sito a Montegranaro in via G. Carducci n.11 ai piani terra, primo sottostrada, secondo sottostrada e terzo sottotetto e distinto al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita	indirizzo
15	451	14	S1-S2-T-3	U	A/2	3	9,5 vani	Totale 168 mq Totale escluse aree scoperte 164 mq	€ 461,20	via G. Carducci n.11

Individuazione dei beni oggetto di vendita

Atto di pignoramento a favore della BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA cf e piva 01959720549, notificato il 10/12/2012 rep.n.2044 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Fermo il 28.01.2013 al n.525 del registro particolare ed al n.760 del registro generale,

-Portione di un fabbricato ubicato nel Comune di Montegranaro (FM), via Giosuè Carducci n.11 e precisamente: Civile abitazione della consistenza catastale di vani 9,5 ai piani S2, S1,T, riportat in Catasto Fabbricati del suddetto Comune al **foglio n.15 particella 451 sub.14**, cat. A/2, classe 3, rendita catastale € 461,20, beni di proprietà di:

-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3 per il diritto di nuda proprietà e per la quota di 2/3 per il diritto di piena proprietà;

-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e residente a Montegranaro (FM) via Giosuè Carducci n.11, XXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3 per il diritto di usufrutto.

Localizzazione

Il bene oggetto delle procedura è ubicato nel comune di Montegranaro in un edificio a destinazione residenziale costituito in condominio denominato "Condominio G. Carducci" con accesso dalla strada comunale via G. Carducci. L'immobile si trova nel centro urbano del comune di Montegranaro. In una zona residenziale di facile raggiungimento, con servizi urbani primari nelle immediate vicinanze.



Individuazione dei Confini

Il beni oggetto di stima fanno parte di un edificio residenziale pluripiano costituito in condominio.

L'unità immobiliare foglio n.15 part.n.451 sub.14 è composta da:

- un locale ad uso autorimessa al piano S2 confinante sul lato nord con via Manzoni, sui lati est ed ovest con unità di altra proprietà e sul lato sud con terrapieno;
- due locali ad uso deposito al piano S1 divisi dal corridoio condominiale, confinanti sul lato nord con via Manzoni, sui lati est ed ovest con unità di altra proprietà e sul lato sud con terrapieno;
- appartamento al piano terra confinante sul lato nord con via Manzoni, sul lato ovest con corte condominiale, sul lato est con vano scala condominiale e sul lato sud con via G.Carducci;
- due locali ad uso soffitta al piano 3° (sottotetto) divisi dal corridoio condominiale, confinanti sul lato nord con via Manzoni, sul lato est con vano scala condominiale, sul lato ovest con unità di altra proprietà e sul lato sud con via G.Carducci;

Definizione dei lotti

Considerato la conformazione degli immobili oggetto della procedura si ritiene opportuno definire un lotto unico.

LOTTO UNICO

-Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su unità immobiliare adibita ad abitazione posta al piano terra, locale garage al piano S2, locali ad uso deposito al piano S1 e locali ad uso soffitta al piano 3 (sottotetto), del fabbricato denominato "Condominio G. Carducci" sito nel comune di Montegranaro in via G. Carducci n.11 censita al NCEU:

Foglio	particella	sub.	piano	Zona censuaria	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	rendita catastale
15	451	14	S2-S1-T-3	UNICA	A/2	3	9,5 vani	Totale 168 mq Escluse aree scoperte: 164 mq	€ 461,20

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

Sommatoria descrizione del bene

-L'unità immobiliare distinta al foglio n.15 particella n.451 sub. n.14, fa parte di un edificio residenziale costituito in condominio denominato "Condominio via G. Carducci" che si sviluppa su 4 livelli fuori terra e due piani seminterrati. L'immobile è composto da 6 unità a destinazione residenziale con accessori, 5 garage e un unità a destinazione produttiva.

Il sub.14 è composto da;

-APPARTAMENTO al piano terra (rialzato) con accesso dal vano scala condominiale composto da un corridoio di ingresso, locale soggiorno con cucina, tre camere da letto, due bagni e 2 balconi in aggetto. Il portone di ingresso è in legno non blindato, le pavimentazioni sono in monocottura così come i rivestimenti.

Il bagno principale è pavimentato e rivestito con mattonelle in monocottura ed è dotato di lavello, sanitari e vasca da bagno. Il wc di servizio nella zona giorno è pavimentato e rivestito con mattonelle in monocottura ed è dotato di lavello e sanitari. Le partizioni interne sono in laterizio intonacato e tinteggiato.

Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e le schermature solari sono costituite da avvolgibili in pvc e controfinestre in alluminio sui lati nord ed ovest. I balconi sono pavimentati con piastrelle ed hanno parapetti con ringhiere in acciaio.

-RIMESSA al piano secondo (seminterrato) con ingresso carrabile da via Manzoni, pavimentata con piastrelle, le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati. All'interno è presente un locale wc. Il locale è collegato al piano primo seminterrato tramite una scala interna a chiocciola.

-N.2 LOCALI DI SGOMBERO al piano primo seminterrato, divisi dal corridoio condominiale pavimentati con piastrelle in monocottura, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Finestre in legno con avvolgibili in pvc.

-N.2 LOCALI SOFFITTA al piano terzo (sottotetto) con accesso dal corridoio condominiale. Locali al grezzo senza pavimentazioni e intonaci. All'interno sono presenti due serbatoi, presumibilmente in cemento/amianto.

L'unità immobiliare è dotata di impianti autonomi di gas, luce ed acqua. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia standard, posta all'interno del bagno al piano terra con corpi scaldanti costituiti da radiatori in ghisa.

L'immobile è servito dalla metanizzazione comunale.

L'unità complessivamente 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 esecutati sono dei soggetti 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 residenziale costruito successivamente alla data del 2 settembre 1967 in quanto è stato edificato a seguito della Licenza di Costruzione pratica n.148_68 del 27 aprile 1968.

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 specificare 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 accesso agli uffici comunali il 19.09.2023. (allegato n.04)

Rif.	Titoli abilitativi :	descrizione
04.01	Licenza di costruzione pratica edilizia n.148/68 protocollo n.1974 del 27.04.1968 (Richiedenti: Ditta XXXXXXXXXXXX ed altri)	Costruzione di un fabbricato civile.
04.02	Licenza di costruzione pratica edilizia n.82/69 del 05.09.1969. (Richiedenti:XXXXXXXXXX)	Costruire un porticato
04.03	Autorizzazione di Agibilità del 24.05.1971 (Richiedenti: XXXXXXXXXXXX)	Montegranaro via G. Carducci
04.04	Concessione Edilizia in Sanatoria prot.n.505 del 02.10.1987 (Richiedente: XXXXXXXXXXXX)	Condono edilizia n.923 del 22.03.1986.

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 24.07.2023) e gli elaborati grafici reperiti nel faldone fornitomi dall'ufficio tecnico del Comune di Montegranaro e le planimetrie catastali depositate il 02.09.1971.

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

Lotto UNICO Unità immobiliare ad uso residenziale distinta al foglio n.15 particella n.451 sub. n.14.

Premesso che ai sensi della Legge Regionale delle Marche n.17 del 20.04.2015 art.9bis comma 2: *“Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità, rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile”*

Lo stato dei luoghi è stato confrontato oltre che con gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria n.710 del 02.10.1997, con le planimetrie catastali presentate in data 02.09.1971 fog.15 part.n.451 sub.1-12 in quanto l'unità oggetto di esecuzione è dotata di autorizzazione di agibilità del

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 239/2012

24.05.1971 e conseguita a seguito di sopralluogo dell'ufficiale giudiziario e del Direttore dell'ufficio tecnico.

Si è potuto accertare che al piano terra (rialzato) sono presenti delle modifiche interne a seguito di apertura e chiusura di porte interne. Gli altri piani possono essere considerati conformi. Tali difformità possono essere sanate 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”**

La riapertura dei termini previsti dall'art. 40 della legge n 47/85 e s.m.i 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 ostative;

Nel pignoramento a favore della BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA cf e piva 01959720549, notificato il 10/12/2012 rep.n.2044 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Fermo il 28.01.2013 al n.525 del registro particolare ed al n.760 del registro generale, i beni erano così descritti::

-Porzione di un fabbricato ubicato nel Comune di Montegranaro (FM), via Giosuè Carducci n.11 e precisamente: Civile abitazione della consistenza catastale di vani 9,5 ai piani secondo sottostrada, primo sottostrada e terra, riportata in Catasto Fabbricati del suddetto Comune al **foglio n.15 particella 451 sub.14**, cat. A/2, classe 3, rendita catastale € 461,20, a confine con XXXXXXXXXXXX, vano scale, corte comune, salvo altri. Beni immobili di proprietà di:

-XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3 per il diritto di nuda proprietà e per la quota di 2/3 per il diritto di piena proprietà;;

-XXXXXXXXXXXXXXXXXX e residente a Montegranaro (FM) via Giosuè Carducci n.11, per la quota di 1/3 per il diritto di usufrutto.

Nota. Nel pignoramento non è stato citato il piano terzo sottotetto, il quale risulta correttamente riportato nella planimetria catastale.

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

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 239/2012

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 sub.14.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale presente in atti, si è potuto constatare che la planimetria è conforme e può essere considerata idonea. **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 ad un atto regolarmente trascritto, indicando 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 di divisionale;

All'atto del pignoramento a favore della BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA cf e piva 01959720549, notificato il 10/12/2012 rep.n.2044 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Fermo il 28.01.2013 al n.525 del registro particolare ed al n.760 del registro generale i beni erano così descritti:

-Porzione di un fabbricato ubicato nel Comune di Montegranaro (FM), via Giosuè Carducci n.11 e precisamente: Civile abitazione della consistenza catastale di vani 9,5 ai piani secondo sottostrada, primo sottostrada e terra, riportata in Catasto Fabbricati del suddetto Comune al **foglio n.15 particella 451 sub.14**, cat. A/2, classe 3, rendita catastale € 461,20, a confine con XXXXXXXXXXXX, vano scale, corte comune, salvo altri. Beni immobili di proprietà di:

-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3 per il diritto di nuda proprietà e per la quota di 2/3 per il diritto di piena proprietà;

-XXXXXXXXXXXX e residente a Montegranaro (FM) via Giosuè Carducci n.11, XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3 per il diritto di usufrutto.

XXXXXXXXXXXX era intestatario per la quota per la quota di 1/3 per il diritto di nuda proprietà e per la quota di 2/3 per il diritto di piena proprietà, dell'immobile oggetto di esecuzione a seguito della compravendita a rogito notaio Michele Gentilucci di Morrovalle del 03 novembre 2009 repertorio n.36579/10731 e trascritta alla conservatoria di Fermo il 08 settembre 2009 registro generale n.7623 e registro particolare n.4639, da: XXXXXXXXXXXX la quale si è riservata il diritto di usufrutto per la quota di 1/3 (deceduta in data 27.05.2022), XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX **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;

Il bene immobile pignorato è pervenuto alla parte eseguita XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3 per il diritto di nuda proprietà e per la quota di 2/3 per il diritto di piena proprietà e Gatti Maria per la quota di 1/3 per il diritto di usufrutto a seguito di COMPRAVENDITA a rogito notaio Michele Gentilucci del 03.11.2009 repertorio n.36579/10731 trascritto presso la conservatoria di RRII di Fermo il 08 settembre 2009 registro generale n.7623 e registro particolare n.4639 da XXXXXXXXXXXX la quale si è riservata il diritto di usufrutto per la quota di 1/3 (deceduta in data 27.05.2022), XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX

Immobile sito nel comune di Montegranaro foglio n.15 particella n.451 sub.14

Nel ventennio antecedente il pignoramento dei beni notificato il 10/12/2012 rep.n.2044 sono state registrate le seguenti formalità:

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 239/2012

1) 14.05.1967 - COMPRAVENDITA notaio Adriano Iacopini di Montegranaro repertorio n.21120 e trascritto alla conservatoria dei RRil di Fermo il 23.05.1967 al n.2796 del reg. generale ed al n.1903 del reg. particolare

a favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Immobili: Montegranaro NCEU fog.15 part.n.451 sub.1 e sub.12

2) 28.05.1986 - FUSIONE CATASTALE prot.n.3622

SOPPRESSI: NCEU Comune di Montegranaro fog.15 part.n.451 sub.1 e sub.12

COSTITUITI: NCEU Comune di Montegranaro fog.15 part.n.451 sub.14

3) 25.01.1980 - DIVISIONE PER SCRITTURA PRIVATA sentenza n.46 Tribunale di Fermo del 25.01.1980 rep.n.140 trascritta il 4 marzo 1980 al n.1000 del reg. particolare ed al n.1283 del reg. generale

a favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1 di piena proprietà

Immobile: Montegranaro NCEU fog.15 part.n.451 sub.14

4) 08.02.1999 - SUCCESSIONE LEGITTIMA per morte di XXXXXXXXXXXX den. n.43 vol.232 - Ufficio del Registro di Fermo e trascritta alla conservatoria dei RRil di Fermo il 04.09.1999 al n.6530 del registro generale ed al n.4251 del registro particolare

a favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
per la quota di 1/3 di piena proprietà ciascuno

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Immobile: Montegranaro NCEU fog.15 part.n.451 sub.14

5) 03.09.2009 - COMPRAVENDITA notaio Michele Gentilucci di Morrovalle repertorio n.36579/10731 e trascritto alla conservatoria dei RRil di Fermo il 08.09.2009 al n.7623 del reg. generale ed al n.4639 del reg. particolare

a favore:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX usufrutto per la quota di 1/3

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
per la quota di 1/3 di piena proprietà ciascuno

Immobile: Montegranaro NCEU fog.15 part.n.451 sub.14

6) 03.09.2009 - IPOTECA VOLONTARIA notaio Michele Gentilucci repertorio n.36580/10732 trascritta alla conservatoria dei RRil di Fermo il 08.09.2009 ai nn.1682/7624 di formalità per €260.000,00

a favore: BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA con sede in Piazza Pianciani n.5, Spoleto

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX usufrutto per la quota di 1/3

Immobile: Montegranaro NCEU fog.15 part.n.451 sub.14

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 239/2012

Nel ventennio antecedente il pignoramento dei beni, 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

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, destinata ad abitazione, sita a Montegranaro in via Carducci n.11 posta ai piani S2-S1-T-3 censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
15	451	14	S2-S1-T-3	A/2	3	9,5 vani	Totale 1680mq Totale escluse aree scoperte 164mq	€ 461,20

Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di MONTEGRANARO f.15 part.n.451 sub.14

	(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 terra	129		112	1	129	Titolo di proprietà: Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per
Balconi	11			0,5	5,5	

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 239/2012

Rimessa (P.S2)	39		36	0,5	19,5	2/3 e con diritti di nuda proprietà per 1/3 a XXXXXXXXXXXX, e con diritti di usufrutto per 1/3 a XXXXXXXXXXXX
Locali di deposito (P.S1)	35		32	0,5	17,5	
Soffitte (P.3)	37		33	0,25	9	
Totale superficie commerciale					180,50 mq	

PROCESSO VALUTATIVO

(allegato n.06)

RICONCILIAZIONE DI STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 26/10/2023:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = \mathbf{€ 152.263,01}$$

DETRAZIONE PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA = CIRCA € 2500

VALORE DI MERCATO = (€ 152.263,01 - € 2.500) = € 149.763,01

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 S1-S2-T-3 sita nel comune di Montegranaro in via G. Carducci n.11; censito al NCEU al foglio n.15 particella n.451 sub.14; 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 **€ 149.763,01 - 5% = € 142.274,86**

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

142.000,00 €
(diconsi euro centoquarantaduemila/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. 239/2012

QUESITO 10

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;

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

LOTTO n.01

Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su:

Unità immobiliare, destinata ad abitazione, sita a Montegranaro in via Carducci n.11 posta ai piani S2-S1-T-3 censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
15	451	14	S2-S1-T-3	A/2	3	9,5 vani	Totale 1680mq Totale escluse aree scoperte 164mq	€ 461,20

Individuazione dei Confini

Il beni oggetto di stima fanno parte di un edificio residenziale pluripiano costituito in condominio.

L'unità immobiliare foglio n.15 part.n.451 sub.14 è composta da:

- un locale ad uso autorimessa al piano S2 confinante sul lato nord con via Manzoni, sui lati est ed ovest con unità di altra proprietà e sul lato sud con terrapieno;
- due locali ad uso deposito al piano S1 divisi dal corridoi condominiale, confinanti sul lato nord con via Manzoni, sui lati est ed ovest con unità di altra proprietà e sul lato sud con terrapieno;
- appartamento al piano terra confinante sul lato nord con via Manzoni, sul lato ovest con corte condominiale, sul lato est con vano scala condominiale e sul lato sud con via G. Carducci;
- due locali ad uso soffitta al piano 3° (sottotetto) divisi dal corridoio condominiale, confinanti sul lato nord con via Manzoni, sul lato est con vano scala condominiale, sul lato ovest con unità di altra proprietà e sul lato sud con via G. Carducci;

Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di MONTEGRANARO f.15 part.n.451 sub.14

	(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 terra	129		112	1	129	Titolo di proprietà: Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per 2/3 e con diritti di nuda proprietà per 1/3 a XXXXXXXXXXX XXXXXXXX, e con diritti di usufrutto per 1/3 a XXXXXXXXXXXX
Balconi	11			0,5	5,5	
Rimessa (P.S2)	39		36	0,5	19,5	
Locali di deposito (P.S1)	35		32	0,5	17,5	

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 239/2012

Soffitte (P.3)	37		33	0,25	9
Totale superficie commerciale					180,50 mq

PROCESSO VALUTATIVO

(allegato n.06)

RICONCILIAZIONE DI STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 26/10/2023:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = \mathbf{€ 152.263,01}$$

DETRAZIONE PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA = CIRCA € 2500

VALORE DI MERCATO = (€ 112.796,34 - € 2.500) = € 149.763,01

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 S1-S2-T-3 sita nel comune di Montegranaro in via G. Carducci n.11; censito al NCEU al foglio n.15 particella n.451 sub.14; 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

$$\mathbf{€ 149.763,01 - 5\% = € 142.274,86}$$

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

142.000,00 €

(diconsi euro centoquarantaduemila/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 11

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

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 239/2012

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;

Quadro riassuntivo dello stato di Possesso e locativo

Descrizione		
Stato di possesso		Gli immobili sono liberi da persone, la sig.ra XXXXXXXXX è deceduta, mentre il sig. XXXXXX XXXXXX detiene la propria residenza a Corridonia in viale Santa Croce n.23. allegato n.08
Contratti di affitto		L'unità immobiliare sub.14 non è oggetto di nessun contratto di affitto.
Gestione delle parti comuni		L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare fanno parte di un fabbricato residenziale costituito in condominio denominato: Condominio via G. Carducci sito a Montegranaro in via Carducci n.11 con amministratore funzioni di amministratore ricoperte dal condomino sig. XXXXXXXXX. L'unità in oggetto partecipa alle spese condominiali per 142,96 millesimi per la tabella A di PROPRIETA' GENERALE, per 91,75 millesimi per la tabella B SCALE PRINCIPALI E INGRESSO VIA CARDUCCI, per 221,00 millesimi per la tabella SCALE SECONDARIE. L'unità partecipa alle spese ordinarie annuali per un importo annuale medio di circa € 400,00 . Non vengono svolte assemblee condominiali e non c'è la relativa contabilità con eventuali morosità dell'unità interessata. Non ci sono spese straordinarie già deliberate e non ci sono procedimenti giudiziari in corso nei confronti dell'esecutato. allegato n.11

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 22.09.2023 non risultano a carico del bene oggetto di stima la sussistenza di censo, livello o uso civico.

QUESITO 12

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 13

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

allegato n.02 - allegato n.03

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 239/2012

QUESITO 14

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

QUESITO 16

ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

allegato n.01

ELENCO RIASSUNTIVO DEGLI ALLEGATI:

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

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

Fermo, lì 09/11/2023

Il Perito estimatore
geom. Devis Gallucci