

TRIBUNALE DI FERMO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G. n. 243/2017 Es. Imm.

Creditore:



Debitore:



ELABORATO PERITALE

Esperto Estimatore

arch. Giovanna Paci
via Roma, n. 4
63900 Fermo



R.G. n. 243/2017 Es. Imm.

Creditore: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

ELABORATO PERITALE

dell'Esperto Estimatore PACI GIOVANNA (c.f. PCAGNN73R63D542H), con studio in FERMO, via ROMA n.4.

Il G.E. Dott.ssa Lucia Rocchi con provvedimento del 09/05/2022 nominava quale esperto estimatore la sottoscritta formulando i quesiti di seguito elencati:

“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 di cui all'articolo 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 della 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: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od 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.

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.

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, previa 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 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, verifichi 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, verifichi, 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 esecutata 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 divisione;

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;

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;

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 allega e comunque verifici 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. Verifici 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;

r) 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 effettuata di concerto tra lo stimatore e il custode.



RISPOSTA AI QUESITI

Esaminati gli atti della procedura, la sottoscritta:

- eseguiva gli accessi presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate competente e presso gli uffici Comunali al fine di accertare, verificare e richiedere tutta la documentazione necessaria non rinvenuta e/o mancante;
- accedeva agli atti depositati all'ufficio urbanistica del Comune di Pedaso per accertare la conformità edilizia della costruzione e per richiedere la documentazione attinente al progetto approvato;
- provvedeva al sopralluogo ed all'accesso al bene eseguito alla presenza del custode. Si aggiunge nota segnalando che il bene era occupato da persone (esecutati) e cose.

RISULTANZE DELL'ACCERTAMENTO PRELIMINARE

La sottoscritta segnala quanto segue:

- Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, presente in atti.
- In riferimento all'immobile pignorato, la certificazione Notarile risale fino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento;
- I dati catastali attuali dell'immobile pignorato sono presenti nella certificazione notarile, come pure i dati catastali storici; è riportata infatti la cronistoria delle mutazioni catastali verificatesi nel ventennio.

RISPOSTA AI QUESITI

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, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

I beni oggetto di esecuzione immobiliare costituiscono porzione di un fabbricato sito nel comune di Pedaso alla via Sacco e Vanzetti n. ■ e precisamente trattasi di:

- appartamento di civile abitazione sito al piano terra di detto fabbricato, censito al catasto dei fabbricati del comune di Pedaso con i seguenti dati: Foglio 4, Particella 332, **sub.8**, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Rendita catastale Euro 262,10; avente accesso dal civico n. ■ di via Sacco e Vanzetti. Confina con beni comuni su più lati, unità immobiliare distinta con il sub 7 (■), strada pubblica, salvo altri;
- locale ad uso garage al piano primo sottostrada di detto fabbricato, censito al catasto dei fabbricati del comune di Pedaso con i seguenti dati: Foglio 4, Particella 332, **sub.17**, Categoria C/6, Classe 3, Mq 27, Rendita catastale Euro 48,81; avente accesso da via Sacco e



Vanzetti. Confina con beni comuni su più lati, altro garage sub 18 ([REDACTED]), salvo altri.

Tenuto conto delle caratteristiche del bene e della sua attuale consistenza, lo scrivente non ritiene opportuna la suddivisione del bene pignorato in più 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

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è ubicato a Pedaso in via Sacco e Vanzetti n. [REDACTED], in una zona esterna all'incasato storico del Comune, ma posta lungo la strada provinciale n.238 Valdaso in prossimità alla viabilità statale adriatica ed a quella autostradale; nei pressi si trova un supermercato relativamente grande.

Detto bene fa parte di un complesso edilizio in linea, esito di una lottizzazione residenziale realizzata a seguito di convenzione nel 2004.

L'immobile oggetto della presente perizia, destinato a civile abitazione, consta di complessivi 3 piani, di cui uno interrato, destinato a rimesse e garage, e 2 fuoriterra, strutturati sì da avere 8 appartamenti ciascuno (16 complessivi).

Il compendio oggetto della presente perizia è posto all'estremità ovest del complesso, occupando il piano terra, fronte strada, destinato ad abitazione e sottostante porzione di piano interrato destinato a garage.

Il fabbricato presenta struttura portante in c.a., tetto a padiglione, manto di copertura in coppi, canali di gronda e pluviali in alluminio preverniciato, finitura esterna intonacata con alcuni paramenti rivestiti a mattoni, ringhiere, recinzioni e cancelletti d'ingresso in ferro verniciato. Le corti di pertinenza delle abitazioni sono sistemate a verde, mentre l'ampio marciapiede esterno presenta una pavimentazione in betonella. Tra il marciapiede e la strada di lottizzazione vi è una fascia di parcheggi in linea con finitura in asfalto e canaletta di convogliamento delle acque piovane carrabile.

Il sub 8 è un appartamento di civile abitazione al piano terra; l'accesso avviene da via Sacco e Vanzetti in forma esclusiva, ovvero tramite un cancelletto che immette in una piccola area a verde di pertinenza dell'abitazione ed antistante alla stessa. Sul fronte nord la porta di accesso all'unità immobiliare immette in uno spazio soggiorno/cucina; un breve corridoio dà adito ad una camera da letto, un bagno ed una stanza pluriuso. La camera, mediante una porta finestra, si collega ad un piccolo lastrico esterno, comunicante con la corte esclusiva che abbraccia l'appartamento sui fronti nord ed ovest.

L'abitazione presenta portoncino d'ingresso in vetroresina ad anta singola con pannello di finitura in legno, pavimenti in monocottura chiara, intonaco alle pareti, infissi in legno e vetrocamera, persiane in alluminio verniciato, rivestimento bagno in piastrelle di gres porcellanato, riscaldamento autonomo, radiatori in alluminio.

Il sub 17 è un garage posto al piano primo interrato ed ha accesso da una rampa inclinata posta sul lato ovest dell'edificio. Presenta pavimento in cemento liscio, pareti intonacate, illuminazione con lampada al neon e porta basculante in lamiera zincata.

L'appartamento presenta caratteristiche costruttive tipologiche di livello medio; gli ambienti si presentano poco areati, luminosi e molto silenziosi.

All'atto del sopralluogo avvenuto in data 2 marzo, e dunque in periodo invernale, l'immobile manifestava alcune chiazze a pareti e soffitto dovute ad umidità da condensa e probabili ponti termici.



Visto l'art. 10 punto 8.bis del DPR 633/1972, la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA.

- 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;*

L'edificio originario non è stato edificato anteriormente al 2 settembre 1967

- d) *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive 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, verificchi 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, verificchi, 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;*

- 2003: Approvazione definitiva da parte del Comune di Pedaso del Piano di Lottizzazione residenziale C TR10 Valdaso con atto consiliare n.56/03
- 2004: Convenzione del suddetto Piano di Lottizzazione con atto del notaio ████████ di ████████ in data 10/06/2004
- 2005: Parere favorevole della Commissione Edilizia del Comune di Pedaso in data 26/05/2005 alla richiesta di Permesso di Costruire prot. 2866 del 16/05/2005 per "Costruzione edificio di civile abitazione lotti nn.2-1. Lottizzazione comprensorio n.10 Valdaso"
- 2005: Permesso di Costruire n. 08/2005 del 27/06/2005 per "Costruzione edificio di civile abitazione lotti nn.2-1. Lottizzazione comprensorio n.10 Valdaso", pubblicato in Albo pretorio comunale dal 30/06/2005 al 15/07/2005
- 2007: DIA n.29 del 09/06/2007 prot.3074, per Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 08/2005 del 27/06/2005
- 2007: Rilascio agibilità prot.4906 del 24/10/2007

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

Visto l'art.30 comma 2 del DPR 380/2001, il C.D.U. non è necessario in quanto tra i beni oggetto di procedura esecutiva non vi sono terreni isolati di superfici superiori a mq 5.000.

- 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 ostantive;*



L'immobile è censito al catasto dei fabbricati del Comune di Pedaso con i seguenti dati:
 - Foglio 4, Particella 332, sub.8, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Rendita catastale Euro 262,10;
 - Foglio 4, Particella 332, sub.17, Categoria C/6, Classe 3, Mq 27, Rendita catastale Euro 48,81.

I dati sono corrispondenti ai dati specificati nell'atto di pignoramento.
 La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

- 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 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 di divisione;*

All'atto della notifica del pignoramento, 05/12/2017, la parte debitrice -rappresentata da [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 (50% piena proprietà a lei spettante) e [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 (50% piena proprietà a lui spettante)-risultava piena proprietaria (100% di piena proprietà) in regime di comunione dei beni dell'intera unità immobiliare in Pedaso alla via Sacco e Vanzetti in forza all'atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] di [REDACTED] del 26/06/2008 rep. 76654 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Fermo in data 1 luglio 2008 ai nn. 6543 RG e 4067 RP.

- b) *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;*
- a) La proprietà dei terreni con fabbricati rurali in Pedasi, distinti al Foglio 4 partt. 3-13-24-25-31-39-40-41-42-43-44-45-46-47-55-56-57-59-61-62-63-64-120-121-123-124-133-134-137-2-4-5-6-7-8-17-18-19-20-21-22-23-24-26-32-33-35-37 è pervenuta per successione AI sigg. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] fu [REDACTED] DAL sig. [REDACTED] fu [REDACTED] deceduto in data [REDACTED]; denuncia di successione n.1 vol. 384 dell'Ufficio del Registro di Fermo, trascritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Fermo in data 10/09/1952 al n. 2020 R.P. e in virtù di accettazioni tacite di eredità trascritte presso la stessa Conservatoria il 28/01/1956 R.P. n.274 e il 09/12/1965 R.P. n.3334. Eredità devoluta per legge ai figli;
- b) Al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] i beni in Pedaso distinti al Catasto al Foglio 4 partt. 2-3-4-5-6-7-8-26-43-59-60-61-65/B-66/B-97/A-123-135-136-137 sono stati attribuiti con atto di divisione per notar [REDACTED] del 15/07/1955, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Fermo l'11/08/1955 al n.2033 R.P., atto intervenuto tra lo stesso sig. [REDACTED] e il sig. [REDACTED] fu [REDACTED];



- c) Alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] l'intera proprietà delle unità immobiliari in Pedaso distinte al Catasto Terreni al Foglio 4 partt.153 natura T, 283 natura T di are 1.75, 2 natura EU, 261 natura T, 257 natura T, 256 natura T, 258 natura T, 259 natura T, 260 natura T, 264 natura T, 265 natura T, 267 natura T, 268 natura T, 269 natura T, 272 natura T, 273 natura T, 274 natura T, 275 natura T, è pervenuta dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] in regime di separazione dei beni, con l'atto di compravendita per notar [REDACTED] di [REDACTED] del 10/06/2004 rep. n.78517, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Fermo in data 11/06/2004 ai nn.5165 R.G. e 3151 R.P.;
- d) L'intera proprietà delle unità immobiliari in Pedaso in v.le Sacco e Vanzetti distinte al Catasto Fabbricati al Foglio 4 part.332 sub 8 natura A2 di 3,5 vani e part.332 sub 17 natura C6 di mq 27, sono pervenute ai coniugi [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] in regime di comunione legale, dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] con l'atto di compravendita per Notar [REDACTED] di [REDACTED] del 26/06/2008 repertorio n. 76654 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Fermo in data 1 luglio 2008 ai nn. 6543 Registro Generale e 4067 Registro Particolare.

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto delle seguenti FORMALITÀ:

-- TRASCRIZIONE modifica di convenzione per l'attuazione del Piano di lottizzazione registro generale n.6403 registro particolare n.3952 del 20/06/2006 a favore Comune di Pedaso, contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] in virtù di atto per notar [REDACTED] del 01/06/2006 repertorio n.96770. Formalità di riferimento trascrizione registro particolare n.3150 del 11/06/2004. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Pedaso distinte al Catasto Terreni al Foglio 3 partt. 153-283, al Foglio 4 partt. 2-324-325-304-305-306-307-308-309-294-295-296-297-298-299-300-301-302-303-310-311-312-313-314-287-288-293-290-291-315-316-317-318-319-320-268-269-272-321-322-323-275, tutte natura T e partt. 273-326-327, tutte natura EU.

– iscrizione IPOTECARIA VOLONTARIA registro generale n.6544 registro particolare n.1443 del 01/07/2008 di euro 300.000,00 a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] domicilio ipotecario eletto presso la propria sede in via Galvani 1, contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], in virtù di atto per Notar [REDACTED] di [REDACTED] del 26/06/2008 repertorio n. 76654. Mutuo di Euro 150.000,00 da rimborsare in 15 anni. Ipoteca su intera proprietà delle unità immobiliari in Pedaso alla via Sacco e Vanzetti distinte al Catasto Fabbricati al Foglio 4 part.332 sub 8 natura A2 di 3,5 vani e part.332 sub 17 natura C6 di mq 27, di cui i signori [REDACTED] e [REDACTED] risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

– iscrizione IPOTECARIA GIUDIZIALE registro generale n.1606 registro particolare n.206 del 06/03/2015 di euro 45.000,00 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], contro [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza del 24/02/2015 repertorio n.707/2015. A garanzia della somma di euro 28.290,30. Ipoteca, tra gli altri immobili, su diritti pari a un mezzo di proprietà delle unità immobiliari in Pedaso, alla via Valdaso, distinte al Catasto Fabbricati al



Foglio 4 part.332 sub 8 natura A2 di 3,5 vani al piano T e part.332 sub 17 natura C6 di mq 27 al piano S1.

– iscrizione IPOTECARIA GIUDIZIALE registro generale n.154 registro particolare n.34 del 10/01/2017 di euro 90.000,00 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] via Morbiducci n.21 presso [REDACTED], contro [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Ascoli Piceno del 01/12/2016 repertorio n.833/2016. A garanzia della somma di euro 88.599,67. Ipoteca, tra gli altri immobili, su intera proprietà delle unità immobiliari in Pedaso, alla via Valdaso, distinte al Catasto Fabbricati al Foglio 4 part.332 sub 17 natura C6 di mq 27 al piano S1 e part.332 sub 8 natura A2 di 3,5 vani al piano T, di cui i signori [REDACTED] e [REDACTED] risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

-- TRASCRIZIONE verbale di pignoramento immobili registro generale n.5948 registro particolare n.4351 del 18/07/2017 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Fermo del 17/06/2017 repertorio n.1200. Pignoramento su intera proprietà delle unità immobiliari in Pedaso, alla via Valdaso, distinte al Catasto Fabbricati al Foglio 4 part.332 sub 17 natura C6 di mq 27 al piano S1 e part.332 sub 8 natura A2 di 3,5 vani al piano T, di cui i signori [REDACTED] e [REDACTED] risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

n. b. - E' presente *ANNOTAZIONE presentata il 22/03/2018 Servizio di P.I. di FERMO Registro particolare n. 311 Registro generale n. 2299*
Tipo di atto: 0705 - CANCELLAZIONE

-- TRASCRIZIONE verbale di pignoramento immobili registro generale n.241 registro particolare n.206 del 11/01/2018 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Fermo del 09/12/2017 repertorio n.2456/2017. Pignoramento su intera proprietà delle unità immobiliari in Pedaso, alla via Valdaso, distinte al Catasto Fabbricati al Foglio 4 part.332 sub 17 natura C6 di mq 27 al piano S1 e part.332 sub 8 natura A2 di 3,5 vani al piano T, di cui i signori [REDACTED] e [REDACTED] risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

-- TRASCRIZIONE *Registro generale n. 916 Registro particolare n. 710 Presentazione n. 2 del 08/02/2018*

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 23/12/2017 Numero di repertorio 2563

Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI FERMO Codice fiscale 810 116 00442

Sede FERMO (AP)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- 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;

RAPPORTO ESTIMATIVO

Il valore del bene pignorato è stato ricavato mediante procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (*International Valuation Standards Committee*), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS).

Si riporta di seguito il rapporto di valutazione che mira a comunicare il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

A supporto della presente valutazione sono stati eseguiti rilievi metrici su base planimetrica. Sono stati inoltre eseguiti gli opportuni sopralluoghi esterni ed interni in loco e gli accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore. Il *Prezzo medio di mercato* sarà oggetto di un confronto adottando il criterio di stima sintetico – comparativo.

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, tenuto conto anche della posizione del fabbricato. Il criterio nella sua forma più semplice prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto come parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale di vendita (SCV).

	Superficie mq	%	Superficie ponderata mq
Sub 8			
Appartamento (muri in comune al 50%)	68,70	100	68,70
Lastrico	3,78	60	2,27
Area esclusiva	48,48	15% fino a 25 poi 5%	4,92
Tot. SCV sub 8			75,89
Sub 17			
Garage	26,73	50	13,36
TOT. SCV			89,25

L'indagine per la ricerca della valutazione dell'immobile ha riguardato, come indicato dal quesito, la consultazione delle "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita. La banca dati risulta aggiornata al II semestre del 2022; visto lo stato di conservazione e le finiture del bene, all'interno della tabella si è scelto di operare una media fra il valore minimo delle abitazioni civili e quelle di tipo economico in zona B1 centrale, entrambe stato conservativo normale.



Analisi del segmento di mercato

Trattasi di tipologie residenziali di medie dimensioni appartenente ad un condominio. L'immobile è "nuovo", per cui la forma di mercato è la "concorrenza monopolistica" con libertà di uscita ed entrate conoscenza delle quantità scambiate. L'elevato grado di disomogeneità di prodotti li rende classificabili come beni sostituti.

Il valore del prezzo medio di mercato viene riferito a superficie commerciale SCV.

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva del segmento di mercato.

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO	
<u>Indicatore economico estimativo</u>	<u>Ammontare</u>
Zona - localizzazione	semi-centrale
Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare	Condominio
Tipologia edilizia	Appartamento
Tipo di costruzione	Nuovo
Tipologia costruzione	Mista
Dimensione tipica del segmento di mercato	Media
<u>Rapporti mercantili:</u>	
- corte	0,25
- garage	0,5
<u>Infrastrutture e servizi</u>	
Prossimità a strade di grande comunicazione	SI
Prossimità ad Autostrade	SI
Presenza di attività Commerciali	SI
Servita dai mezzi pubblici	SI
Presenza di strutture amministrative	NO
Presenza di strutture ricreative	NO
Presenza di strutture sanitarie	NO
Presenza di strutture scolastiche	NO
Presenza di strutture sportive	NO

**DATO IMMOBILIARE
TABELLA UNITA' DI STIMA**

<u>CARATTERISTICHE</u>	
Data della stima:	ago-23
Anno di fine lavori:	2007
Stato:	finito
Numero totale di piani:	3



Le caratteristiche qualitative del fabbricato non sono molto buone; l'appartamento oggetto di esecuzione, terminato nel 2007, si presenta in uo stato “usato”.

All'atto del sopralluogo l'immobile manifestava difetti di umidità (chiazze su pareti e soffitto).

Ciò va pertanto considerato nella stima.

<u>Caratteristiche qualitative</u>	
	valore (*)
Stato manutentivo unità immob.	1
Stato manutentivo edificio	2
Qualità finiture	2
inquinamento acustico, ambientale ed elettromagnetico	3
prospicienza dell'edificio e dell'immobile	3
esposizione	2
panoramicità	2
luminosità	2
funzionalità	2
(*) 1 scarso/mediocre - 2 sufficiente - 3 discreto/buono	

STIMA

VALORE DA STIMARE	VALORE DI MERCATO
METODO DI STIMA	SINTETICO-COMPARATIVO

Il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La stima dell'immobile è eseguita con il metodo sintetico-comparativo, articolandola sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali (tipologia edilizia, destinazione...), anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto anche della posizione del fabbricato. Tale criterio, nella sua forma più semplice, prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione. Il più significativo -nel presente caso- è la superficie SCV come precedentemente riferita.

L'indagine per la ricerca delle valutazioni dell'immobile ha riguardato, come indicato dal quesito, la consultazione delle “Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare” sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita.

La banca dati risulta aggiornata al II semestre 2023. Si è consultato il valore di mercato massimo per la tipologia “Abitazioni di tipo economico” a destinazione “residenziale” nella zona centrale Capoluogo e dintorni, ed il valore minimo per la tipologia “Abitazioni civili” evincendo per lo stato di conservazione valori attestati fra 1250 €/mq e 1450 €/mq.



Ag. di quotazione immobiliare	Quotazioni al mq	Quotazione
Valori OMI “Quotazioni immobiliari dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare” <i>Sito dell’Agenzia delle Entrate</i>	Zona: Capoluogo e dintorni Abitazioni Stato conservativo: normale	€ 1400

I valori, ponderati ed intersecati, conducono ad una quotazione media di 1400,00 €/mq, che verrà ulteriormente raffinata attraverso l’applicazione di coefficienti di merito riferiti alle caratteristiche dell’immobile, come segue.

Lotto unico: (Abitazione e Garage)

caratteristica	intervallo dei coefficienti	variabile	coefficienti di merito
localizzazione dell’edificio	0,9 – 1,05	In prossimità dei principali servizi e raggiungibile anche con mezzi pubblici	1
parcheggio	0,95 – 1,05	Posto auto coperto in disponibilità esclusiva del bene. Non collegato direttamente	1,05
stato di conservazione dell’immobile	0,85 – 1,1	Insufficiente stato manutentivo	0,9
luminosità	0,8 – 1,05	Luminoso, soprattutto nelle ore pomeridiane	1,05
esposizione e vista	0,9 – 1,05	Esposizione a nord e ovest	1
riscaldamento	1 – 1,05	autonomo	1
piano	0,7 – 1	Piano terra	1
		Coefficiente di merito globale	1

Media delle quotazioni x coefficiente di merito = 1400 €/mq * 1,00 = 1400,00 €/mq

Per affinare ulteriormente la stima è stata effettuata un’indagine di mercato nella fascia di zona ove è situato l’immobile, mediante consultazione di offerte di agenzie immobiliari, per reperire altre informazioni e valori attendibili di beni aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto, al fine di formulare una stima di tipo comparativo con unità abitative simili ubicate in aree limitrofe.

In seguito alle ricerche effettuate, sono stati selezionati nella medesima zona due comparabili, di cui uno nella stessa via del bene oggetto di stima. I dati sono riassunti nella seguente tabella.

Ubicazione	Superf mq	Caratteristiche	Prezzo	Prezzo al mq	Coeff. di compara zione	Prezzo comparato al mq
Via della Pace Fonte: Immobiliare Puzielli	70	Trilocale con due camere,	140.000	2000	1	2000



		soggiorno/cucina e giardino esterno.				
Via Sacco e Vanzetti Fonte: privato	60	Trilocale in buono stato	85.000	1416	1	1416
Media ponderata dei valori di zona						1500

La media ponderata tra i prezzi corretti dei comparabili restituisce arrotondato un valore medio di zona pari ad euro 1500,00. Operando una media tra i due valori e considerando le differenze fra lo stato di manutenzione e conservazione fra gli immobili presi in esame, si ritiene che il valore di € 1450/mq sia congruo.

Il valore dell'immobile che ne deriva è pertanto € 1450,00 * mq 89,25 = € 129.412,50

Valore arrotondato € 129.400,00

La stima è da considerarsi corretta.

RIEPILOGO VALORI

SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE (SCV):	89,25	mq
VALORE UNITARIO:	1450,00	euro/mq
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE:	129.412,50	euro
VALORE ARROTONDATO IMMOBILE:	129.400,00	euro

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;

La natura dell'immobile non consente divisione in più lotti.

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 alleggi 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;

L'esecutato risulta possessore del bene (vd. risposta al quesito n.7)

L'immobile non risulta libero da persone né cose.



Il condominio risulta costituito sotto il nome: Condominio Calipso, il cui amministratore ha fornito il dettaglio dei crediti vantati nei confronti del condomino, pari a €. 1.129,20 al 30/06/2023 come da allegata distinta, che restano in capo all'acquirente.

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

Alla data di stesura della presente, il bene pignorato non risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

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

In allegato (Allegati 1 e 2).

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;

In allegato (Allegato 3).

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;

In allegato (Allegato 7).

16) ad allegare altresì la check list 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 .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).

In allegato (Allegati 8 e 9).

Luogo e data
FERMO 31/08/2023

L'esperto stimatore
arch. Giovanna Paci

(firma digitale)



ALLEGATI-

1. Planimetrie immobile 1:100 con superfici
2. Documentazione fotografica con punti di ripresa
3. Descrizione del lotto (*punto p*)
4. Documentazione urbanistica
 - Permesso di Costruire n. 08/2005 del 27/06/2005
 - DIA n.29 per Variante in corso d'opera prot.3074 del 09/06/2007
 - Certificato agibilità prot. 4906 del 24/10/2007
5. Documentazione catastale
 - ◆ Elaborato planimetrico
 - ◆ Elenco subalterni
 - ◆ Planimetria catastale
6. Atto di provenienza: compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] di [REDACTED] del 26/06/2008 rep. 76.654 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Fermo ai nn. 6543 RG e 4067 RP
7. Visure storiche ed ipotecarie
8. Oneri condominiali insoluti alla data del 30/06/2023
9. Perizia conforme alla direttiva G.U. n. 47 del 25.2.2008
10. Check list
11. Foglio riassuntivo dei beni periziati in formato .rtf

