
TRIBUNALE DI FERMO

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

R.G.E. N. 82/2023

La sottoscritta [REDACTED] nata [REDACTED], residente [REDACTED]
[REDACTED], iscritta all'Albo [REDACTED] con il
n. [REDACTED] e domiciliata professionalmente con studio in [REDACTED]
[REDACTED] titolare del numero di
partita [REDACTED] redige la presente perizia di stima dei beni immobili di proprietà dei Sig.ri
[REDACTED], su incarico del Tribunale Ordinario di Fermo -
[REDACTED]

Premesso che la sottoscritta:

- *in data 04/03/2024 è stata incaricata a redigere la presente consulenza tecnica estimativa;*
- *in data 18/04/2024 ha effettuato le visure catastali per verificare l'intestazione degli immobili oggetto di stima;*
- *in data 18/04/2024 ha effettuato le visure ipocatastali al fine di verificare la continuità delle trascrizioni sui passaggi di proprietà e la presenza di gravami sugli immobili oggetto di stima;*
- *in data 19/04/2024 ha richiesto, presso l'archivio del Comune di Cupra Marittima, l'accesso agli atti amministrativi al fine di verificare le documentazioni inerenti gli immobili oggetto di stima;*
- *in data 15/05/2024 si è recata presso gli immobili oggetto di stima per effettuare il necessario sopralluogo e rilievo tecnico fotografico con la presenza degli esecutati e del Custode Giudiziario;*
- *in data 15/05/2024 ha richiesto presso il Comune di Cupra Marittima la documentazione relativa allo stato civile degli esecutati e all'estratto dell'atto di matrimonio degli esecutati;*
- *in data 29/05/2024 ha richiesto presso il Comune di Grottammare la documentazione relativa all'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutata;*
- *in data 11/06/2024 ha richiesto, presso l'archivio del Genio Civile di Ascoli Piceno, l'accesso agli atti amministrativi al fine di verificare le documentazioni inerenti gli immobili oggetto di stima;*
- *ha effettuato un'indagine di mercato del valore dei beni simili a quelli oggetto di stima, sia verificando direttamente sul territorio i valori di scambio, sia consultando i valori pubblicati dagli enti di controllo del mercato immobiliare;*

[REDACTED]

adempie al suo incarico rispondendo ai quesiti posti dal G.E. [REDACTED], fornendo una valutazione oggettiva dello stato attuale dei beni immobili e stimandone il valore di mercato.

ANALISI PRELIMINARE

1. Dalla documentazione presente agli atti si evince che il creditore precedente ha effettuato il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento;
2. Da una ricerca telematica condotta presso l'Agenzia delle Entrate si è rilevato che i beni immobili oggetto di stima sono censiti al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cupra Marittima e che le intestazioni risultano ad oggi conformi;
3. In base alle visure catastali gli immobili sono stati acquisiti dai Sig.ri: [REDACTED] che risulta in stato libero, [REDACTED] e che risulta coniugata in regime di separazione dei beni con il Sig. [REDACTED] che risulta in stato libero per decesso del coniuge [REDACTED] [REDACTED] come dimostrato dallo stato civile e dagli estratti dell'atto di matrimonio estrapolati presso l'ufficio anagrafe dei Comuni di Cupra Marittima e Grottammare.

RISPOSTA QUESITO (B)1 - UBICAZIONE E CONFINI DEL BENE IMMOBILE

Gli immobili oggetto di valutazione, un magazzino ed un laboratorio, sono ubicati al piano terra di un edificio residenziale sito nel Comune di Cupra Marittima (AP) in via Padre M. Lanciotti n.8 e n.10.

L'edificio è posizionato nella zona nord della cittadina, in prossimità sia della linea ferroviaria che della Strada Statale 16 Adriatica, in un'area residenziale ben servita e di facile accesso, collocata a circa 200 metri dalla costa adriatica.

Il contesto urbano è caratterizzato da un tessuto edilizio consolidato, composto principalmente da edifici di tipo residenziale e commerciale. L'area circostante è pianeggiante, tipica della costa, e presenta un'urbanizzazione evoluta nel corso degli anni.

Il fabbricato, di tipo isolato, si affaccia a nord su via Padre M. Lanciotti e sui restanti lati confina con lotti edificati di altre proprietà private.



Figura n°1 – Inquadramento territoriale

La valutazione degli immobili viene eseguita in un unico LOTTO in quanto l'unione fisica degli immobili, evidenziata dalla presenza di spazi e impianti condivisi, rende di fatto impossibile una compravendita separata:

- **LOTTO N°1 = “A” LABORATORIO + “B” MAGAZZINO**

RISPOSTA QUESITO (B)5 – DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo le informazioni acquisite l'ambientazione urbanistica in cui ricade l'immobile oggetto di stima è individuata nel vigente PRG del Comune di Cupra Marittima in zona “BS - Zone omogenee soggette a prescrizioni particolari” regolamentata secondo l'art.32.3 delle NTA, ed inoltre è interessata dagli Ambiti del vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04 ex 431/85 e di tutela del litorale marino “LIT M1” art.22 NTA.

Nello specifico la zona omogenea riguarda la sottozona “BS2 - Piano di Lottizzazione “Adriatica Nord” è soggetta a particolari vincoli urbanistici da attuarsi attraverso il Piano di Lottizzazione approvato con D.C.C. n°81 del 28/11/1981 e successiva variante approvata definitivamente con delibera di C.C. n.14 del 06/06/2003.

Di seguito si riporta l'individuazione dell'edificio all'interno della zona urbanistica di appartenenza.

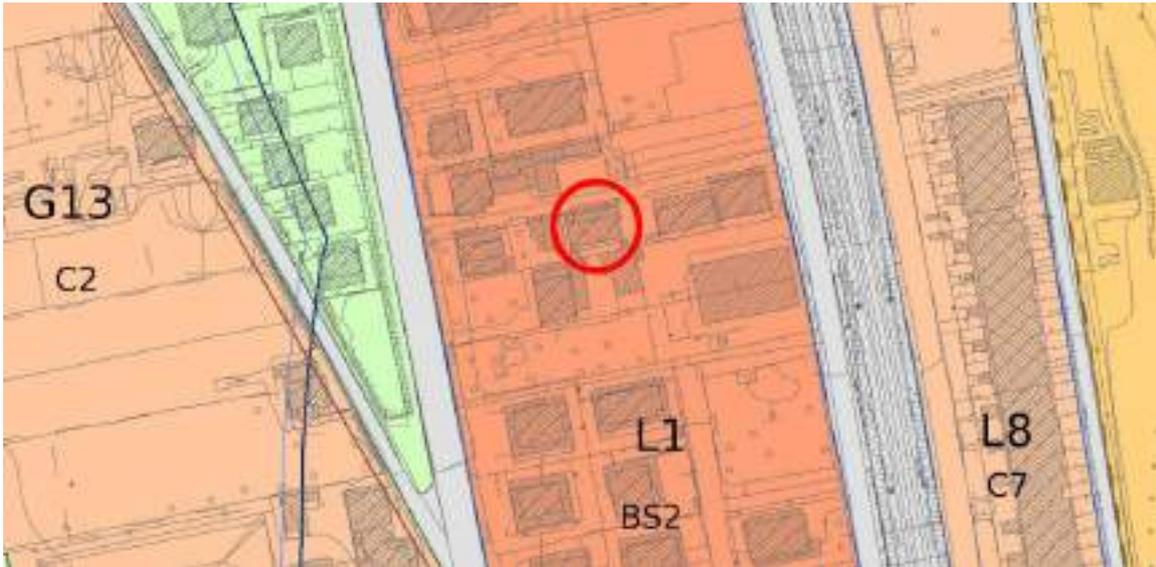


Figura 2 – Estratto P.R.G. della zona

RISPOSTA QUESITO (B)6 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali dove i beni immobili oggetto di stima intestati ai Sig.ri [REDACTED] ognuno con diritti di proprietà pari a 1/3, risultano censiti al N.C.E.U. come di seguito riportato:

COMUNE DI CUPRA MARITTIMA – foglio di mappa n.4 – particella n. 452

- **sub 2**– categ. C/3, classe 3 - 78mq – totale 85mq - piano T– rendita €189,33;
- **sub 3**– categ. C/2, classe 3- 34mq – totale 42mq - piano T– rendita €189,33;

Di seguito si riporta la mappa catastale con l'individuazione della particella in questione:



Figura n°3 – Estratto di mappa catastale della zona

Il coefficiente globale di zona, valutando le descrizioni precedentemente esaminate è pari a 1.00.

RISPOSTA QUESITO (B)4– ATTI URBANISTICI AUTORIZZATIVI

Verificata la documentazione presso il Comune di Cupra Marittima e presso il Genio Civile ed Archivio di Stato di Ascoli Piceno, inerente la posizione urbanistica e strutturale degli immobili, sono state reperite le seguenti pratiche amministrative elencate in ordine cronologico:

- Certificato di Collaudo redatto in data 20/04/1967;
- Licenza Edilizia n.20 del 02/05/1967, per la costruzione di una casa di civile abitazione;
- Licenza Edilizia n.35, prot.2711 del 03/11/1975, per la costruzione della copertura del fabbricato;
- Denuncia Inizio Attività prot.14144 del 20/12/2007, per la sistemazione esterna e realizzazione della recinzione.

Non sono emerse documentazioni riguardanti la comunicazione di fine lavori o agibilità dell'immobile postume alle licenze edilizie sopra elencate.

RISPOSTA QUESITO (B)3– EPOCA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato, nel quale sono situate le unità immobiliari oggetto di stima, si sviluppa su tre livelli fuori terra. Al piano terra troviamo un laboratorio e un magazzino mentre i piani superiori sono interamente adibiti a residenza. La distribuzione verticale è garantita da un vano scala interno, accessibile al piano terra da via Padre M. Lanciotti.

La costruzione presenta una struttura di travi e pilastri in cemento armato con elementi murari in mattoni che collaborano alla resistenza. Gli orizzontamenti sono realizzati con solai in latero-cemento ed il solaio di copertura è a due falde. Le facciate esterne sono intonacate ma prive di tinteggiatura. Ai piani superiori sono presenti balconi dotati di ringhiere metalliche dove si segnalano distacchi localizzati di intonaco a livello dei frontalini e dei sottobalconi. Gli infissi esterni sono in legno con vetri singoli, dotati di avvolgibili in PVC; al piano terra gli infissi sono inoltre protetti da inferriate. I portoni sono in legno mentre le due aperture carrabili sul fronte strada sono dotate di serrande metalliche. Il vano scala è dotato di un portone in legno e pavimentazioni in marmo.

La corte comune, identificata al sub 4, è un'area pavimentata delimitata da recinzione in metallo con muretto in calcestruzzo armato. L'accesso è consentito tramite cancelli metallici pedonali e carrabili. Una

porzione dell'area esterna, corrispondente a parte del tratto stradale, è stata censita separatamente al sub 5 come area urbana.

Per il fabbricato oggetto di stima, date le documentazioni reperite presso gli uffici tecnici competenti, le caratteristiche costruttive e l'epoca di censimento catastale, è possibile affermare che la sua costruzione sia iniziata in epoca anteriore al 2 settembre 1967 e più precisamente in data 2 maggio 1967, data del rilascio della prima Licenza Edilizia.

Il fabbricato, considerate le caratteristiche estrinseche, condizioni strutturali, di finitura, di manutenzione e grado di vetustà, si presenta complessivamente in un normale stato conservativo.

Per quanto sopra esposto, in relazione alle caratteristiche del fabbricato e al suo stato conservativo è possibile assegnare allo stesso un **coefficiente correttivo pari a 0.75.**

STIMA DEL LOTTO N°1A

RISPOSTA QUESITO (B)2- DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

LABORATORIO, identificato alla particella n.452 sub 2, sito in via Padre M. Lanciotti n.8 è collocato al piano terra dell'edificio lato ovest, ed è accessibile tramite una serranda avvolgibile in metallo ubicata sul lato nord-ovest fronte strada.

Il laboratorio, che rappresenta di fatto porzione dell'altra unità immobiliare oggetto di stima (lotto 1B), si sviluppa per una superficie lorda di circa 98,50mq ed è costituito da:

- parte di un più ampio soggiorno-cucina avente una superficie lorda di circa 27,50mq ed altezza interna pari a circa 2,92m;
- parte di un più ampio locale utilizzato come magazzino, suddiviso in tre ambienti dei quali uno con un w.c. interno, avente superficie lorda di circa 71,00mq ed altezza interna pari a circa 3,06m. Il locale comunica con il vano scala tramite una porta.

Internamente l'unità immobiliare si presenta un mediocre stato di conservazione. La zona adibita a magazzino si trova allo stato grezzo, priva di porte interne, con pavimentazione in battuto di cemento, pareti e soffitti in muratura a vista, assenza di intonaci e di finiture con tubazioni degli impianti a vista. Il w.c. presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica in mediocre stato di manutenzione. Tale zona non è

dotata dell'impianto di riscaldamento, gli impianti idrico ed elettrico sono datati e risultano collegati a quelli dell'altra porzione immobiliare oggetto di stima (lotto 1B).

La porzione adibita a soggiorno-cucina presenta finiture in discreto stato di conservazione, con pavimenti in ceramica, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati e porta in legno. L'ambiente è dotato di impianto elettrico, impianto di climatizzazione e stufa a pellet, tutti condivisi con l'altra unità immobiliare oggetto di stima (lotto 1B).

L'impianto idrotermosanitario è servito da una caldaia centralizzata, collocata nel vano tecnico esterno al piano terra, e da un autoclave posizionato all'interno dell'unità immobiliare lotto 1B.

La caldaia e l'autoclave sono a servizio dell'intero edificio e le utenze di acqua, energia elettrica e del gas sono attualmente condivise con le altre unità immobiliari dell'edificio; pertanto qualora si volessero attivare nuovi contatori individuali, saranno a carico dell'acquirente le eventuali spese di separazione e di allaccio per le nuove utenze.

A seguito del sopralluogo e dall'analisi documentale è emerso che lo stato di fatto del laboratorio è difforme alle documentazioni urbanistiche e catastali. Tali difformità riguardano modifiche interne per la diversa distribuzione degli ambienti, parziale cambio di destinazione d'uso relativa alla porzione del soggiorno/cucina e la fusione con l'altra unità immobiliare adiacente (lotto 1B).

Si considera che per ottenere la regolarità dell'immobile sia necessario un progetto urbanistico in sanatoria, unitamente all'altra unità immobiliare, e successivamente provvedere alla variazione catastale, il tutto stimabile per un costo complessivo di circa € 5.000,00, oltre alle spese per la messa in pristino della destinazione d'uso non autorizzata stimabile in circa € 3.000,00.

La vendita dell'immobile essendo attualmente di proprietà di un soggetto privato ed essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione, è soggetta ad imposta di registro e non è soggetta ad IVA.

Per quanto sopra esposto, in relazione alle caratteristiche funzionali e allo stato conservativo del laboratorio è possibile assegnare un coefficiente pari a 0.60.

RISPOSTA QUESITO (B)10 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, nonché dei tramezzi interni, **la superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di stima è pari a circa 98,50 mq.** Di seguito la tabella del calcolo della superficie commerciale:

LOTTO N.1A – FOGLIO 4						
Part.	Sub	Piano	Unità	mq	Coefficiente correttivo	Sup. (mq)
452	2	TERRA	LABORATORIO	98,50	1,00	98,50
Superficie commerciale totale						Circa 98,50

Tabella delle superfici commerciali

VALORE MEDIO D'IMMOBILI SIMILARI A QUELLI OGGETTO DI STIMA

Per la determinazione del valore di mercato da attribuire al laboratorio si utilizza il metodo della stima comparativa di beni simili a quello in esame. I prezzi sono stati stabiliti da un'indagine diretta e mediante la consultazione d'informazioni reperite in rete nella banca dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Il valore di confronto, ottenuto dalle quotazioni immobiliari del secondo semestre 2023 relative ad immobili con caratteristiche simili a quello in esame e in condizioni di manutenzione ordinaria, ossia senza subire alcun processo di trasformazione o di ripristino, è pari a € 1.450,00 al metro quadro.

Tale valore viene adeguato attraverso coefficienti di deprezzamento che considerano sia le peculiarità intrinseche dell'immobile (quali materiali, finiture e stato di manutenzione), sia il contesto territoriale in cui è inserito.

CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli tra loro è possibile ottenere un **coefficiente correttivo complessivo del valore unitario pari a: 0,41**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.75
COEFFICIENTE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.55

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi

Assunto come valore di riferimento la cifra di € 1.450,00 al metro quadrato, moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo precedente, si ottiene un valore unitario corretto al mq per l'immobile oggetto di stima pari a € 590,00.

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA – LOTTO N.1A

Premesso quanto sopra si stima che il laboratorio oggetto di valutazione, salvo elementi a me sottaciuti, ha come più probabile prezzo di mercato il corrispondente risultato dato dal valore unitario corretto e moltiplicato per la somma delle superfici commerciali, con un valore di circa € **58.000,00**.

Sul valore finale sono da detrarre i seguenti costi, a carico del futuro acquirente, per la regolarizzazione dell'immobile:

- Spese per la pratica edilizia di CILA in sanatoria: € 2.200 (comprehensive di IVA, cap e sanzioni);
- spese tecniche per l'aggiornamento catastale degli immobili: € 300,00 (comprehensive di IVA e cap);
- spese per il ripristino della destinazione d'uso stimabili in circa € 1.500,00;

pertanto il valore conclusivo, al netto dei costi di regolarizzazione, è stimabile in € 54.000,00.

STIMA DEL LOTTO N°1B

RISPOSTA QUESITO (B)2– DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

MAGAZZINO, identificato alla particella n.452 sub 3, sito in via Padre M. Lanciotti n.10, è collocato al piano terra dell'edificio lato est, ed è accessibile dalla serranda avvolgibile in metallo posta sul lato nord-est fronte strada.

Il magazzino, che rappresenta di fatto porzione dell'altra unità immobiliare oggetto di stima (lotto 1A), si sviluppa per una superficie lorda di circa 40,00mq ed è costituito da:

- angolo cottura di un più ampio soggiorno-cucina con superficie lorda di circa 15,00mq ed altezza interna pari a circa 2,92m;
- parte di un più ampio magazzino della superficie lorda di circa 25,00mq ed altezza interna pari a circa 3,06m, avente accesso alla corte comune identificata al sub 4 attraverso il portone sul lato est.

[REDACTED]

Internamente l'unità immobiliare si presenta un mediocre stato di conservazione. La zona adibita a magazzino si trova allo stato grezzo, priva di porte interne, con pavimentazione in battuto di cemento, pareti e soffitti in muratura a vista, assenza di intonaci e di finiture, con tubazioni degli impianti a vista. Tale zona non è dotata dell'impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico è datato e risulta collegato a quello dell'altra porzione immobiliare (lotto 1A).

La porzione adibita ad angolo cottura presenta finiture in discreto stato conservativo con pavimenti in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati e porta in legno; dotata degli impianti elettrico, idrico e del gas, tutti condivisi con l'altra unità immobiliare oggetto di stima (lotto 1A).

L'impianto idrotermosanitario è servito da una caldaia centralizzata, collocata nel vano tecnico esterno al piano terra, e da un autoclave posizionato all'interno dello stesso magazzino.

La caldaia e l'autoclave sono a servizio dell'intero edificio e le utenze di acqua, energia elettrica e del gas sono attualmente condivise con le altre unità immobiliari dell'edificio; pertanto qualora si volessero attivare nuovi contatori individuali, saranno a carico dell'acquirente le eventuali spese di separazione e di allaccio per le nuove utenze.

A seguito del sopralluogo e dall'analisi documentale è emerso che lo stato di fatto del magazzino è difforme alle documentazioni urbanistiche e catastali. Tali difformità riguardano modifiche interne per la diversa distribuzione degli ambienti, il parziale cambio di destinazione d'uso relativo alla porzione dell'angolo cottura e la fusione con l'altra unità immobiliare adiacente (lotto 1A).

Si considera che per ottenere la regolarità dell'immobile sia necessario un progetto urbanistico in sanatoria, unitamente all'altra unità immobiliare, e successivamente provvedere alla variazione catastale, il tutto stimabile ad un costo complessivo di circa € 5.000,00, oltre alle spese per la messa in pristino della destinazione d'uso non autorizzata stimabile in circa € 3.000,00.

La vendita dell'immobile essendo attualmente di proprietà di un soggetto privato ed essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione, è soggetta ad imposta di registro e non è soggetta ad IVA.

Per quanto sopra esposto, in relazione alle caratteristiche funzionali e allo stato conservativo del magazzino è possibile assegnare un coefficiente pari a 0.70.

RISPOSTA QUESITO (B)10– DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, nonché dei tramezzi interni, **la superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di stima è pari a circa 40,00 mq.** Di seguito la tabella del calcolo della superficie commerciale:

LOTTO N.1B – FOGLIO 4						
Part.	Sub	Piano	Unità	mq	Coefficiente correttivo	Sup. (mq)
452	3	TERRA	MAGAZZINO	40,00	1,00	40,00
Superficie commerciale totale						Circa 40,00

Tabella delle superfici commerciali

VALORE MEDIO D'IMMOBILI SIMILARI A QUELLI OGGETTO DI STIMA

Per la determinazione del valore di mercato da attribuire al magazzino si utilizza il metodo della stima comparativa di beni simili a quello in esame. I prezzi sono stati stabiliti da un'indagine diretta e mediante la consultazione d'informazioni reperite in rete nella banca dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Il valore di confronto, ottenuto dalle quotazioni immobiliari del secondo semestre 2023 relative ad immobili con caratteristiche simili a quello in esame e in condizioni di manutenzione ordinaria, ossia senza subire alcun processo di trasformazione o di ripristino, è pari a € 1.050,00 al metro quadro.

Tale valore viene adeguato attraverso coefficienti di deprezzamento che considerano sia le peculiarità intrinseche dell'immobile (quali materiali, finiture e stato di manutenzione), sia il contesto territoriale in cui è inserito.

CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli tra loro è possibile ottenere un **coefficiente correttivo complessivo del valore unitario pari a : 0,52**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.75
COEFFICIENTE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.70

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi

[REDACTED]

Assunto come valore di riferimento la cifra di € 1050,00 al metro quadrato, moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo precedente, si ottiene un valore unitario corretto al mq per l'immobile oggetto di stima pari a € 550,00

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA – LOTTO N.1B

Premesso quanto sopra si stima che il magazzino oggetto di valutazione, salvo elementi a me sottaciuti, ha come più probabile prezzo di mercato il corrispondente risultato dato dal valore unitario corretto e moltiplicato per la somma delle superfici commerciali, con un valore di circa € 22.000,00.

Sul valore finale sono da detrarre i seguenti costi necessari al futuro acquirente per la regolarizzazione dell'immobile:

- Spese per la pratica edilizia di CILA in sanatoria: € 2.200 (comprehensive di IVA, cap e sanzioni);
- spese tecniche per l'aggiornamento catastale degli immobili: € 300,00 (comprehensive di IVA e cap);
- spese per il ripristino della destinazione d'uso stimabili in circa € 1.500,00;

pertanto il valore conclusivo, al netto dei costi di regolarizzazione, è stimabile in € 18.000,00.

RIEPILOGO VALORE IMMOBILI:

- **lotto n°1A – laboratorio: € 54.000,00** pertanto il valore della quota di proprietà di 1/3 spettante ad ognuno dei [REDACTED] è di **€ 18.000,00.**
- **lotto n°1B – magazzino: € 18.000,00** pertanto il valore della quota di proprietà di 1/3 spettante ad ognuno dei [REDACTED] è di **€ 6.000,00.**

IL VALORE TOTALE DELLE PROPRIETA' È DI € 72.000,00

IL VALORE TOTALE DELLE PROPRIETA' DELLA [REDACTED] È DI € 24.000,00

IL VALORE TOTALE DELLE PROPRIETA' DEL SIG. [REDACTED] DI € 24.000,00

IL VALORE TOTALE DELLE PROPRIETA' DELLA SIG.RA [REDACTED] È DI € 24.000,00

[REDACTED]

RISPOSTA QUESITO (B)7 - ATTI DI PROVENIENZA

All'atto della notifica del pignoramento i Sig.ri [REDACTED], erano intestatari degli immobili pignorati, ognuno con diritti di proprietà di 1/3, con: Denuncia di Successione del 26/01/1990, UR San Benedetto Del Tronto (AP), Volume 97, n.67 registrato in data 23/07/1990 - Voltura n. 4407.1/1990 in atti dal 18/10/1995.

La continuità delle provenienze ventennali è stata formalizzata con l'accettazione tacita di eredità, atto notaio [REDACTED] del 24/01/2023, Repertorio 107217 del 13/04/2010, trascrizione del 29/08/2023, Registro Particolare 5732, Registro Generale 7913.

A titolo descrittivo si elencano i passaggi di proprietà degli immobili oggetto di stima come risulta dai certificati catastali:

1. [REDACTED] proprietario per 1/1 dal 27/05/1972 al 26/01/1990, per Costituzione del 27/05/1972 in atti dal 30/06/1987;
2. [REDACTED], ognuno con diritti di proprietà di 1/3, con Denuncia di Successione del 26/01/1990, UR San Benedetto Del Tronto(AP), Volume 97 n.67 registrato in data 23/07/1990 - Voltura n. 4407.1/1990 in atti dal 18/10/1995.

RISPOSTA QUESITO (B)8 (B)9- ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Da una ricerca telematica condotta presso l'Agenzia delle Entrate si è rilevato che sui beni immobili oggetto di stima sono presenti iscrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento :

1. Atto Notarile Pubblico del 13/11/2007- reg. particolare n. 2868 - reg. generale n. 12119 - ipoteca volontaria - derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario - Capitale € 55.000,00- soggetti a favore [REDACTED] sede [REDACTED]), Codice fiscale [REDACTED] (Cancellazione totale eseguita in data 22/06/2010);
2. Atto Notarile Pubblico del 13/04/2010- reg. particolare n. 683- reg. generale n. 2840 - ipoteca volontaria - derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario - Capitale € 65.000,00 - soggetti a favore [REDACTED] sede [REDACTED]), Codice fiscale [REDACTED]

3. Atto Giudiziario del 26/05/2023– reg. particolare n. 3928 – reg. generale n. 5446 – atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - soggetto a favore [REDACTED] sede [REDACTED] (RM), Codice fiscale [REDACTED]

RISPOSTA QUESITO (B)11 – FORMAZIONE IN LOTTI

Gli immobili non sono divisibili in lotti, come enunciato nella presente perizia di stima, data l'unione e connessione degli stessi.

RISPOSTA QUESITO (B)12 – STATO DI POSSESSO DEL BENE

Allo stato attuale gli immobili pignorati risultano occupati da tutti gli esecutati.

Gli immobili non sono gravati da vincoli o oneri e non sono emerse spese di natura condominiale poiché non risulta costituito un condonino.

RISPOSTA QUESITO (B)13 - ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

In relazione a quanto sopra esposto si è potuto verificare che i beni immobili pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

ALLEGATI:

A- Documenti Catastali:

1. Visura catastale storica;
2. Estratto di mappa e Planimetrie catastali;

B- Documenti Urbanistici:

1. Accesso Atti_Comune di Cupra Marittima e all'Archivio di Stato di Ascoli Piceno;
2. Certificati stato civile/estratto atto di matrimonio;

C- Fascicolo Fotografico;

D- Documentazione Ipotecaria e Pregiudizievole;

E- Descrizione dei lotti per la pubblicazione dei bandi di vendita;

F- Perizia di stima redatta in conformità alla protezione dati personali.

Distinti saluti

Porto San Giorgio li 28/08/2024

il C.T.U.
[REDACTED]