

G.E. dott. Lucia Rocchi

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott. Lucia Rocchi dell'On.le Tribunale di Fermo.

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO RG 187/2012
CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE ESECUTATO: _____, nato a _____ il _____, residente nel _____

_____, nata a _____ il _____, residente nel _____

Il sottoscritto Geom. LAURENZI MAURIZIO (c.f. _____), nato a _____

il _____, residente in _____, con studio in _____, via _____

nominato esperto stimatore per la redazione della relazione di cui all'oggetto

con provvedimento del 19/01/2021, e accettazione in data 26/01/2021, espone quanto segue:

Preliminarmente ho eseguito un controllo sulla completezza della documentazione con la seguente verifica:

-il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile in data 06-03-2013 redatta dal Notaio Alessandro Mori di Fermo.

-la data di acquisto dell'immobile pignorato da parte dell'esecutati _____ e _____ a loro Favore contro _____ risale al 05-05-2008 al n. 2941 Notaio Alessandrini Calisti Claudio rep.76505/34916, acquisto originario.

-L'atto di pignoramento immobiliare promosso da _____ con sede in _____ contro _____ e _____ ciascuno per $\frac{1}{2}$ dell'intera quota di proprietà a seguito di atto di

G.E.: dott. ssa Lucia Rocchi Perito Stimatore: Geom. Maurizio Laurenzi

Essendo il bene pignorato costituito da due distinte unità immobiliari con accessi autonomi (appartamento e garage), è proponibile e fattibile anche la creazione di due lotti .

Non è necessario nessun tipo di frazionamento da fare.

QUESITO 2

Ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad iva, 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.

-L'appartamento al piano terra con accesso da atrio scala condominiale è composto da locale cucina -soggiorno, piccolo disimpegno per accedere alla parte notte costituita da due camere da letto e servizio igienico (bagno).

Presente all'esterno una corte esclusiva ad uso giardino con accesso sia dalla cucina-soggiorno che dalla camera da letto.

Gli impianti tecnologici (idrico -elettrico-termico) sono presenti e perfettamente funzionanti, caldaia autonoma posta all'esterno della muratura perimetrale.

Le pavimentazioni interne sono in gres porcellanato ,portoncino d'ingresso di tipo blindato, porte interne in legno tamburato, finestre e persiane in pvc con doppio vetro termico.

Il Bagno presenta accessori in ceramica con piatto doccia.

Le pareti interne sono tinteggiate.

Il garage al piano primo sottostrada presenta pavimentazione in gres porcellanato, provvista di serranda e impianto elettrico.

La vendita immobiliare non è soggetta a iva.

QUESITO 3

Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della Legge 47/85;

-La costruzione originaria dell'edificio risale al 2006 con permesso di costruire n.132/06, segue denuncia di inizio attività del 16/05/2007, permesso di costruire in variante n.132/2008 e agibilità del 15/05/2008 prot.06757.

Come da ricerca agli atti eseguita nel Comune di Sant'Elpidio a Mare.

QUESITO 4

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

-Da accertamenti eseguiti ho potuto verificare che non ci sono abusi edilizi commessi, nessuna domanda di condono edilizio.

Non si evince fra stato di fatto e realizzato opere abusive o difformità sulle richieste e autorizzazioni concesse dal Comune di Sant'Elpidio a Mare.

QUESITO 5

Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/85;

-il bene oggetto di pignoramento fa parte di un unico lotto avente destinazione da PRG residenziale zona B.

QUESITO 6

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

-Il sottoscritto ha accertato ed estratto dal catasto visure e planimetrie del bene in oggetto verificando la rispondenza di tutto l'immobile a quanto accatastato e aggiornato e quindi constatato sul luogo stesso la rispondenza tra lo stato di fatto e quello accatastato.

QUESITO 7

Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto,. Indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

-Da verifica e documentazione acquisita dall'Agenzia del Territorio l'immobile fin dall'atto di pignoramento è stato sempre di proprietà intera dell'esecutato.

Da verifiche effettuate presso ufficio anagrafe del Comune di Sant'Elpidio a Mare ho verificato che il nucleo famigliare dell'esecutato fin dalla data di acquisto ad oggi lo ha sempre abitato con il suo nucleo famigliare.

Il nucleo famigliare è composto da tre persone come da stato di famiglia allegato.

Si precisa che l'immobile pignorato non è divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario.

QUESITO 8

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

-L'atto originario di acquisto originale del bene pignorato risale al 05-05-2008 mediante rogito notarile notaio Alessandrini Calisti Claudio n. rep. 76505/34916 trascritto a Fermo al n 2941 r.p. parti a favore _____ in regime di comunione dei beni contro _____

-In data 30/04/2008 con rogito notaio dottor Alessandro Calisti reg .n. 4642, i coniugi _____ facevano richiesta di Mutuo ipotecario all'istituto bancario _____ con sede in _____, la quale concedeva un 'importo di €. _____ da estinguersi in _____

Immobile assoggettato all'ipoteca di garanzia distinto al foglio 7 particella 107 subalterni n. 8 e 17.

-In data 17/07/2012 dopo avviso di precetto alle parti _____ in data 22/05/2012, agli stessi viene notificato presso il Tribunale Ordinario di Fermo atto di pignoramento immobiliare da parte dell'istituto mutuante _____ con sede in _____, sui beni come sopra riportati.

-il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile in data 04-03-2013, redatta dal Notaio dottor Mori Alessandro di Fermo.

Durante le iscrizioni ipotecarie ad oggi non ci sono sussistenza di oneri servitù e/o passive diritti di usufrutto né vincoli di natura condominiale.

QUESITO 9

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

G.E.: dott. ssa Lucia Rocchi Perito Stimatore: Geom. Maurizio Laurenzi

-In allegato la perizia con la determinazione del più probabile valore di mercato.

QUESITO 10

A formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

-Nella relazione di stima allegata ho diviso per singola unità il bene pignorato determinandone il singolo valore di mercato; a mio giudizio per la natura del bene in se stesso non è possibile formare gruppi omogeni.

QUESITO 11

Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupata da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del 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;

-Come già scritto accurato e verificato il bene è stato sempre già da prima del pignoramento ad oggi sempre occupato in maniera ininterrotta dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Non sussistono oneri o pesi di tipo condominiale, nonché relativi a opere di manutenzione ordinarie eseguite nel bene pignorato.

QUESITO 12

Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

-Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO 13

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

- Planimetrie e documentazione fotografica del bene pignorato in allegato

QUESITO 14

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

-Il bene pignorato è occupato per intero in ogni sua parte sia dall'esecutato che dalla sua famiglia, moglie e figlio.

QUESITO 15

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

-La stima redatta a protezione dei dati personali è allegata

QUESITO 16

Ad allegare altresì la check -list(in formato pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art.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) in modalità telematica PTC.

-In allegato foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati

ELENCO ALLEGATI:

1. Check List -elenco documenti allegati)
2. Documentazione Fotografica.....

Fermo, lì 07-Giugno-2021

Il Perito estimatore
Geom. Maurizio Laurenzi

G.E.: dott. ssa Lucia Rocchi Perito Stimatore: Geom. Maurizio Laurenzi

TRIBUNALE DI



Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'

OMISSIS

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVAComune di **Sant'Elpidio a Mare**Perito : **Geom. Maurizio Laurenzi**Sopralluogo del **23-02-2021**RICHIEDENTE **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** - residenti in **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX****DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI** : ubicazione, consistenza, individuazione catastale

L'immobile ubicato in zona periferica al Comune di Sant'Elpidio a Mare, in zona Fratte, facente parte di un complesso residenziale -condominiale, costituito da appartamento al piano terra con accesso da atrio scala condominiale è composto da locale cucina - soggiorno, piccolo disimpegno per accedere alla parte notte costituita da due camere da letto e servizio igienico (bagno).

Presente all'esterno una corte esclusiva ad uso giardino con accesso sia dalla cucina-soggiorno che dalla camera da letto; inoltre da locale box-garage al piano primo sottostrada munito di serranda, pavimentazione in gres e impianto elettrico. Gli impianti tecnologici (idrico -elettrico-termico) sono presenti e perfettamente funzionanti, caldaia autonoma posta all'esterno della muratura perimetrale. Le pavimentazioni interne sono in gres porcellanato, portoncino d'ingresso di tipo blindato, porte interne in legno tamburato, finestre e persiane in pvc con doppio vetro termico. Il Bagno presenta accessori in ceramica con piatto doccia.

Distinto al NCEU di Ascoli Piceno al foglio di mappa n.07 con la particella n.107 - sub. 8 terra -cat A/2 classe 5 -vani 4 rc €.214,85;

Distinto al NCEU di Ascoli Piceno al foglio di mappa n.07 con la particella n.107- sub. 7 terra -cat C/6 classe 3 -mq. 20 rc €.30,73;

Destinazione prevalente: **Civile abitazione**
Località e zona: **Sant'Elpidio a Mare-strada Fratte, 6701**

Documentazione allegata: Estratto di mappa NCT NCEU
Estratto di partita NCT NCEU

Altra documentazione catastale (specificare) **Documentazione fotografica - planimetrie catastali e visure**

Fabbricato non ancora censito (indicare gli estremi della denuncia per l'accatastamento)

Stato di conservazione:**Fabbricato in discreto stato di conservazione attuale:**

Fabbricato in buono stato di conservazione, di recente costruzione anno 2006, con agibilità del 2008.

Esternamente come si può notare dall'allegato fotografico il fabbricato si presenta con pareti in mattone a facciavista, tetto in tegole, gronde e pluviali in buono stato di conservazione infissi con finestre con doppio vetro e persiane in pvc.

Internamente le finiture presentano: pavimentazione in gres porcellanato, bagno con interni in ceramica. Gli impianti tecnologici presenti (idrico-elettrico -termico) sono a norma e tutti funzionanti.

DATI URBANISTICI-EDILIZI

Strumento urbanistico vigente (**PRG**, pdf, PP, PEEP, PIP. Piano di recupero ecc: se esistente, approvato, adottato)

Lo strumento urbanistico vigente individua la zona in oggetto in ZTR3 "tessuto a bassa densità residenziale".

Autorizzazioni e licenze edilizie: Permesso di costruire n. 132/2006 rilasciato dal comune di Sant'elpidio a Mare in data 28/09/2006;

Dia n. 11224/2007 rilasciato dal comune di Sant'elpidio a Mare in data 16/05/2007; Permesso di costruire n. 132-A/2008 rilasciato dal comune di Sant'elpidio a Mare in data 20/03/2008; Agibilità n. prrot. 06757 del 25/03/2008.

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICI COMPLESSIVE		SUPERFICI LORDE VENDIBILI		SUPERFICI NETTE		CUBATURE V.p.p.
		COPERTE	SCOPERTE	COPERTE	SCOPERTE	COPERTE	SCOPERTE	
Terra	abitazione	55,00		65,00				
Terra	garage-box	17,00		20,00				
corte								
annessa	Giardino		184,00					

appartamenti n. 1 di mq. 65,00 _ Garage n. 1 di mq. 20

cantina n. di mq. di mq.

Totale n. appartamenti per complessivi mq.

balconi mq. autorimesse n. per mq.
 rip-esterno mq. Cantine n. per mq.
 mq. Uffici n. per mq.
 altro (specificare) per mq. -

VALORE COMMERCIALE FINALE - Da stimare con il metodo sintetico comparativo sulla base delle quotazioni correnti e delle effettive possibilità di realizzo.

Valutazione riferita a prezzi di mercato da indagine negli ultimi sei mesi.
 In considerazione della vetustà.

Abitazione PT	mq.	65	a €/mq.	2000	= €	130000
Garage S1	mq.	20	a €/mq.	1000	= €	20000
Corte esterna	mq.	184	a €/mq.	50	= €	9200

Totale = € 159200

Centocinquantanovemiladuecentoeuro/00

Totale =

PARAMETRI DI RIFERIMENTO VALORI MEDI DI ZONA riferiti ad immobili di recente costruzione o integralmente ristrutturati
(c.c. = categoria catastale reale o presunta)

Zona: centrale semicentrale zona periferica

c.c.		€/mq.		c.c.		€/mq.		c.c.		€/mq.	
------	--	-------	--	------	--	-------	--	------	--	-------	--

COMMERCIALIZZABILITA' scarsa sufficiente buona ottima

L'immobile in oggetto, è ubicato in zona periferica; sono presenti a pochi km numerosi servizi infrastrutturali – FF.SS scuole-negozi, mare adriatico e A/14.

EVENTUALI CONSIDERAZIONI PARTICOLARI

_L'immobile si presenta in generale in buono stato di conservazione.

timbro professionale e firma

Geometra Maurizio Laurenzi

Data 07-Giugno-2021