

# Tribunale di Fermo

## Sezione delle esecuzioni immobiliari

\*\*\*\*\*

Esecuzione immobiliare n° 66/2015 R.G.E.

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

## Consulenza Estimativa Giudiziaria

Marzo 2022

Tecnico incaricato : Geom. Pompeo Peticari

C.F. PRT PMP 55P24 D542J  
P. IVA 01411540444  
con studio in 63900 Fermo (FM) Contr. Orzolo, 10  
PEC : [pompeo.peticari@geopec.it](mailto:pompeo.peticari@geopec.it)

Iscritto all'albo professionale del Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati di Fermo (FM) al n 635

Telef. 0734-224714 cell. 338-7037469



## Relazione di consulenza estimativa

del perito Geom. Pompeo Peticari, iscritto all'albo professionale del Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Fermo (FM) al numero 635, con studio in Fermo (FM), contr. Orzolo, 10.

C.F. PRT PMP 55P24 D542J P. IVA 01411540444

**E-Mail certificata PEC : [pompeo.peticari@geopec.it](mailto:pompeo.peticari@geopec.it)**

### Premessa

In data 14 ottobre 2021 l'Ill.mo Signor Giudice delle esecuzioni, [REDACTED] nominava il sottoscritto, quale perito estimatore nel procedimento esecutivo n° 66/2015 R.G.E. , assegnando il relativo quesito e concedendo termine al perito per inviare la relazione al debitore e creditori e per il deposito in cancelleria di almeno 30 giorni prima della udienza, fissata per il giorno **26-04-2022** , termine di scadenza per la presentazione della **relazione 25-marzo-2022**. In data 28-10-2021 il sottoscritto perito, accettava l'incarico e prestava giuramento.

Il quesito posto è il seguente:

*Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto 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;
- 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 derivato 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.

- Il creditore procedente, ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

- La certificazione risale fino ad un atto di acquisto derivato od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.



*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 derivato 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.*

- Il certificato notarile, evidenzia la situazione catastale attuale fino al giorno 05-10-2015 ed è al completo dei dati catastali.

*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 (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) 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.*

- Non risulta allegato il certificato di stato civile dell'esecutato.  
Dall'acquisizione del certificato di residenza, stato di famiglia e dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio risulta quanto segue:



### **PUNTO UNO**

**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 di 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, sono ubicati in comune di Montegranaro e distinti in catasto al foglio di mappa n° 18 con le seguenti particelle:

#### **Catasto edilizio urbano:**

Part. 539 sub. 7 cat. A/3 classe 3 vani 4,5 sup. catastale totale 80 mq escluse



aree scoperte totale mq 77 rendita € 141,77

L'abitazione part 539 sub 7 confina con vano scale e altra proprietà al piano secondo (sub. 6).

Il CTU ritiene, che l'intera unità immobiliare costituisce un unico lotto e non può essere divisa.

## **PUNTO DUE**

*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.*

## **Descrizione**

Il bene, è ubicato nel centro abitato del Comune di Montegranaro in via Elpidiense nord al civico 45, l'unità immobiliare è abitativa e descritta in catasto al foglio di mappa n° 18 con la part. 539 sub 7 fa parte di un edificio datato realizzato con nulla osta del 14-09-1960 pratica 36 abitabilità rilasciata il 20-04-1966 con decorrenza dal 17-05-1962 con le seguenti caratteristiche:

- ha necessità di manutenzione straordinaria sull'involucro esterno, vi sono segni evidenti di forte degrado, e di mancanza di manutenzione nel corso degli anni.
- Le facciate sono intonacate, non tinteggiate rifinite con l'usanza dell'epoca.
- E' costituito da sei piani di cui due sono di sottostrada.
- Fabbricato condominiale è privo di impianto ascensore
- La copertura, è in parte a tetto e in parte a terrazzo lastrico solare
- L'accesso al vano scale del fabbricato avviene da via Elpidiense Nord al civico, 45
- Il vano scale è fatiscente, con marmettoni di graniglia 40x40, scale in marmo, parapetto scale con due fascie di legno altezza cm 80 corrimano metallico rivestito in PVC, infissi in alluminio con vetro semplice senza serrandine, la tinteggiatura delle pareti è vetusta.
- Confina con viabilità pubblica (Via Elpidiense Nord), part. 537, part 541, part 537, part 538.



## Sviluppo Planimetria catastale non in scala

Comune di Montegrano Foglio n° 18 part. 539



## Vista da internet (Da Google) ubicazione



Vista da internet (Da Google) ubicazione



### Opzione IVA

All'esecutato, i beni sono pervenuti mediante atto notarile di compravendita del 05-04-2002 trascrizione n 1689 R.P. del 08-04-2002, sono beni di natura privata, non sono beni strumentali di un soggetto passivo IVA esercente attività di costruzione o di ristrutturazione di conseguenza fuori dal campo IVA, il CTU ritiene che non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.

### PUNTO TRE

**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.*

La costruzione, è iniziata a seguito di nulla osta del 14-09-1960, agibilità rilasciata il 20-04-1966 con decorrenza 17-05-1962 (Piano primo, piano secondo, piano soffitta)

### PUNTO QUATTRO

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



*toria 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;*

## Regolarità Edilizia.

A seguito di accesso agli atti, è risultato che non sono state presentate istanze di condono edilizio, né rilasciate licenze o concessioni in sanatoria che riguardano l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare o delle parti comuni del fabbricato condominiale.

La planimetria catastale risalente al 01-01-1962, rispecchia lo stato di fatto, mentre non c'è corrispondenza con il progetto architettonico presente in Comune.

La costruzione del fabbricato condominiale inizia con il nulla osta per esecuzione lavori edili pratica 36 rilasciato il 14 settembre 1960 a seguito di parere favorevole della commissione edilizia comunale del 9-06-1960, in Comune è presente un progetto di variante presentato non protocollato e non rilasciato datato 3 novembre 1960 che riguarda la sopraelevazione con cui si è realizzata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare di cui non c'è riscontro di approvazione e di rilascio di autorizzazione.

E' presente in Comune una autorizzazione della Prefettura di Ascoli Piceno divisione IV n 20859 del 10 agosto 1962 che autorizza l'uso del fabbricato composto di due piani sottostada di tre piani fuori terra e di un ulteriore piano sottotetto nel quale si fa presente del collaudo effettuato a suo tempo .

L'autorizzazione di abitabilità, è stata rilasciata in data 20-04-1966 pratica 36/60 Per i piani : primo – secondo - piano soffitte (3 piano), di conseguenza l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è ubicata al piano secondo con soffitta al piano terzo ABITABILITA' DECORRENTE DAL 17 MAGGIO 1962 L'accatastamento, che rispecchia lo stato di fatto è stato presentato il 01-01-1962 di conseguenza, se all'epoca non rispecchiava la normativa vigente, l'abitabilità non sarebbe stata rilasciata.

Altra considerazione, il fabbricato condominiale con tutte le sue unità immobiliari compresa quella oggetto di esecuzione immobiliare al 01 settembre 1967 era ultimato, ce lo attesta l'abitabilità rilasciata il 20 aprile 1966.

Vista la carente documentazione mostrata dall'ufficio Tecnico Comunale nella quale non è presente relazione tecnica esplicativa ritengo alla luce di quanto esaminato ed esposto che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, potrebbe rientrare nella legge regionale n 17 del 20-04-2015 n 17 art. 9 bis comma 2 avendo ottenuto l'abitabilità a decorrere dal 17 maggio 1962 secondo abitabilità rilasciata il 20 aprile 1966 per tale ragione potrebbe non essere necessaria alcuna sanatoria, altra tesi è quella del fatto che l'appartamento adiacente ha presentato domanda di condono per difformità estetiche e ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso ottenendo la sanatoria e di conseguenza potrebbe essere necessaria la sanatoria in base alla legge legge 28 febbraio 1985, n. 47 il cui costo per la



sanatoria al completo di spese tecniche è stimato in euro tremila/00 dipende molto dall'interpretazione, essendoci carente documentazione negli archivi comunali. la stima tiene conto di tale evenienza.

**(L'acquirente, è tenuto sempre a verificare quanto esposto e relazionato e a consultare sempre le allegate licenze o concessioni edilizie e allegata documentazione e fare una Propria valutazione o riscontro di quanto esposto e evidenziato.)**

**PUNTO CINQUE**

**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 occorre il certificato di destinazione urbanistica trattandosi di una abitazione.

**PUNTO SEI**

**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;**

L'immobile pignorato per 1/1 (atto giudiziario n 925 del 21-04-2015 Ipoteca giudiziale trascrizione del 15-05-2015 RP 2361; RG 3182)

corrisponde alle risultanze catastali, della trascrizione del verbale di pignoramento ed è identificato con le seguenti particelle catastali:

Catasto edilizio urbano:

Comune di Montegranaro foglio n° 18 Part. 539 sub. 7 cat. A/3 classe 3, vani 4,5 rendita euro 141,77

La planimetria catastale, corrisponde allo stato di fatto ed è dà ritenersi idonea.

**PUNTO SETTE**

**7) 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.**

La notifica del pignoramento è pervenuta al

[REDAZIONE] i beni, sono pervenuti mediante atto di compravendita notaio Sergio Sanangelantoni del



05-04-2002 trascritti a Fermo il 08-04-2002 RP 1689 RG 2433.

Unico proprietario per 1/1 [REDACTED] su immobile Descritto al catasto Fabbricati del Comune di Montegranaro al foglio n° 18 con la part. n° 539 sub 7, all'atto del pignoramento era trascritto.

L'intero immobiliare per le sue peculiarità non può essere diviso.

### **PUNTO OTTO**

**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.

### **TRASCRIZIONI A FAVORE – PROVENIENZA**

**Trascrizione n. 2592 registro particolare, del 18-09-1975**

**Registro generale n° 3414**

Con atto Notaio Adriano Iacopini del 11 settembre 1975 n 28913 di [REDACTED]

[REDACTED]

**- Trascrizione n. 1689 registro particolare, del 08-04-2002**

**Registro generale n° 2433**

Con atto del notaio SANANGELANTONI SERGIO del 05-04-2002

[REDACTED] ciascuna per i propri diritti congiuntamente per l'intero vendono al signor [REDACTED] che accetta ed acquista (**dichiara nell'atto di essere in separazione dei beni**) la piena proprietà della seguente porzione d'immobile facente parte del



fabbricato sito nel Comune di Montegranaro alla via Elpidiense Nord n 45 e precisamente:

- Appartamento posto al piano secondo e composto da ingresso – corridoio, cucina, bagno e tre camere con annesso ripostiglio al piano terzo -soffitta.

Descritto al catasto Fabbricati del Comune di Montegranaro al foglio n° 18 con la part. n° 539 sub 7.

### **ISCRIZIONI**

- **Ipoteca per euro 123.949,66 iscritta al n. 475 Registro particolare del 08-04-2002, registro generale n° 2434 di Fermo**

Mutuo per euro 61.974,83

Ipoteca per euro 123.949,66

A Favore: di

Sui seguenti beni immobili descritti al catasto urbano del Comune di Montegranaro al foglio di mappa n° 18 con la particella 539 sub 7 cat. A/3 classe 3 vani 4,5

### **TRASCRIZIONI CONTRO.**

- **Trascrizione n. 2361 registro particolare, del 15-05-2015**

**Registro generale n° 3182**

Derivante dà atto giudiziario repertorio 925 del 21-04-2015

Tribunale di Fermo - Verbale di Pignoramento Immobili –

A favore di

Sulla seguente particella:

**Catasto edilizio urbano:**

Comune di Montegranaro foglio n° 18 Part. 539 sub. 7 cat. A/3 vani 4,5

**Allegati:**

Gli atti notarili di provenienza dei Notai Iacopini e Sanangelantoni sono in allegato.

### **PUNTO NOVE**

**9)** *A determinare il valore degli immobili pignorato. 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 quadrato 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;*

### **CRITERI DI STIMA**

Nell'effettuare la stima dell'unità immobiliare attualmente ad uso abitativo, si è



tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'edificio iniziato con nulla osta del 14-09-1960 abitabilità del 20-04-1966 a decorrere dal 17-05-1962 dal grado di completezza delle opere, delle finiture, dello stato di conservazione, dell'ubicazione, delle sue caratteristiche e delle destinazione d'uso.

Preso atto dei valori di mercato, rilevati anche da indagini effettuate presso agenzie immobiliari, preso atto delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate -OMI- e tenendo presente la peculiarità dell'immobile, s'è ritenuto opportuno procedere alla stima con valutazione al metro quadrato, considerando la superficie commerciale lorda dell'unità immobiliare applicando a tale superficie un prezzo al metro quadrato.

Al valore di mercato stimato sono state applicate delle correzioni riducendo il valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene e vetustà per lo stato di manutenzione e conservazione in cui versa e della presenza dell'affittuario.

### **STIMA DEGLI IMMOBILI**

Consultare l'allegata planimetria quotata redatta dal CTU a seguito del rilievo planimetrico effettuato, necessaria a rappresentare graficamente lo stato di fatto in maniera chiara rispetto a quanto acquisito presso il Comune e il Catasto nella quale sono evidenziate le superfici lorde e nette dell'unità immobiliare e le destinazioni d'uso degli ambienti. (Fail: Planimetrie CTU)

***Calcolo valore di Stima Foglio n° 18 part. 539 sub 7  
Abitazione al Piano secondo con Soffitta al Piano Terzo.***

L'unità immobiliare, (foglio 18 part.539 sub 7) ad uso abitazione, ubicata al piano secondo con soffitta al piano terzo su un fabbricato privo di impianto ascensore ha le seguenti caratteristiche:

**(Premessa:** trattasi attualmente di una abitazione realizzata nel periodo 1960-1962 circa.)

- Costituita al piano secondo dà due camere, retro cucina, cucina, ingresso-corridoio, bagno **superficie lorda di circa 77,17 mq**. Da due balconi della **superficie lorda di circa mq 8,65** Oltre a soffitta al piano terzo **della superficie lorda di circa mq 10,65**

Le Superfici nette sono come di seguito specificato:

#### **Abitazione al piano secondo:**

Superfici nette abitazione per ambiente:

1) camera = circa	mq 18,31
2) camera = circa	mq 11,27
3) Ingresso - corridoio = circa	mq 8,51
4) Retro cucina = circa	mq 7,60
5) Cucina = circa	mq 12,68
6) Bagno = circa	mq 5,14
	-----

**Totale superficie netta abitazione circa mq 63,51**



**Superficie nette dei balconi:**

Balcone superficie netta circa mq 2,73  
Balcone superficie netta circa mq 3,42

-----  
**Totale superficie netta dei balconi mq 6,15**

**Superficie netta Soffitta.**

**Soffitta circa mq 9,42**

**L'abitazione E' caratterizzato da:**

- **Classe energetica E** come da APE (Regione Marche codice identificativo 2020-27849 redatta dal Geom. ██████████ per conto della proprietà ██████████ quando ha ceduto in locazione l'unità immobiliare nel 2020.

- Altezza media del piano h = 2,92;

- Pavimentazione in marmettoni di graniglia cm 40x40 eccetto il bagno in ceramica cm 20x20;

- Intonacata;

- Finestre in legno con vetro semplice e serrandine in PVC;

- Porte interne tamburate, quella del soggiorno con vetro;

- Termosifoni con radiatori in ghisa con caldaia ubicata in cucina priva di canna fumaria, scarica a parete;

- L'accesso avviene dal vano scale mediante un portoncino a due ante;

- Il bagno è provvisto di vaso, bidet, lavabo, doccia;

Trattasi di una abitazione in cattivo stato di conservazione e manutenzione che ha fortemente necessità di manutenzione straordinaria, gli infissi finestre e porte finestre sono gravemente ammalorati, le porte interne come il portoncino d'ingresso sono gravemente ammalorati, sia gli infissi esterni (finestre e porte finestre) che quelli interni (porte e portoncino d'ingresso) non sono recuperabili, vanno sostituite anche le soglie di finestre e porte finestre.

Il bagno è vetusto, risale principalmente all'epoca di costruzione dell'edificio va completamente rifatto, il rivestimento è con piastrelline dell'epoca con evidenti rattoppi.

La pavimentazione in marmettoni di graniglia andrebbe rivista, levigata, lucidata, sistemata, le stanze sono prive di battiscopa. (Meglio il rifacimento).

L'appartamento, presenta un impianto di riscaldamento con termosifoni a colonna tipico dell'epoca con caldaia vetusta ubicata in cucina priva di canna fumaria che scarica i fumi a parete.

L'impianto elettrico è vetusto, risale all'epoca di costruzione dell'edificio va completamente rivisto come pure l'impianto idrico e di riscaldamento.

I balconi presenti hanno pavimentazione in marmette di graniglia cm 20x20 fortemente degradati con parapetto costituito da una cordolatura perimetrale con sovrastante ringhiera metallica leggera tutta ossidata di altezza inferiore alla normativa, va rifatta sia la pavimentazione che la ringhiera protettiva a norma a causa dell'usura.

La soffitta è al grezzo, priva di impianto elettrico, di pavimentazione e di intonaco di tipo civile con porta vetusta dell'epoca in legno, altezza alla gronda circa ml 1,20 al colmo circa ml 2,35.

In conclusione trattasi di una unità immobiliare che ha necessità di essere completamente ristrutturata.



**Valutazione dell'unità immobiliare:**

Al prezzo medio di mercato, valutato come una normale abitazione in euro 750,00 euro/mq sono stati applicati coefficienti correttivi in detrazione dovuti per:

- Vetustà secondo quanto descritto del 32%
- Assenza di garanzia per vizi del bene venduto 3%
- Per eventuale sanatoria, secondo quanto in precedenza illustrato detrazione di euro tremila/00

Il valore di stima è calcolato secondo la seguente tabella esplicitiva

Calcolo Valore di Stima Abitazione al piano secondo con soffitta al piano terzo.						
Cat. A/3		Part. n° 539 sub. 7			Foglio n° 18	
Unità immobiliare Sub. 2	Superficie netta = mq	Superficie lorda = mq	Percent. raggugliamento %	Superficie Commerciale = mq	Valore applicato = al mq	Valori stimati
<i>Abitazione P. 2°</i>	<b>63,51</b>	<b>77,17</b>	<b>100%</b>	<b>77,17</b>		
<i>Balconi P. 2°</i>	<b>6,15</b>	<b>8,65</b>	<b>30%</b>	<b>2,59</b>		
			Totale =	<b>79,76</b>	<b>750,00</b>	<b>59 820,00</b>
<i>Soffitta P. 3°</i>	<b>9,42</b>	<b>10,65</b>	<b>25%</b>	<b>2,66</b>		
			Totale =	<b>4,66</b>	<b>750,00</b>	<b>3 495,00</b>
<i>Totale superficie commerciale P2+P3 = mq</i>				<b>84,42</b>		
<b>Totale euro =</b>						<b>63 315,00</b>
<b>A dedurre le eventuali spese stimate per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare comprese le spese tecniche.</b>						<b>-3 000,00</b>
<b>Detrazione dovuta dai coefficienti correttivi</b>				<b>Totali</b>	<b>-35%</b>	<b>-22 160,25</b>
<b>Totale Valore di Stima euro</b>					<b>38 154,75</b>	

*Abitazione Part. n° 539 sub. 7 è stimata a corpo  
in euro 38.154,75*

*(Trentottomilacentocinquantaquattro/75)*

**PUNTO DIECI**

**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;*

L'intera unità immobiliare costituisce un unico lotto, non può essere divisa.



### **PUNTO UNDICI**

**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 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 un 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 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 caso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Alla data del sopralluogo avvenuta in data 18 Gennaio 2022 è risultato che l'unità immobiliare è locata e occupata dalla famiglia del signor [REDACTED] con decorrenza 01-12-2020 scadenza 30-11-2024 contratto stipulato in data 29-11-2020 registrato presso Agenzia Delle Entrate di Macerata in data 30-11-2020 ufficio TQL SERIE 3T NUMERO 8432 importo canone annuo di euro 3.000,00 (Tremila/00).

A mio parere, il canone di locazione annuo stipulato è eccessivo rispetto alle condizioni in cui versa l'immobile locato di circa euro 1000,00 annue.

Dà informazioni raccolte, è risultato che il fabbricato condominiale non è costituito in condominio con amministrazione, è autogestito alla meglio compresa la pulizia delle scale, non esiste alcun coordinamento per le manutenzioni delle parti condominiali pur avendo il fabbricato forte necessità di manutenzione straordinaria.

In base a vaghe informazioni raccolte sembra che non vi siano situazioni debitorie degli esecutati nei confronti degli altri condomini vista la mancanza di manutenzione e gestione anarchica dello stesso.

Non è possibile, conoscere le attuali spese annue ordinarie di gestione del condominio né conoscere eventuali lavori di manutenzione straordinaria programmati non essendoci un' amministratore.

Dalla documentazione esaminata non risulta gravata da censo, livello, uso civico.

### **PUNTO DODICI**

**12)** *Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.*

Non risultano procedure espropriative per pubblica utilità, trattandosi di una abitazione in condominio.



### **PUNTO TREDICI**

**13)** Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

#### **Il CTU:**

- A seguito del rilievo metrico effettuato, vista la documentazione acquisita in Comune di Montegranaro il CTU, ha dovuto al fine di illustrare l'immobile rappresentare graficamente, la planimetria dell'immobile quotandola secondo lo stato di fatto riportando le misure rilevate, destinazioni d'uso presenti, superfici lorde e nette ed ha redatto documentazione fotografica che evidenzia quanto relazionato il tutto negli allegati.

*Il C.T.U.*

*Geom. Pompeo Peticari*

#### **Allegati:**

- **Rappresentazione planimetrica dell'immobile redatta dal ctu** secondo lo stato di fatto, nella planimetria dell'abitazione redatta, sono riportate le misure rilevate, destinazioni d'uso, superfici lorde e nette.  
*File: Planimetria rilievo CTU*
- *Planimetria catastale*  
*File : Planimetria Catastale*
- Copia del contratto di locazione del 29-11-2020 tramite il quale [REDACTED] cede in locazione l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare.  
*File: Contratto di locazione.*
- **APE** redatto dal Geom. [REDACTED] per conto della proprietà [REDACTED] quando ha ceduto in locazione l'unità immobiliare nel 2020.  
*File: APE (Attestato di prestazione energetica)*
- **Relazione consulenza estimativa senza dati sensibili**  
*File: Relazione senza dati sensibili*
- **Schema bando di vendita**  
*File: Bando di vendita*
- **Documentazione fotografica**  
*File: Documentazione fotografica*
- **Scale documentazione fotografica**  
*File: Scale Documentazione fotografica*
- **Visure catastali**  
*File: Visure catasto*
- **Ispezioni Ipotecarie**  
*File: Ispezioni ipotecarie*



- **Certificati di stato civile**  
*File: Certificati Stato Civile*
- **Verbale di sopralluogo**  
*File: Verbale Sopralluogo*
- **Copia atto notarile del Notaio Iacopini Adriano del 11-09-1975**  
*File: Copia atto notaio Iacopini Adriano*
- **Copia atto notarile Notaio Sanangelantoni Sergio del 05-04-2002**  
*File: Copia atto notaio Sergio Sanangelantoni*
- **CHECK LIST**  
*File: Check List*
- **RICEVUTE** delle raccomandate dell'invio della perizia alle parti  
*File: Ricevute*

*Copia di documentazione di pratiche edilizie provenienti dal Comune di Montegrano settore Urbanistica:*

- Nulla osta 36 del 14-09-1960
- *File: Nulla osta 36 del 14-09-1960*
- Variante 3-11-1960  
*File: Variante 3-11-1960*
- Abitabilità 20-04-1966  
*File: Abitabilità 20-04-1966*
- Abitabilità  
*File: Abitabilità*
- Prefettura uso fabbricato  
*File: Prefettura uso fabbricato autorizzazione*

*Il C.T.U.*  
*Geom. Pompeo Peticari*

