

Via Garibaldi, 99 - 63839 Servigliano (FM)

tel: 0734759265 • email: epm.studio@gmail.com

cell: 3476752617 • pec: edoardo.paternesimeloni@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esec. N. 56/2022 R.G.E.

PROMOSSA DA: **JULIET S.P.A. (Mandataria di Fedaiia SPV s.r.l.)**

CONTRO: **OMISSIS**

OGGETTO: **RELAZIONE DESCRITTIVA-ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE
SITO IN SANT'ELPIDIO A MARE (FM), STRADA SANTA CATERINA n. 1534**

Con provvedimento del 12 Aprile 2023, l'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dr.ssa Milena Palmisano nominava il sottoscritto Geom. Edoardo Paternesi Meloni, domiciliato in Servigliano via Garibaldi n. 99, esperto estimatore per l'Esecuzione Immobiliare n. 56/2022 R.G.E. con il termine per la consegna della relazione estimativa di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per il giorno del 03 Ottobre 2023. Ricevuto e accettato in data 21 Aprile 2023 l'incarico di descrivere e stimare i beni compresi nella procedura esecutiva lo scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale.

In data 19 Giugno 2023 il sottoscritto CTU si è recato presso gli immobili oggetto di stima (così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM): Fg. 69 – Part. 467 – Subb. 16 e 28) e ha dato inizio alle operazioni peritali alle ore 15:30.

Presenti sul posto con lo scrivente:

- il sig. OMISSIS (soggetto esecutato e proprietario degli immobili oggetto di tale perizia) e sua moglie sig.ra OMISSIS, i quali sono rimasti in loco sino al termine del sopralluogo comprensivo dei rilievi fotografici e delle misurazioni del fabbricato, terminatosi alle ore 16:00;

- l'avv. Ciccola Fabio (per conto di Marche Servizi Giudiziari s.r.l., con sede in Via Roma 151, 62100 Macerata (MC), custode dell'immobile).

Si allega verbale di operazioni peritali (Allegato E).

Raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati da allegare alla presente relazione tecnico–descrittiva ed ha proceduto alla valutazione dei beni per rispondere, “*esaminati gli atti della procedura e eseguita ogni altra operazione 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 forma scritta, compiuto il predetto preliminare controllo, ai seguenti quesiti:

QUESITO a): “*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;*”

Ufficio provinciale di: ASCOLI PICENO Territorio

Immobili nel comune di: **SANT’ELPIDIO A MARE** Codice: **I324**

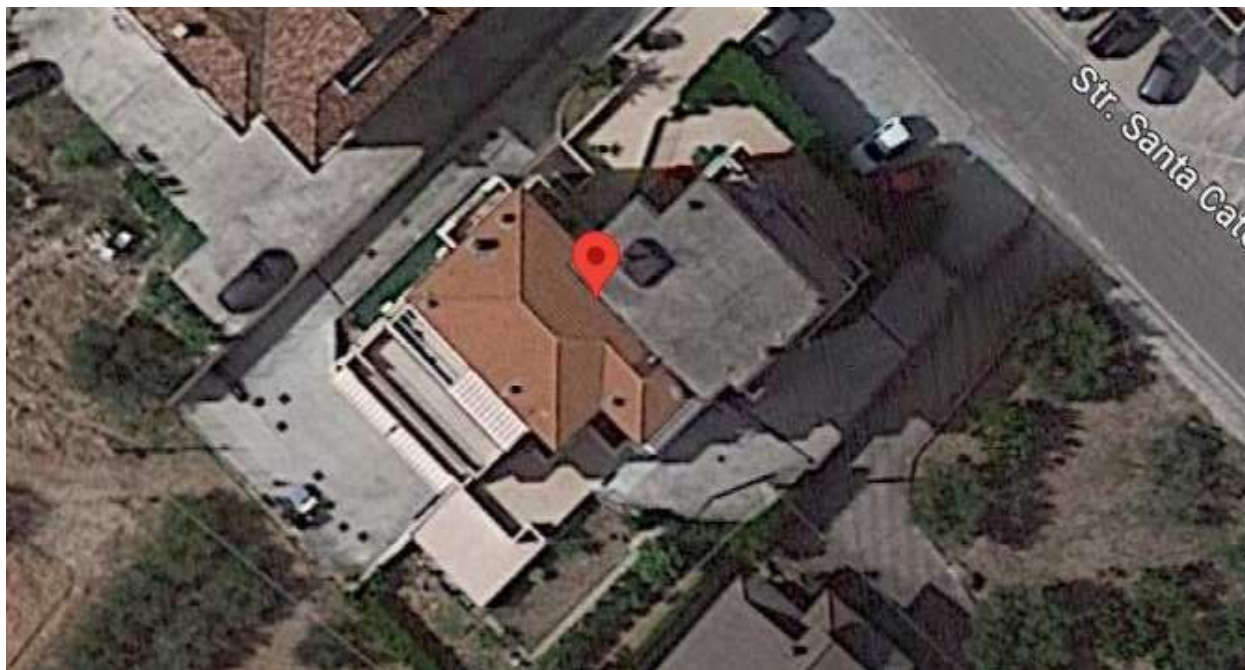
Elenco Immobili

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	SANT’ELPIDIO A MARE(AP) STRADA SANTA CATERINA n. SNC Piano 3	69	467	16	Cat.A/2	05	4,5 vani	Euro: 241,70
F	SANT’ELPIDIO A MARE(AP) STRADA SANTA CATERINA n. SNC Piano S2	69	467	28	Cat.C/6	04	28 m2	Euro: 60,74

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarietà	Quota
OMISSIS	OMISSIS	Proprietà	1/1

RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA



Confini riferiti all'abitazione di proprietà degli esecutati:

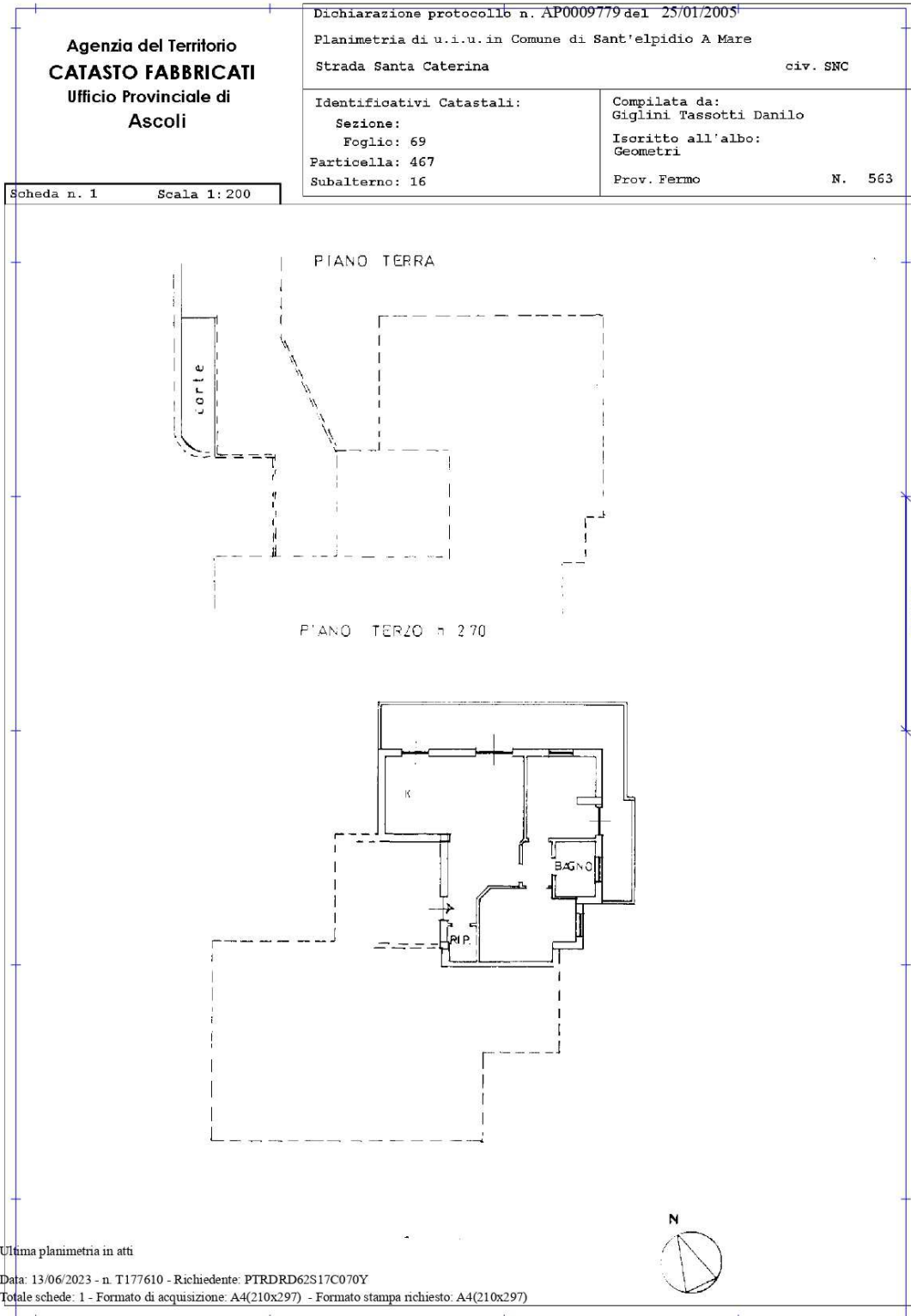
- Nord, affaccio su esterno (esposizione libera);
- Est, affaccio su esterno (esposizione libera);
- Sud, facciata in aderenza con altra proprietà;
- Ovest, facciata in aderenza su androne condominiale.



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

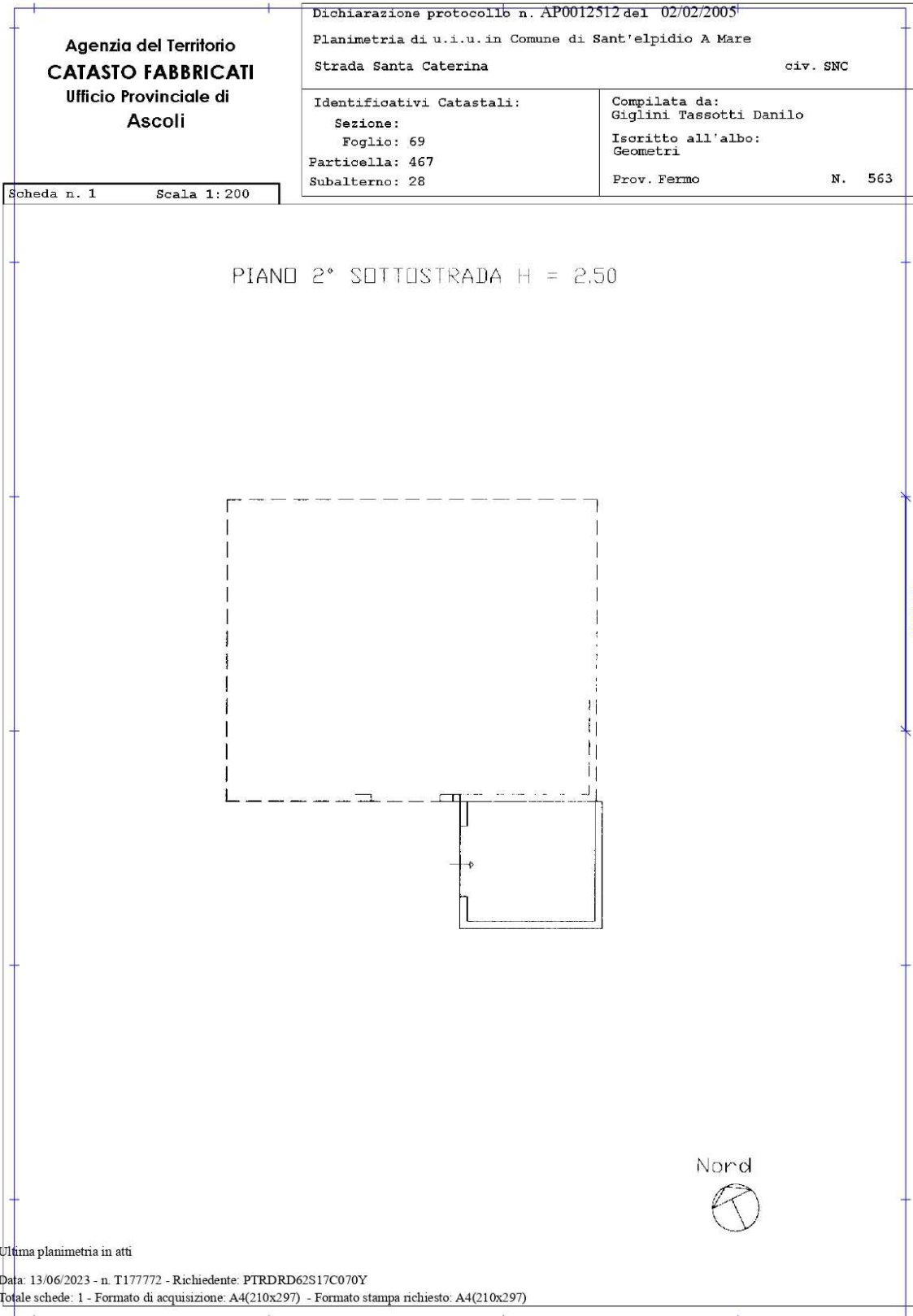
STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE
Foglio 69 - P.lla 467 - Sub. 16 - Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (FM)

Data: 13/06/2023 - n. T177610 - Richiedente: PTRDRD62S17C070Y



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE
Foglio 69 - P.lla 467 - Sub. 28 - Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (FM)

Data: 13/06/2023 - n. T177772 - Richiedente: PTRDRD62S17C070Y



Elenco subalterni - Foglio 69 - P.IIa 467 - Comune di MONTE URANO (FM)



Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 13/06/2023
Ora: 11:42:36
Numero Pratica: T179149
Pag: 1 - Segue

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
SANT'ELPIDIO A MARE		69	467	117391	29/07/2004

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
						SOPPRESSO
1	strada santa caterina	SNC	T			BCNC A TUTTI I SUB (CORTE)
2	strada santa caterina	SNC	T			BCNC AI SUB 9,10,11,12,13,14,15,16,17 (CORTE)
3	strada santa caterina	SNC	T			BCNC AI SUB 10,11,12,13,14,15,16,17 (CORTE)
4	strada santa caterina	SNC	S1-T - 1-2 - 3-S2			BCNC AI SUB 11,12,13,14,15,16,17 (INGRESSO, SCALA, ASCENSORE)
5	strada santa caterina	SNC	S1			BCNC AI SUB 21,22,23,24,25,26,27,28 (RAMPA)
6	strada santa caterina	SNC	S2			BCNC AI SUB 22,23,24,25,26,27,28 (RAMPA, LOCALE DI MANOVRA)
7	strada santa caterina	SNC	S1			BCNC AI SUB 18,19,20 (RAMPA)
8	strada santa caterina	SNC	S1			BCNC AI SUB 18,19 (RAMPA)
9	strada santa caterina	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
10	strada santa caterina	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
11	strada santa caterina	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
12	strada santa caterina	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
13	strada santa caterina	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
14	strada santa caterina	SNC	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
15	strada santa caterina	SNC	2			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
16	strada santa caterina	SNC	3			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
17	strada santa caterina	SNC	3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
18	strada santa caterina	SNC	S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
19	strada santa caterina	SNC	S1			AUTORIMESSA
20	strada santa caterina	SNC	S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
21	strada santa caterina	SNC	S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
22	strada santa caterina	SNC	S2			AUTORIMESSA
23	strada santa caterina	SNC	S2			AUTORIMESSA
24	strada santa caterina	SNC	S2			AUTORIMESSA
25	strada santa caterina	SNC	S2			AUTORIMESSA
26	strada santa caterina	SNC	S2			AUTORIMESSA
27	strada santa caterina	SNC	S2			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
28	strada santa caterina	SNC	S2			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

Stralcio di Elaborato planimetrico - Foglio 69 - P.Ila 467 - Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (FM)

INDICAZIONE SUB. 16 (APPARTAMENTO AL PIANO TERZO CON CORTE AL PIANO TERRA)

INDICAZIONE SUB. 28 (GARAGE SITO AL PIANO SECONDO SOTTOSTRADA)

Data: 13/06/2023 - n. T179145 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Giglioli Tassotti Danilo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Fermo N. 563

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli**

Comune di Sant'elpidio A Mare

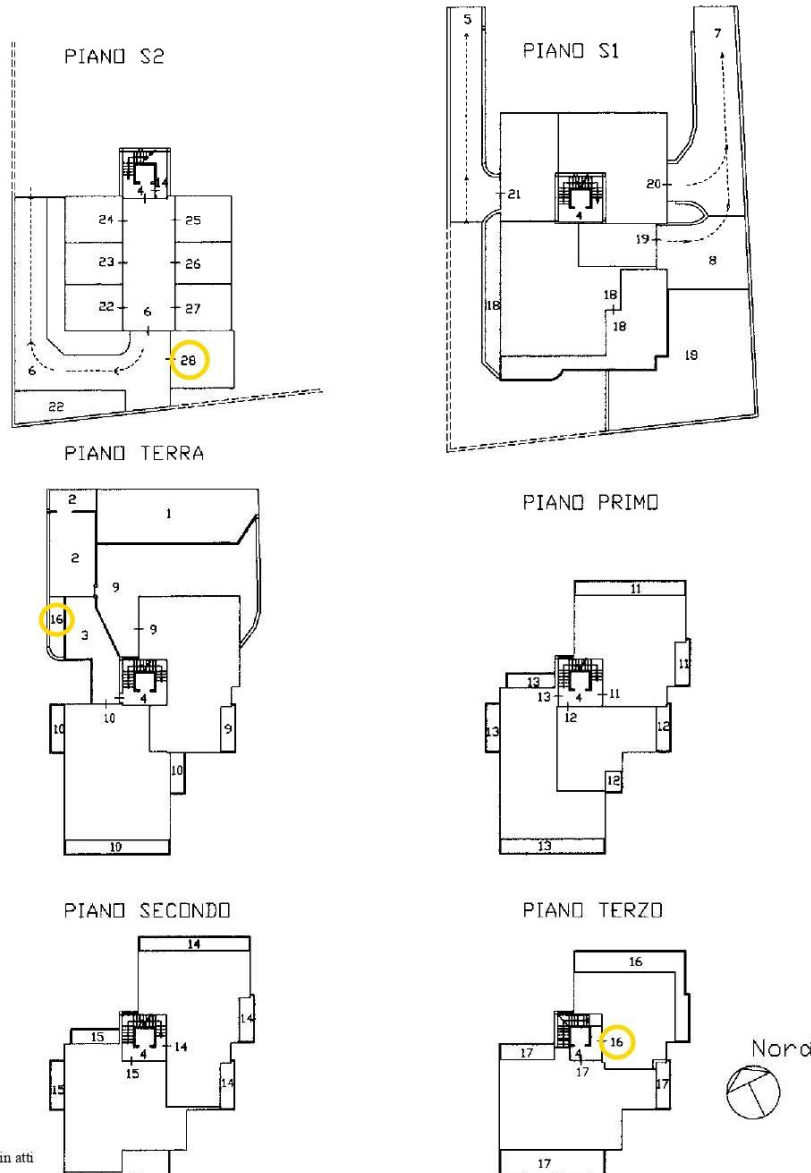
Protocollo n. AP0141580 del 22/09/2004

Sezione: Foglio: 69 Particella: 467

Tipo Mappale n. 117391 del 29/07/2004

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

Data: 13/06/2023 - n. T179145 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/06/2023 - Comune di SANT'ELPIDIO A MARE(334) - < Foglio 69 Particella 467 >

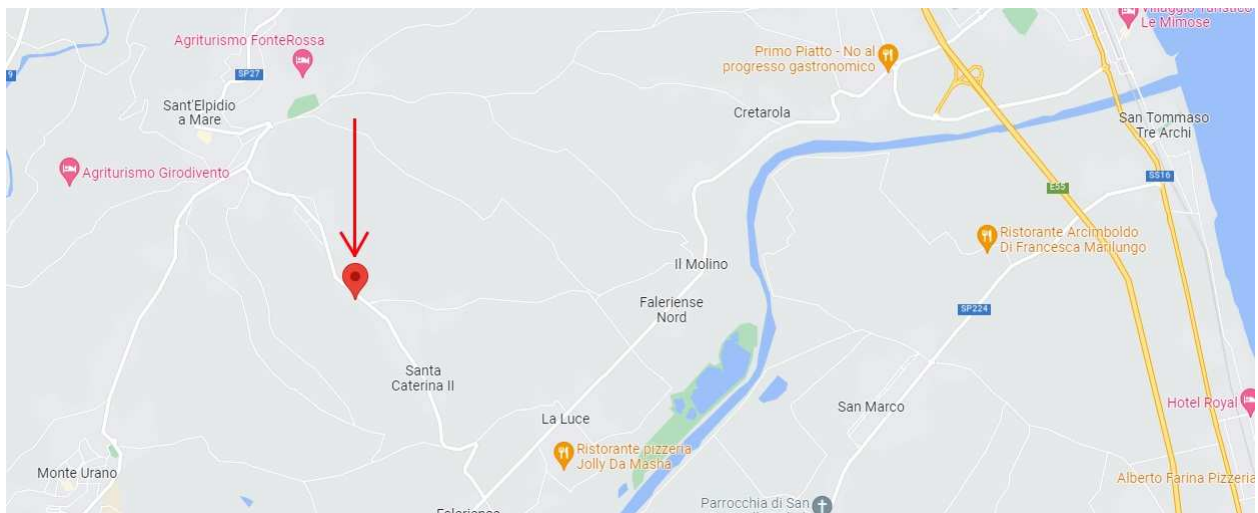
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il compendio immobiliare oggetto di stima è formato da un'abitazione (appartamento ad uso abitativo con un terrazzo e piccola corte sita al piano terra) sita al piano terzo di un fabbricato composto da totali n. 6 piani (quattro fuori terra oltre due sottostrada). Completa la proprietà oggetto di relazione, un garage sito al piano secondo sottostrada.

L'abitazione, con accesso da androne condominiale, ha una superficie utile lorda calcolata di mq. 71,00; il terrazzo ha invece una superficie utile lorda di mq. 30,00, mentre la corte al piano terra di mq. 9,00.

L'abitazione ha dunque una superficie utile lorda complessiva di mq. 110,00 ed è così suddivisa: soggiorno/cucina, disimpegno, ripostiglio, n. 2 camere e bagno.

La superficie utile lorda del garage al piano secondo sottostrada è pari a mq. 34,00.



L'immobile oggetto di tale perizia è ubicato, come già citato, in Strada Santa Caterina n. 1534 a Sant'Elpidio a Mare (FM) in zona PERIFERICA D1 – Microzona 2; tale zona risulta completamente urbanizzata e nelle vicinanze sono presenti ogni tipo di servizio al consumo pubblico; dista circa 2,6 km dal centro storico di Sant'Elpidio a Mare (FM), 6,8 km dal casello autostradale di Porto Sant'Elpidio (FM), 11,8 km da Fermo, Capoluogo di Provincia.

L'edificio di cui fanno gli immobili in esame ha una struttura in cemento armato, elevata a quattro piani fuori terra, oltre a n. 2 piani sottostrada, con facciate a mattoncini di cotto del tipo a "facciavista"; il tetto è a falde inclinate in laterocemento con isolante e manto di copertura in coppi di cotto. I piani abitativi (terra, primo, secondo e terzo) sono collegati da scala interna in c.a. e da ascensore; l'interno dell'appartamento è di tipo ordinario ma di buone condizioni - data la rilevata **presenza di umidità / infiltrazioni d'acqua** nelle due camere e nel soggiorno come riportato nell'allegato relativo alla

documentazione fotografica - le pareti degli ambienti sono tinteggiate, i pavimenti sono in lastre di marmo ad eccezione del bagno, il quale ha una pavimentazione in ceramica.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono in legno con persiane dello stesso materiale. Il balcone è con pavimento in ceramica e parapetto in C.A. con grata in ferro; il garage sito al piano secondo sottostrada presenta pavimenti in gres ceramico e porta basculante in ferro zincata. L'impiantistica è di tipo ordinario con riscaldamento autonomo ed elementi radianti in ghisa, impianto elettrico e idrico del tipo "sotto traccia".

La documentazione fotografica allegata, nonché quella catastale, integra e completa la descrizione delle unità immobiliari e di quanto descritto (Allegati C-D-E-F).

QUESITO b): *“Sommatoria 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;”*

L'immobile oggetto della presente relazione non è soggetto ad imposta I.V.A.

QUESITO c): *“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 dell'immobile oggetto della presente relazione è iniziata posteriormente al 1 settembre 1967.

QUESITO d): *“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, verificati 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, verificati, 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;”*

Come potuto accertare presso il Settore Urbanistica, Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Elpidio a Mare, a seguito di specifica richiesta di accesso ai documenti amministrativi effettuata dallo Scrivente in data 20/06/2023 (prot. 924), **il fabbricato oggetto di stima è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 55/02 del 25/05/2002** per lavori di “costruzione di un fabbricato di civile abitazione” rilasciata dal Comune di Monte Urano (FM).

Successivamente, lo stesso fabbricato è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie rilasciate dallo stesso Comune:

- a) **Permesso di costruire n. 140/04 del 29/11/2004;**
- b) **Variante (in sanatoria) in corso d'opera n. 140-a/06 del 17/02/2006.**

Vengono quindi allegati alla presente i documenti relativi alle suddette autorizzazioni edilizie (Allegato G) e tutto quanto recuperato mediante il suddetto accesso agli atti.

Il sottoscritto ha provveduto a verificare la conformità della proprietà (appartamento e garage) rispetto all'ultimo progetto approvato [Variante (in sanatoria) in corso d'opera n. 140-a/06 del 17/02/2006] e, confrontando lo stato approvato con quanto effettivamente rilevato sul posto, sono state riscontrate le seguenti difformità:

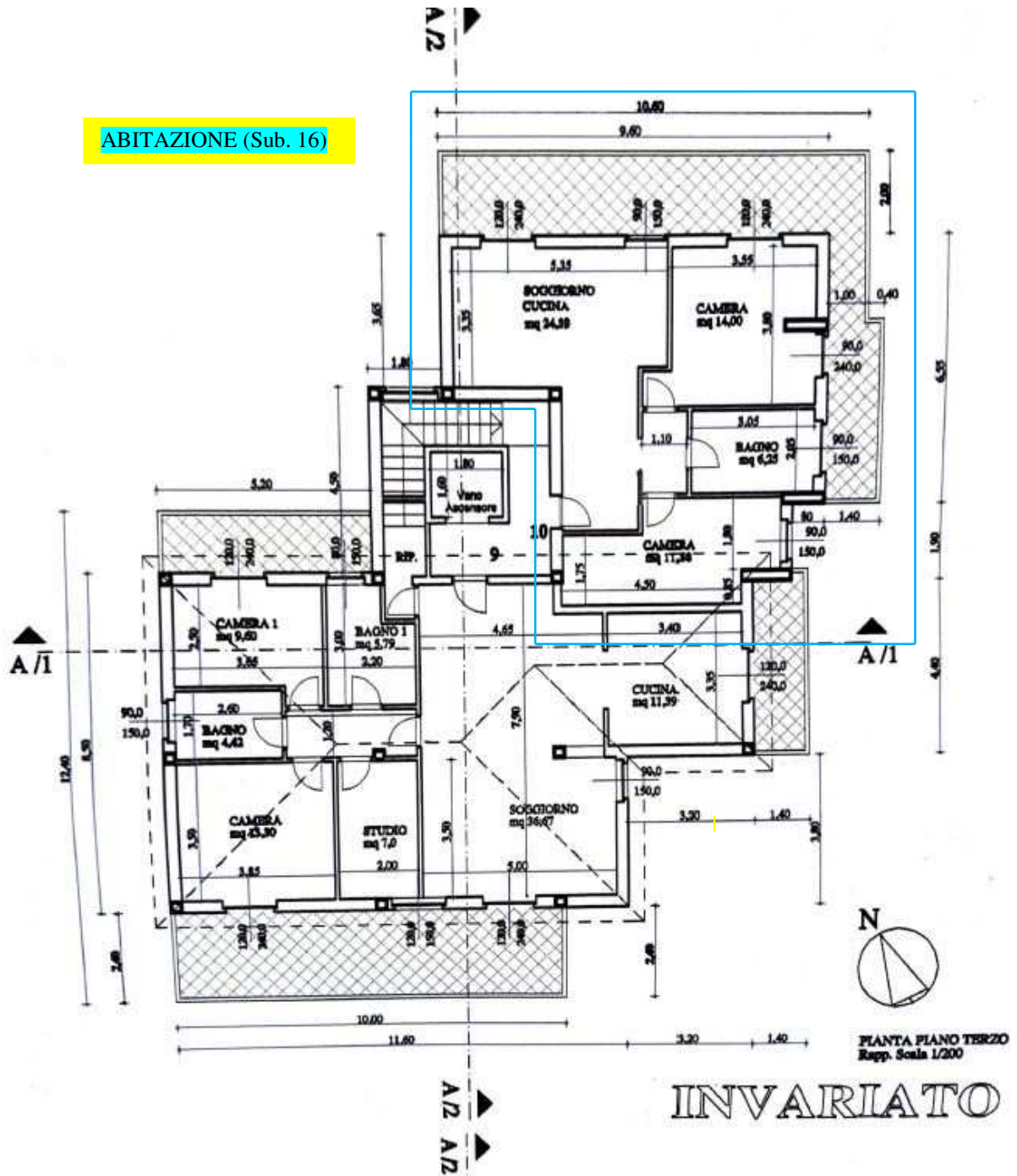
DIVERSO POSIZIONAMENTO DEI DIVISORI INTERNI RELATIVI ALL'ABITAZIONE (Sub. 16)

Nessuna difformità invece in riferimento al garage al piano secondo seminterrato.

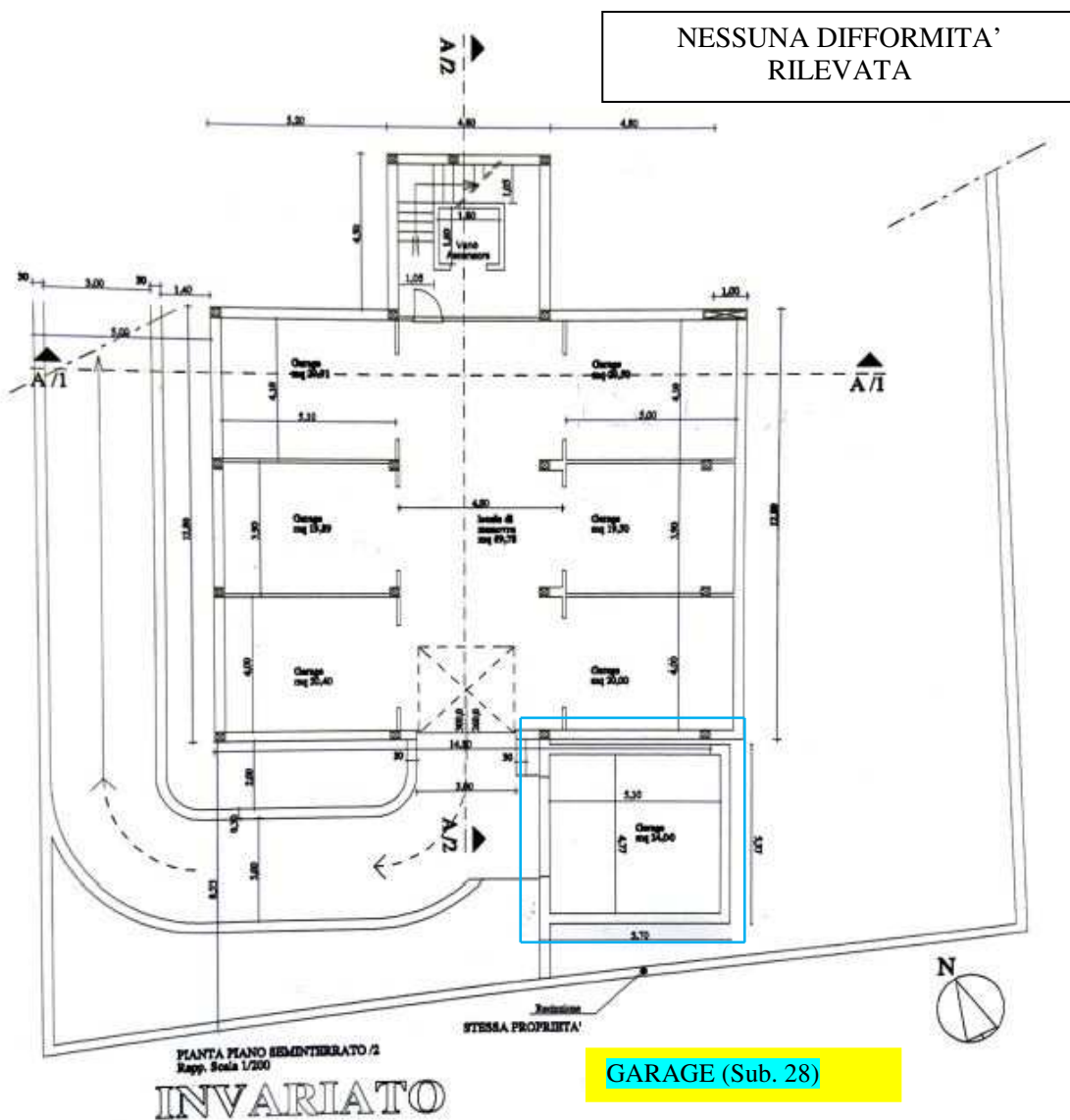
Si riportano alle pagine successive:

- gli stralci della planimetrie relative all'ultimo suddetto titolo edilizio rilasciato nel 2006;
- tabella costi regolarizzazione urbanistica.

ABITAZIONE (Sub. 16)



DIVERSO POSIZIONAMENTO
DEI DIVISORI INTERNI
RISPETTO
A STATO DEI LUOGHI E
CATASTO



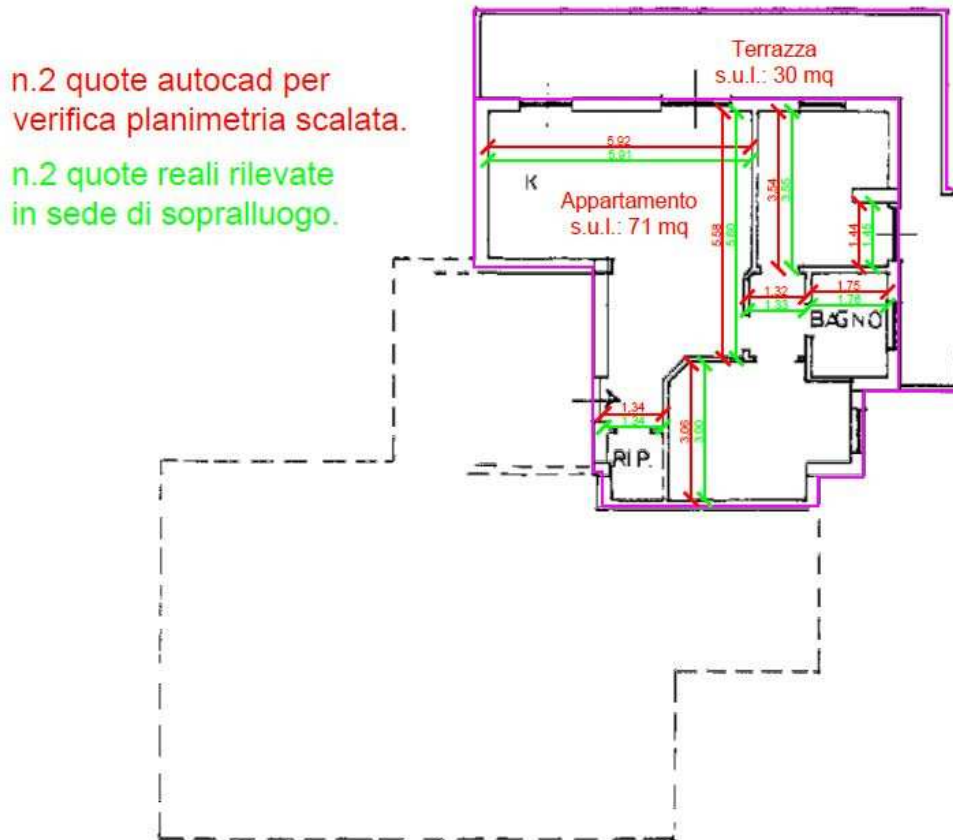
Tanto considerato, per sanare le difformità sopra elencate occorre presentare al Comune di Sant’Elpidio a Mare (FM) una CILA EDILIZIA IN SANATORIA PER MODIFICHE INTERNE. La CILA IN SANATORIA PER MODIFICHE INTERNE dovrà essere depositata al suddetto Comune previo pagamento della relativa sanzione. I costi per la regolarizzazione degli abusi edilizi sopra descritti comprendono sanzioni, diritti concessori e spese tecniche, qui di seguito descritte approssimativamente.

TABELLA COSTI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

- | | | |
|----|--|------------|
| 1. | Sanzione e diritti per sanatoria dell’intervento “MODIFICHE INTERNE” = | € 1.060,00 |
| 2. | Progettazione architettonica = | € 1.000,00 |

TOTALE COSTI: **€ 2.060,00**

Il sottoscritto ha provveduto inoltre a verificare la conformità della proprietà (appartamento e garage) rispetto alle planimetrie catastali attualmente in visura (allegate alla presente relazione e riportate in stralcio di seguito a tale quesito come anche in risposta al quesito a)), e confrontandole con quanto effettivamente rilevato sul posto, non sono state riscontrate difformità; **non risultano presenti costi di regolarizzazione catastale da affrontare.**



La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi e non sono state rilevate difformità



QUESITO e): *“Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell’art. 18 della Legge 47/1985;”*

Il lotto in questione non prevede la vendita di terreni.

QUESITO f): *“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;”*

Si accerta l’esatta rispondenza dei dati catastali specificati nell’atto di pignorato con le risultanze catastali riportate dal sottoscritto a pagina 2 del presente elaborato.

L’atto di pignoramento è stato regolarmente trascritto presso l’Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo (in data 08/06/2022 ai numeri 4926/3668).

Le suddette risultanze catastali accertate evidenziano come i cespiti siano stati a suo tempo correttamente denunciati all’Agenzia del Territorio con VARIAZIONE del 22/09/2004 Pratica n. AP0141580 in atti dal 22/09/2004 “UNITÀ AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 13274.1/2004)”; tale identificazione catastale corrisponde a quanto rilevato sul posto ed ai dati citati nel suddetto atto di pignoramento.

QUESITO g): *“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, il sig. OMISSIS risultava proprietario degli immobili oggetto della presente perizia (in quota di proprietà pari ad 1/1) così come risultante da visure catastali del 20/06/2023 allegate.

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto di perizia e della sua consistenza (appartamento al piano terzo di edificio pluripiano con corte esterna al piano terra e garage al piano secondo sottostrada), allo scrivente perito appare **non giustificata** la suddivisione e vendita dei beni in differenti lotti.

QUESITO h): *“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;”*

Di seguito è specificata la ricostruzione sintetica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive fino ad oggi; il sottoscritto CTU ha provveduto ad interrogare con ispezioni ipotecarie l'ufficio provinciale-territorio di Fermo (Allegato A):

Elenco sintetico delle formalità:

a	TRASCRIZIONE del 19/07/2002 - Registro Particolare 3920 Registro Generale 5739 Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 161434/18605 del 21/06/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
b	TRASCRIZIONE del 18/01/2005 - Registro Particolare 291 Registro Generale 431 Pubblico ufficiale VOCATURO CESARE Repertorio 2927/433 del 20/12/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
c	ANNOTAZIONE del 01/04/2005 - Registro Particolare 354 Registro Generale 2606 Pubblico ufficiale NOTAIO ALFONSO ROSSI Repertorio 192478 del 07/12/2004 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 216 del 2004
d	TRASCRIZIONE del 06/05/2005 - Registro Particolare 2338 Registro Generale 3850 Pubblico ufficiale VOCATURO CESARE Repertorio 3685/619 del 04/05/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili attuali
e	ISCRIZIONE del 06/05/2005 - Registro Particolare 931 Registro Generale 3851 Pubblico ufficiale VOCATURO CESARE Repertorio 3686/620 del 04/05/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
f	ANNOTAZIONE del 07/06/2005 - Registro Particolare 728 Registro Generale 4874 Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 196659 del 19/04/2005 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 216 del 2004
g	TRASCRIZIONE del 08/06/2022 - Registro Particolare 3668 Registro Generale 4926 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 649 del 07/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

QUESITO i): *“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;”*

CRITERI SUL CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Premesso che la superficie esterna lorda (SEL) commerciale, da ponderare e che deve intendersi puramente strumentale al valore di mercato, è stata ricavata avvalendosi sia delle planimetrie catastali, sia di quelle allegate ai titoli edilizi e valutata da misure a campione rilevate in sede di sopralluogo.

Per il calcolo delle superfici e per i coefficienti di ponderazione si è fatto riferimento alle istruzioni per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani per la rivelazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, (Allegato C del DPR 138/98) ed al Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie emanato dall'ABI Associazione Bancaria Italiana, considerando la seguente procedura: rientrano tra le superfici principali tutte le superfici a destinazione d'uso principale, quali abitazioni, negozi, uffici, capannoni, magazzini, laboratori, eccetera.

Tali dest. d'uso sono, in genere, quelle per le quali il mercato individua valori unitari specifici.

Sono inclusi anche i vani al servizio diretto, quali bagni, ingressi, corridoi, ripostigli, retro-negozi, ecc., quando possano essere oggetto di una valutazione unitaria.

La superficie principale sarà determinata applicando i coefficienti qui di seguito indicati:

superfici calpestabili:.....100%
superfici occupate da pareti divisorie interne:.....100%
superfici occupate da pareti perimetrali esterne (con un max di 50 cm):.....100%
superfici occupate da pareti perimetrali in comune (con un max di 25 cm):.....50%

Per superfici secondarie si intendono quelle che sono allo stretto servizio di quelle principali, per la maggior parte ad esse contigue, ovvero: balconi coperti e scoperti, terrazze coperte e scoperte, porticati, verande, soppalchi, eccetera; a tali superfici potranno applicarsi coefficienti pari a 5%, 10%, 20%, 30%, 40% e 50%.

Ad ogni tipologia di superficie principale, potrà essere associata una o più superficie secondaria; nel caso di unità immobiliari residenziali autonome su più livelli, tra le superfici secondarie rientrano anche i vani scala esclusivi; tanto premesso, si ottengono i seguenti parametri:

Fig. 69, P.IIa 467, Subb. 16 e 28:

Sub. 16 → ABITAZIONE DI TIPO CIVILE AD USO RESIDENZIALE sita in **SANT'ELPIDIO A MARE**, Strada Santa Caterina n. 1534, piano TERZO, cat. A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita € 241,70 con accesso da spazio e vano scala condominiali. Completa la proprietà corte esterna esclusiva (al piano TERRA).

Sub. 28 → LOCALE RIMESSA (Garage), piano SECONDO SOTTOSTRADA, cat. C/6, classe 4, consistenza 28 mq., rendita € 60,74.

L'immobile oggetto di tale perizia è attualmente occupato dal soggetto esecutato.

La superficie dell'immobile misurata secondo il criterio S.U.L. (superficie utile lorda) è stata dunque ragguagliata in tal modo:

(**vd. immagine a pagina successiva - STRALCIO PLANIMETRIE CATASTALI CON CALCOLO SUPERFICI LORDE**)

1) **ABITAZIONE** (Appartamento):

Superficie lorda: 71,00 mq

Percentuale ragguaglio: 100%

Superficie commerciale (ragguagliata): **71,00 mq**

2) **TERRAZZA:**

Superficie lorda: 34,00 mq

Percentuale ragguaglio: 30%

Superficie Commerciale: **10,20 mq**

3) **CORTE ESTERNA:**

Superficie lorda: 9,00 mq

Percentuale ragguaglio: 20%

Superficie commerciale: **1,80 mq**

3) **GARAGE:**

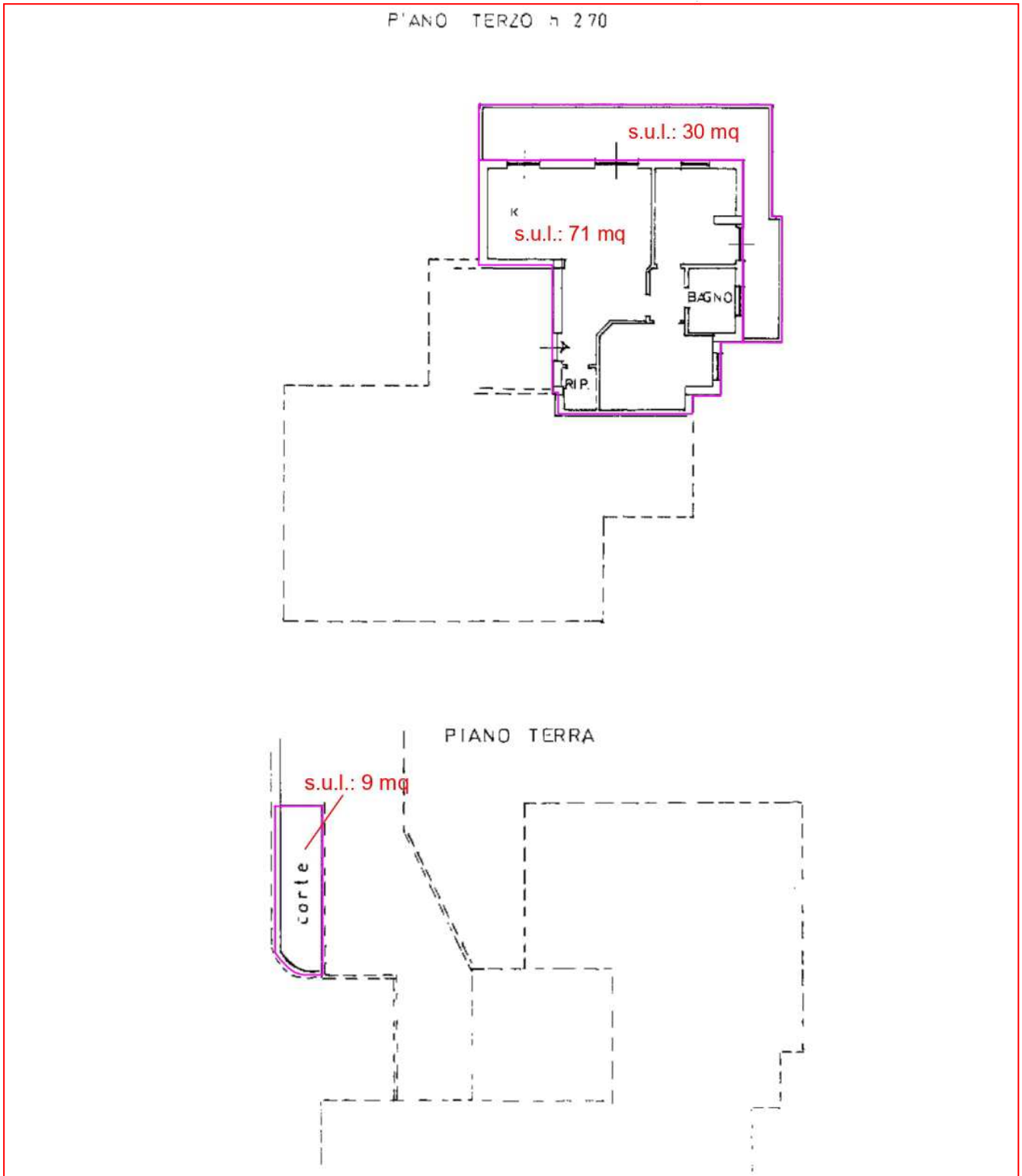
Superficie lorda: 34,00 mq

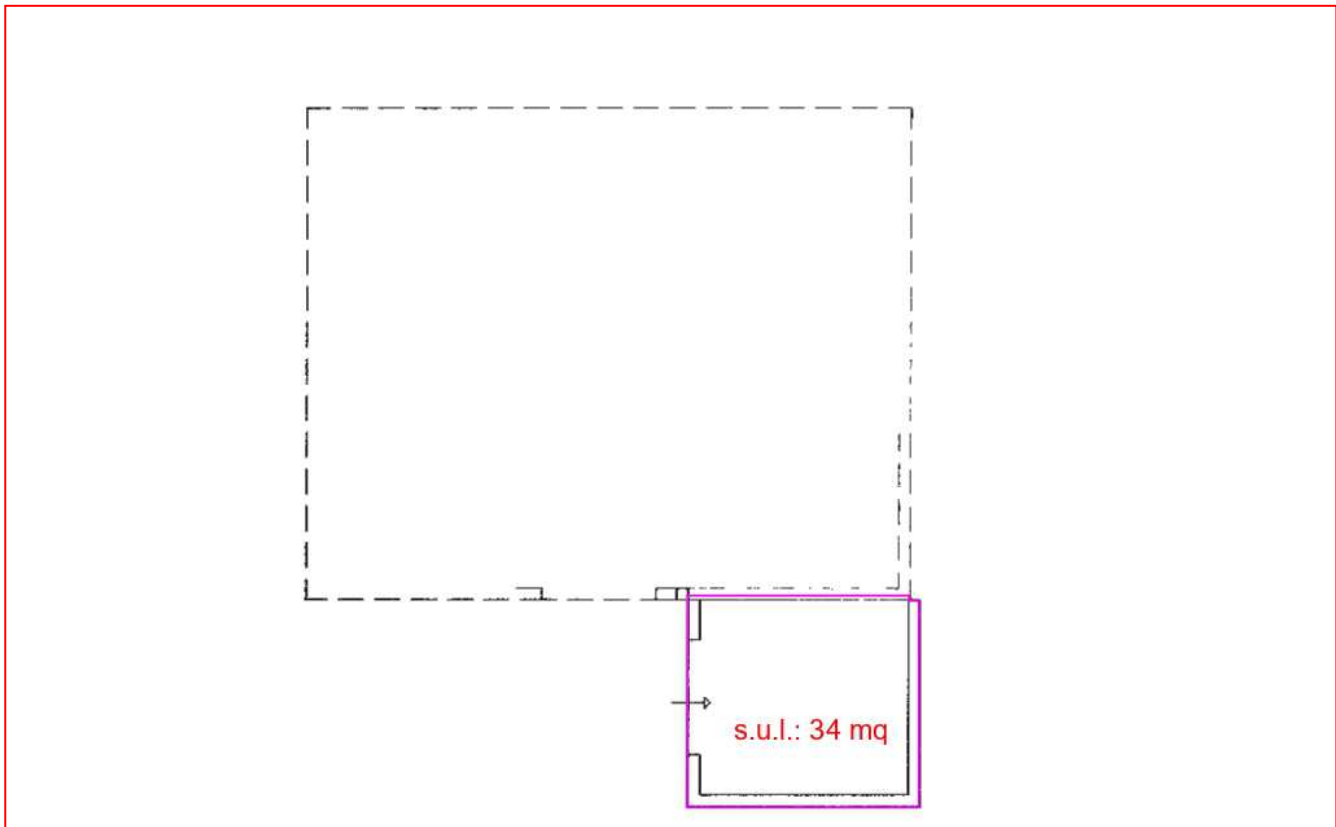
Percentuale ragguaglio: 50%

Superficie commerciale: **17,00 mq**

La **superficie commerciale dell'immobile**, in ragione della superficie abitativa principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili composti dai balconi, dalla soffitta e dalla rimessa (garage), **misura dunque complessivamente: mq. 100,00.**

STRALCIO PLANIMETRIE CATASTALI CON CALCOLO SUPERFICI LORDE





STIMA E CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima, si è usato il procedimento MCA (Metodo del Confronto di Mercato).

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare; quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato e soprattutto il valore effettivamente realizzabile dalla liquidazione dei beni in questo particolare momento che registra un andamento del mercato immobiliare in calo.

INDAGINE DI MERCATO

I dati storici raccolti nonché le indagini condotte presso primarie agenzie ed operatori del settore hanno permesso di reperire gli elementi di mercato riportati nelle tabelle che seguono, elementi relativi ad immobili con destinazione analoga.

I valori ricavati a metro quadro sono stati opportunamente comparati ed aggiustati. L'aggiustamento ha la funzione di correggere il prezzo del comparativo al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in

esame; i coefficienti servono per colmare la differenza tra le caratteristiche (di zona e di qualità) dell'immobile di confronto e dell'immobile in esame.

La ricerca ha condotto ai risultati che sono rappresentati nelle seguenti tabelle dove le offerte di vendita sono state anche omogeneizzate utilizzando il metodo Market Comparison Approach (MCA).

Sono stati quindi individuati n. 4 comparativi su agenzie immobiliari (online) con caratteristiche e ubicazione simili a quello oggetto dell'esecuzione che attualmente risultano in vendita/venduti, dei quali si riportano i rispettivi link:

1. <https://www.immobiliare.it/annunci/98205130/>
2. <https://www.immobiliare.it/annunci/95461886/>
3. <https://www.immobiliare.it/annunci/102145372/>
4. <https://www.idealista.it/immobile/27571415/>

Segue tabella comparativi M.C.A. a pagina successiva.

MARKET COMPARISON APPROACH – Data indagini di mercato: 19/06/2023

TABELLA COMPARATIVI				
	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4
Regione	Marche	Marche	Marche	Marche
Provincia	Fermo	Fermo	Fermo	Fermo
Comune	Sant'Elpidio a Mare	Sant'Elpidio a Mare	Sant'Elpidio a Mare	Sant'Elpidio a Mare
Frazione/Località	Casette D'Ete	Cascinare	Castellano	Casette D'Ete
Indirizzo	Via Augusto Elia	Strada Cascinare	Strada Castellano	Via Sirtori 6
Coordinate geografiche	,	,	,	,
Zona	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Origine del dato	Sito web	Sito web	Sito web	Sito web
Tipo di dato	AskingPrice	AskingPrice	AskingPrice	AskingPrice
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/98205130/	https://www.immobiliare.it/annunci/95461886/	https://www.immobiliare.it/annunci/102145372/	https://www.idealista.it/immobile/27571415/
Tipologia di immobile	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Destinazione d'uso immobile	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Descrizione sintetica	Appartamento sito al piano terzo	Appartamento sito al piano primo	Appartamento sito al piano terra rialzato	Appartamento sito al piano secondo
Stato manutentivo	Buono	Buono	Buono	Buono
Livello impiantistico	Adeguato	Adeguato	Adeguato	Adeguato
Classe energetica	F	F	F	C
Livello di piano	3	1	0	2
Presenza ascensore	No	No	No	No
Presenza box auto	No	No	No	No
Presenza posto auto	No	No	No	No
Superficie commerciale mq	96	91	90	140
Prezzo richiesto €	98000	100000	99000	140000
Prezzo richiesto €/mq	1.021 €/mq	1.099 €/mq	1.100 €/mq	1.000 €/mq
Trattativa commerciale	10%	10%	10%	10%

Prezzo medio box auto nella zona

Prezzo medio posto auto nella zona

AGGIUSTAMENTI (*)

(*) NOTA: Il giudizio di merito riportato è attribuito al singolo comparativo, rispetto all'immobile oggetto di valutazione.

Subject	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4
Ubicazione	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE
%	3%	3%	3%	2%
Appeal Archit. e caratt. generali	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE
%	3%	4%	3%	5%
Piano	SIMILE	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE
%	0%	2%	3%	1%
Stato manutentivo	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE
%	1%	2%	2%	2%
Livello impiantistico	SIMILE	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE
%	0%	1%	2%	4%
Dimensioni	SIMILE	INFERIORE	INFERIORE	SUPERIORE
%	0%	-1%	-1%	3%
Altro				
%				
TOTALE AGGIUSTAMENTO	17%	21%	22%	27%
Valore Aggiustato Finale	1.195 €/mq	1.330 €/mq	1.342 €/mq	1.270 €/mq
Peso comparativi	25%	25%	25%	25%

Valore unitario medio 1.284,00 €/mq

Il valore unitario medio ricavato dunque tramite il suddetto metodo denominato "M.C.A." è pari a:

..... **€/mq. 1.284,00**

Si riportano altresì i parametri banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate, in linea con il valore unitario medio ricavato con il metodo M.C.A.:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: SANT'ELPIDIO A MARE

Fascia/zona: Periferica/PORZIONE DI TERRITORIO LUNGO LA S.P. FALERIENSE

Codice zona: D1

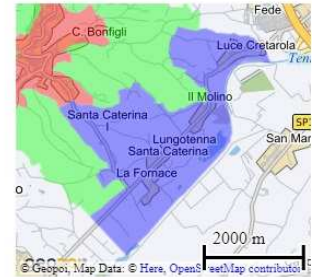
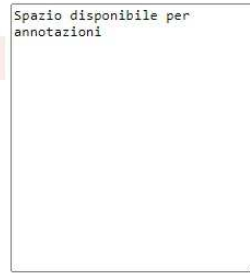
Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Nei 2° semestre 2022 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegalfo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1500	L	3,3	4,4	L
Abitazioni civili	Normale	950	1250	L	2,7	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	810	1050	L	2,3	3,1	L



Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche, della relativa ubicazione, della consistenza, della destinazione d'uso, dell'appetibilità, dell'effettiva collocabilità sul mercato, dei risultati dei conteggi istituiti, nonché delle infiltrazioni di acqua che hanno comportato lievi ammaloramenti di intonaco e muffa rilevati in sede di sopralluogo e opportunamente riportati mediante doc. fotografica (Allegato F), si stima il valore "ordinario" - più probabile prezzo di c/v – assumibile a base di una procedura di vendita di evidenza pubblica dei beni immobili di proprietà e/o disponibilità dell'esecutata nelle condizioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente come individuati e descritti nel corpo della presente perizia - restando esclusi oneri, gravami e servitù non espressamente citati nel corrente elaborato - in totali:

mq. 100,00 x €/mq. 1.284,00 =

..... € 128.400,00

A TALE VALORE STIMATO SI DETRAGGONO INFINE € 2.060,00 AI FINI DELLA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DELL'ABITAZIONE, RICAIVANDO UN VALORE FINALE PARI AD

..... **€ 126.340,00**

QUESITO l): *“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;”*

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e della loro consistenza, allo scrivente perito **non appare giustificata** la suddivisione e vendita del bene in più lotti.

QUESITO m): *“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’immobile è attualmente occupato dal soggetto esecutato.

QUESITO n): *“Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;”*

Tutti i beni pignorati, sino al momento del sopralluogo, non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO o): *“Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;”*

Si allega quanto richiesto con Allegati C - F.

QUESITO p): *“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;”*

Si rimanda a pagina successiva per la stesura di tale quesito.

BANDO D'ASTA

Fig. 69, P.lla 467, Subb. 16 e 28:

Sub. 16 → ABITAZIONE DI TIPO CIVILE AD USO RESIDENZIALE sita in **SANT'ELPIDIO A MARE**, Strada Santa Caterina n. 1534, piano TERZO, cat. A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita € 241,70 con accesso da spazio e vano scala condominiali. Completa la proprietà corte esterna esclusiva (al piano TERRA).

Sub. 28 → LOCALE RIMESSA (Garage), piano SECONDO SOTTOSTRADA, cat. C/6, classe 4, consistenza 28 mq., rendita € 60,74.

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare oggetto di stima è formato da un'abitazione (appartamento ad uso abitativo con un terrazzo e corte sita al piano terra) sita al piano terzo di un fabbricato composto da totali n. 6 piani (quattro fuori terra oltre 2 piani sottostrada). Completano la proprietà oggetto di relazione (appartamento) un garage sito al piano secondo sottostrada.

La proprietà è attualmente occupata dal soggetto esecutato.

Il prezzo a base d'asta della proprietà (Fig. 69, P.lla 467, Subb. 16 e 28) è di:

..... **€ 126.340,00**

(euro centoventiseimilaseicentoquaranta/00)

QUESITO q): *“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;”*

Si allega quanto richiesto con (Allegato H).

QUESITO finale): “*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).*”

Si allega quanto richiesto con (Allegato I).

Ritenendo di aver pienamente ottemperato al mandato affidatogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione peritale, precisando che eventuali considerazioni non propriamente riferite ai quesiti sono state rilasciate per completezza di informazione, ringraziando l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti in merito a quanto sopraesposto.

Servigliano, li 28/08/2023.

Il C.T.U.

Geom. Edoardo Paternesi Meloni

ALLEGATI:

- a) Visure ipotecarie ventennali;
- b) Visure storiche catastali;
- c) Planimetrie catastali delle unità immobiliari;
- d) Elenco dei subalterni ed Elaborato planimetrico;
- e) Verbali operazioni peritali;
- f) Documentazione fotografica;
- g) Documentazione urbanistica;
- h) Perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008;
- i) Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione art. 567 II co. c.p.c. e un foglio riassuntivo di tutti gli identif. catastali.