

**ALLEGATO n.06**

**PERIZIA DI STIMA IN FORMATO PRIVACY**

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Esecuzione Immobiliare n.136/2017**

**Procedura promossa da:**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Contro

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

## RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO R.G.N.R. 136/2017

CREDITORE PROCEDENTE:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

DEBITORE ESECUTATO:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Il sottoscritto geom. Devis Gallucci, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Fermo al n.715 dal 23.02.2002 ed iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo al n.138 dal 17.07.2015, è stato nominato C.T.U. in data 26.04.2022 con l'invito a prestare il giuramento promissorio di rito e ad effettuare i sottostanti controlli preliminari. Il C.T.U. ha depositato il giuramento nel fascicolo in data 04/05/2022.**

*1. in primo luogo procedere al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile.*

Il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. Sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

*nel caso di deposito dei (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*

Le certificazioni allegate (catastale e della conservatoria dei registri immobiliari) si estendono per un periodo superiore a venti anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento, e sono state richieste anche per l'esecutato XXXXXXXXXXXXXXX. Mancano le certificazioni relative alla particella censita al NCT n.333 del foglio n.4 del Comune di Altidona, le quali sono state acquisite dal CTU in data 27.12.2022 **allegato n.07**

*Se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Immobile sito ad Altidona in cda Paienico n.7 e censito al NCEU al fog.4 part.332 sub.4

La certificazione risale fino ad un atto derivativo. Le trascrizioni risalgono fino ad un periodo superiore a venti anni rispetto alla data del pignoramento.

*2. in secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, cioè il periodo sino alla data dell'acquisto derivativo/originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento)*

Il creditore procedente ha depositato le visure storiche relative a tutti gli immobili oggetto di esecuzione, le quali risalgono ad un periodo antecedente venti anni dalla trascrizione del pignoramento ad esclusione della particella censita al NCT Comune di Altidona fog.4 part.332 sub.4.

*3. in terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

# R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 136/2017

Il CTU ha provveduto ad acquisire presso l'ufficio anagrafe del comune di Altidona il certificato di stato civile dell'esecutato il quale risulta coniugato, in regime di separazione dei beni, con XXXXXXXXXXXX. (allegato n.08)

*4. compiuti i controlli preliminari sopra descritti viene richiesto di formare apposito elaborato peritale suddiviso nelle parti che seguono, in cui dovranno risultare i dati e le attestazioni come sotto elencati, e dovrà essere trasmesso in cancelleria entro il termine assegnato.*

## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

### Accesso al bene

L'accesso al bene è avvenuto in data **19.10.2022** alla presenza del custode giudiziario nominato (Istituto Vendite Giudiziarie Marche) avv. XXXXXXXXXXXX e del coadiuvante tecnico, ed unitamente al quale si è proceduto ai rilievi del bene.

### **QUESITO 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 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*

Oggetto della presente vendita è il seguente bene immobiliare:

1-Unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Altidona in cda Paienico n.7 posta al piano terra e primo distinta al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita	indirizzo
4	332	4	T-1	U	A/3	2	9 vani	184 mq 184 mq escluse aree scoperte	€ 283,53	Cda Paienico n.7

### Individuazione dei beni oggetto di vendita

Atto di pignoramento a favore del COMUNE DI FERMO notificato il 26/06/2017 rep.n.1331/2017 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Fermo il 11.07.2017 al n.4119 del registro particolare ed al n.5643 del registro generale, diritti di piena proprietà su: unità immobiliare ad uso abitazione sita nel Comune di Altidona, in cda Paienico n.7, piani T-1 e censita al foglio n.4 particella n.332 sub.4 categoria A/3 , vani n.9;

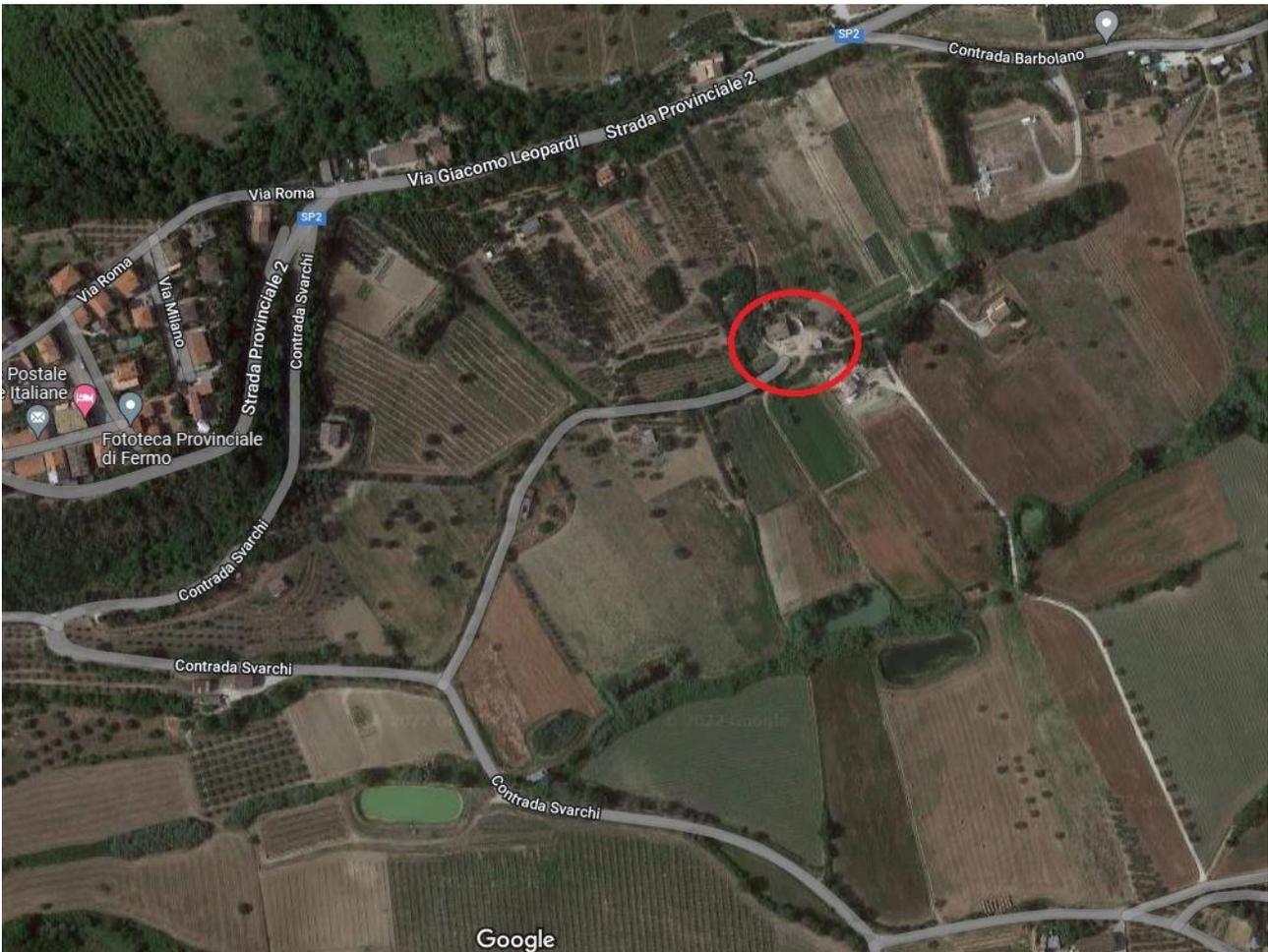
### Individuazione dei Confini

Il bene oggetto della presente procedura fa parte di un fabbricato rurale libero sui quattro lati, che si sviluppa su due piani fuori terra con corte perimetrale. L'unità oggetto di stima è composta da due locali al piano terra e dall'intero piano primo. I due locali al piano terra con accesso sul fronte sud, confinano dal lato est con il sub.3 e dal lato ovest con il sub.2, entrambi i subalterni sono di proprietà dell'esecutato ma non oggetto della presente esecuzione. Sui lati nord e sud confina con la corte comune sub.1.

Il piano primo con accesso dalla scala interna esclusiva confina sui quattro lati con la corte comune sub.1.

### Localizzazione

Il bene oggetto della presente procedura è ubicato nel Comune di Altidona in un edificio rurale a destinazione residenziale con accesso dalla strada cda Paienico n.7. L'immobile si trova nella porzione agricola del territorio comunale posta ad est del centro storico con accesso tramite una strada vicinale sterrata (cda Paienico) la quale è collegata alla strada comunale cda Svarchi. L'immobile si trova in un contesto prettamente agricolo, dista circa 2km dai servizi urbani primari (attività commerciali, supermercati, banche, chiesa, giardinetti pubblici, scuole, etc).



### Definizione dei lotti

Considerato la conformazione dell'immobile è preferibile definire un unico lotto.

\*\*\*\*\*

### 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 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

### Sommatoria descrizione del bene

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione (foglio n.4 particella n.332 sub. n.4) fa parte di un edificio rurale non costituito in condominio che si sviluppa su 2 livelli fuori terra con corte condominiale perimetrale, costruito presumibilmente nei primi anni del '900. L'edificio è realizzato in muratura portante con solaio in travetti precompressi e laterizi.

La copertura a due falde inclinate, è realizzata con solaio in legno e piastrelle con sovrastante manto di coppi. Le facciate sono in muratura a vista, con finestre in legno con vetro singolo.

L'oggetto di stima è composto da due locali al piano terra e dall'intero piano primo.

Al piano terra, con accesso dalla scala interna sul fronte sud, sono presenti due locali comunicanti di cui uno rifinito a civile con pareti intonacate e pavimentazione in piastrelle di cotto, il secondo allo stato grezzo, ha il piano di pavimentazione allo stato grezzo con quota ribassata di circa 35 cm. Nel primo locale e' presente un camino.

Il secondo locale lato nord è comunicante attraverso due aperture nella muratura con altri locali non oggetto della presente procedura. Per quanto riguarda gli impianti il piano terra è provvisto del solo impianto elettrico.

Il piano primo è costituito da due zone abitative, non comunicanti tra loro, di cui una con ingresso dalla scala interna lato sud e l'altra con ingresso dalla scala esterna lato nord.

La zona lato sud, è composta da tre locali principali, un disimpegno ed un bagno. Le pavimentazioni sono in marmittoni di graniglia, mentre il bagno è pavimentato e rivestito con piastrelle in monocottura. Il servizio è dotato di lavello, tazza, bide' e doccia. Le partizioni interne sono in laterizio intonacate e tinteggiate. Le porte interne sono in legno tamburato impiallacciate di scarsa qualità. La zona è dotata di impianti non funzionanti e risulta inutilizzata da circa 20 anni. Lo stato di conservazione è scadente. Zona abitativa lato nord è composta da un locale cucina, due camere ed un bagno senza finestra. Le pavimentazioni sono in marmittoni di graniglia, mentre il bagno è pavimentato e rivestito con piastrelle di monocottura. Il servizio è dotato di lavello, tazza, bide' e doccia. Le partizioni interne sono in laterizio intonacato e tinteggiato.

Le porte interne sono in legno tamburato impiallacciate di scarsa qualità. La zona e' dotata del solo impianto elettrico ed idrico, l'acqua calda sanitaria viene prodotta con uno scaldacqua elettrico situato nel bagno.

La zona abitativa lato nord si presenta in precarie condizioni di staticità strutturale della copertura, tanto che diverse travi portanti in legno risultano puntellate con strutture provvisorie in ferro utilizzate di solito nei cantieri edili, oltre ad evidenziare numerose infiltrazioni di acqua piovana nelle murature.

I contatori degli allacci pubblici sono alloggiati al piano terra sulla muratura esterna lato ovest.

### Art. 10 DPR 633/1972

L'immobile oggetto di esecuzione non costituisce bene strumentale o alloggio di tipo sociale (come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008).

Non sussiste altresì la possibilità di esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA in quanto sono trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dal ripristino e l'esecutato è un soggetto privato.

#### 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 L. 47/1985

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare fa parte di una casa colonica realizzata presumibilmente nei primi anni del '900.

\*\*\*\*\*

#### 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, verificare 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, verificare, 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;

## R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 136/2017

La richiesta di accesso agli atti per l'acquisizione delle autorizzazioni edilizie comunali è avvenuta a mezzo PEC in data 28.11.2022. In data 30.11.2022 gli uffici del comune di Altidona, sempre a mezzo PEC, comunicavano al CTU che non risultavano negli archivi comunali né autorizzazioni edilizie né domande di condono riferibili all'immobile oggetto di esecuzione. Il fabbricato è censito con una scheda dei fabbricati in zona agricola. (allegato n.04)

### VERIFICHE DI CONFORMITA' URBANISTICA DEI BENI OGGETTO DI STIMA

#### Relazione di verifica

Al fine di verificare la conformità urbanistica dell'immobile oggetto della presente esecuzione, si è proceduto al confronto sinottico tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti depositata in data 07.04.2011 la quale risulta essere l'unico documento ufficiale reperibile.

#### Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi.

Nella scheda del fabbricato redatta dal Comune di Altidona viene indicata la data di costruzione dell'edificio precedente al 1892/1895. La data di eventuali modifiche successive non è nota. L'unità immobiliare, nello stato dei luoghi, rispetto alla planimetria catastale in atti presenta le seguenti difformità:

**Piano terra:** Chiusura di una finestra sul lato nord, creazione di un'apertura di collegamento tra i due locali e realizzazione di un'apertura per accesso al vano sottoscala. Tali modifiche dovrebbero essere successive al 2011 e realizzate in assenza di autorizzazione comunale.

**Piano primo:** Chiusura della porta di collegamento tra la cucina ed il soggiorno. Creazione di un'apertura finestrata sul fronte ovest.

*Nota: L'epoca di realizzazione della scala esterna in ferro presente sul lato nord non è nota, qualora fosse stata realizzata successivamente al 01.09.1967 necessiterebbe di autorizzazione in sanatoria.*

Le difformità possono essere oggetto di sanatoria ai sensi dell'art.36 Dpr 380/2001 e s.m.i con sanzione prevista dall'art.37 comma 4 variabile da 516 € a 5164 € a cui occorre aggiungere l'onorario per la pratica edilizia di circa 1.500,00 € comprensivi degli oneri accessori di legge.

Ai fini della: **“Verifica 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”**

La riapertura dei termini previsti dall'art. 40 della legge n 47/85 e smi per le difformità rilevate sugli immobili, non sono applicabili, in quanto le ragioni del credito sono posteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003 n.326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269 (in vigore dal 2 ottobre 2003).

\*\*\*\*\*

#### QUESITO 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 si allega certificato di destinazione urbanistica in quanto non ci sono terreni tra i beni oggetto di esecuzione.

\*\*\*\*\*

#### 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 di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

## R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 136/2017

All'atto del pignoramento notificato il 26.06.2017 repertorio n.1331/2017 emesso dal Tribunale di Fermo e trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 11.07.2017 al n.4119 del Registro Particolare e al n.5643 del Registro Generale, il bene oggetto di vendita era censito catastalmente al NCEU nel Comune di Altidona - Contrada Paienico n.7 piano T-1,  
-Foglio n.4 particella n.332 sub.4 categoria A/3, consistenza 9 vani, superficie catastale 184 mq, rendita € 283,53;

Al fine di verificare la conformità catastale dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate, in data 08.09.2022 è stata acquisita la planimetria catastale presentata in data 07.04.2011 ed in data 09.09.2022 è stata acquisita la visura storica catastale. L'unità oggetto della procedura risulta censita al NCEU nel Comune di Altidona - Contrada Paienico n.7 piano T-1, foglio n.4 particella n.332 sub.4 categoria A/3, consistenza 9 vani, superficie catastale 184 mq, rendita € 283,53;

Dalla data del pignoramento non sono state presentate variazioni catastali sull'unità oggetto della presente esecuzione, come certificato dalla visura catastale storica del 09.09.2022. **Allegato n.05**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale presente in atti si sono riscontrate delle difformità nella rappresentazione grafica delle planimetrie catastali.

Piano terra: Chiusura di una finestra sul lato nord, creazione di un'apertura di collegamento tra i due locali e di un'apertura per l'accesso al vano sottoscala.

Piano primo: Chiusura della porta di collegamento tra la cucina ed il soggiorno con il ricavo di due porzioni immobiliari con ingresso autonomo. Creazione di una finestra sul lato ovest.

In considerazione di quanto sopra esposto le planimetrie catastali **non possono** essere considerate idonee. **allegato n.05**

### 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 divisionale;

In data 28.12.2022 si è provveduto ad effettuare un'ispezione ipotecaria nominativa per XXXXXXXXXXXXXXX ed è emerso che:

All'atto del pignoramento notificato il 26.06.2017 repertorio n.1331/2017 emesso dal Tribunale di Fermo e trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 11.07.2017 al n.4119 del Registro Particolare e al n.5643 del Registro Generale, il bene oggetto di vendita era censito catastalmente al NCEU nel Comune di Altidona - Contrada Paienico n.7 piano T-1,  
-Foglio n.4 particella n.332 sub.4 categoria A/3, consistenza 9 vani, superficie catastale 184 mq, rendita € 283,53;

La parte eseguita, XXXXXXXXXXXXXXX, era intestataria della piena proprietà per 1000/1000, dell'immobile oggetto di pignoramento.

-La quota di 1000/1000 di piena proprietà è pervenuta alla parte eseguita in forza di un atto di compravendita a rogito notaio XXXXXXXXXXXXXXX di Fermo repertorio n.62160/15597 del 17.05.1997 trascritto alla Conservatoria dei RR.II il 29/05/1997 al n.2135 del registro particolare ed al n.2939 del registro generale nel quale il sig. XXXXXXXXXXXXXXX acquistava gli immobili censiti al NCT del Comune di Altidona foglio n.4 particelle n.49,50,51,93,94,95. **allegato n.07.**

-Variazione catastale per costituzione dell'unità immobiliare censita al NCEU foglio n.4 particella n.332 sub.4 del 07.04.2011 protocollo n.AP0086266 in atti dal 07.04.2011.

**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;

In data 28.12.2022 si è provveduto ad effettuare un ispezione ipotecaria nominativa per XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed è emerso che:

Il bene immobile pignorato è pervenuto alla parte eseguita XXXXXXXXXXXXX a seguito di:

**07.04.2011 - Variazione catastale** per costituzione protocollo n.AP0086266 in atti dal 07.04.2011 (n.1439.1/2011)

Immobile sito a Altidona in c.da Paienico n.7 foglio n.4 particella n.332 sub.4 categoria A/3, classe 2, consistenza 9 vani, rendita € 283,53  
Intestata a: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**11.03.2011 - TIPO MAPPALE** protocollo n.AP0062727 in atti dal 11.03.2011

Soppressione delle particelle NCT Comune di Altidona

- foglio n.4 part. n.50;
- foglio n.4 part. n.49;
- foglio n.4 part. n.333;
- foglio n.4 part. n.334.

Costituita particella NCEU Comune di Altidona

-foglio n.4 part. n.332

Nel ventennio antecedente il pignoramento dei beni notificato il 26.06.2017 rep.1331/2017 sono state registrate le seguenti formalità:

**26.06.2017 - PIGNORAMENTO IMMOBILI** emesso dal Tribunale Ordinario di Fermo repertorio n.1331/2017 e trascritto presso la conservatoria dei RRII di Fermo il 11.07.2017 al n.4119 del Registro Particolare e n.5643 del Registro Generale

favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

per la quota di 1/1 di piena proprietà;

**26.04.2016 - COSTITUZIONE DI SERVITU' DI METANODOTTO COATTIVA** repertorio n.15 e trascritta alla conservatoria dei RRII di Fermo il 02.09.2016 al n.3810 del registro particolare ed al n.5610 del registro generale;

a favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

-Immobili siti a Altidona e descritti al NCT foglio n.4 particella n.333 e particella n.51

**02.08.2007 - IPOTECA LEGALE** agente per la riscossione provincia di Ascoli Piceno repertorio 42477 trascritta presso la conservatoria dei RRII di Fermo il 08.08.2007 n.2141 del Registro Particolare n.8909 del Registro Generale con cui si iscrive ipoteca di € 26.762,80 (somma capitale € 13.381,40) da restituirsi in 30 anni.

favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

-Immobili siti ad Altidona e descritti al NCT foglio n.4 particelle n.93,94,95,49,50,51.

## R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 136/2017

17.05.1997 - **COMPRAVENDITA** repertorio n.62160/15597 a rogito notaio XXXXXXXXXXXXXXXX trascritto presso la conservatoria di RR.II di Fermo il 29/05/1997 registro part. 2135 e registro generale 2939.

a favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Fondo rustico con casa colonica e relativi accessori rurali in Comune di Altidona, cda Paienico n.7, esteso Ha 4.24.80 e descritto al NCT alla partita 1181, al foglio n.4, con le particelle n.49,50,51,93,94,95.

Nel ventennio antecedente il pignoramento dei beni atto del pignoramento notificato il 26.06.2017 repertorio n.1331/2017 emesso dal Tribunale di Fermo e trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 11.07.2017 al n.4119 del Registro Particolare e al n.5643 del Registro Generale, sulla base della visura effettuata alla Conservatoria di Fermo in data 29.12.2022, non risultano a carico dei beni oggetto di stima la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione salvo quanto sopra specificato. **allegato n.07.**

### 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;

### PROCESSO VALUTATIVO

La procedura del processo valutativo è costituita da una serie di attività, quali: il rilievo dello stato di fatto dei beni oggetto di perizia; l'accesso agli atti documentali presso i pubblici uffici al fine della verifica urbanistica edilizia etc; l'elaborazione dei dati (quali: verifica del costruito, verifica delle superfici e consistenze, verifiche contratti e servitù); attività di verifica indagini di mercato sui valori medi immobiliari etc; redazione del rapporto di valutazione.

### METODOLOGIA DI STIMA

Premesso che, in risposta ai vari quesiti informativi richiesti dal G.E. il giudizio di stima dei beni immobili oggetto di questa valutazione, ha carattere esclusivamente previsionale e, seppure risultante da accurate indagini di mercato, potrebbe non rappresentare l'effettivo prezzo di vendita del bene in ragione della perdurante instabilità di mercato e delle particolari e contingenti condizioni dell'attuale comparto del mercato edilizio.

Ogni immobile qualunque sia la sua destinazione d'uso, in ragione delle proprie caratteristiche, tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie da renderlo, in moltissimi casi "pezzo unico e singolare".

La valutazione del probabile **valore medio di mercato (Vm)** sarà desunta con **Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf)** (metodo diretto) che si fonda sulla comparazione di dati medi desunti da indagini di mercato (comparabili, borsino immobiliare agenzia delle entrate etc).

Al fine della ricerca dei comparabili per poter procedere alla stima con procedimento comparativo per confronto diretto (Vconf) in data 29.12.2022 è stata effettuata una ricerca, tramite ispezione ipotecaria, di compravendite di edifici colonici nel foglio n.4 del comune di Altidona negli ultimi 3 anni.

La ricerca ha dato esito negativo, in quanto non sono state effettuate compravendite di edifici colonici nelle vicinanze nel periodo selezionato.

Di conseguenza si è dovuto procedere alla ricerca del probabile valore di mercato del bene tramite una comparazione con i valori economici desunti da sistema tabellare relativamente ai dati forniti dall'Agenzia delle Entrate e i valori medi di mercato reperiti presso operatori della zona, anche se, stante la situazione contingente del mercato edilizio, non di facile reperibilità.

## R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 136/2017

Ai fini dell'accertamento della consistenza di beni, sarà usato come parametro di riferimento tecnico, il mq. (metroquadro) di **Superficie Esterna Lorda (SEL)** o **Superficie interna lorda (SIL)** o **Superficie interna netta (SIN)** secondo le specifiche richieste dagli standard di valutazione.

(Le specifiche descrittive delle varie tipologie di superficie sono riportate nella legenda superfici (SEL SIL SIN)).

La consistenza immobiliare di stima sarà una superficie ragguagliata chiamata "**commerciale**" secondo determinati moltiplicatori chiamati **coefficienti di omogenizzazione**.

Ai fini della determinazione dei coefficienti moltiplicatori, si farà riferimento per quanto possibile a fonti di letteratura in materia di estimo e a valori condivisi di mercato specifici per la zona.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 produrrà un ribasso, mentre coefficienti maggiori di 1 produrranno un aumento, e ogni coefficiente uguale a 1 esprimerà un valore di uguaglianza rispetto alla quotazione media unitaria del bene.

I valori di ragguaglio moltiplicatori per la definizione della superficie commerciale, sono spesso influenzati dalle usanze dalle varie zone di mercato e pertanto posso avere valori diversi da quanto espresso nei vari quadri tabellari come ad esempio i valori tabellari del Dpr 139/98, che, se anche utilizzato per il calcolo della superficie catastale, è comunque un parametro condiviso in caso di stime dove le parti accessorie sono dominanti da condizionare il valore reale della stessa unità.

Non sempre però nella ricerca del valore medio di mercato di un bene è necessario fare uso dei coefficienti di differenziazione, essi non sono un obbligo ma una opportunità.

### LEGENDA SUPERFICI SEL-SIL-SIN

<b>1 - Superficie Esterna Lorda - (SEL)</b> Si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La SEL include: - lo spessore dei muri perimetrali liberi ed 1/2 di quelli contigui confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi. - i pilastri/colonne interne, - lo spazio di circolazione verticale (scale ascensore, scale mobili, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio, - i condotti verticali dell'area o di altro tipo. La SEL non include: - le rampe di accesso esterne non coperte. - i balconi, terrazzi e simili, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, - gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico, - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
<b>2 - Superficie Interna Lorda - (SIL)</b> Si intende l'area di un'unità immobiliare misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La SIL include: - lo spessore dei muri interni e dei tramezzi, - i pilastri/colonne interne, - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensore, scale mobili, ecc.), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio interni, - i condotti verticali dell'area o di altro tipo interni. La SIL non include: - lo spessore dei muri perimetrali, - i balconi, terrazzi e simili, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, - lo spazio da circolazione verticale o orizzontale (esterno), - i vani ad uso comune.
<b>3 - Superficie Interna Netta - (SIN)</b> Si intende l'area di un'unità immobiliare determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 0,50 dal piano pavimento. La SIN include: - gli spessori delle zoccolature, - le superfici delle sotto-finestre (sguinci), - le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili, - le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi, - le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile, - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (...) e verticale (...), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio (interne), - i condotti verticali dell'area o di altro tipo interni. La SIN non include: - lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, - lo spessore dei tramezzi, - lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

### Composizione dei beni

Diritti di piena proprietà per 1000/1000 al sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX su unità immobiliare adibita ad abitazione ai piani terra e primo sita nel Comune di Altidona cda Paienico n.7 meglio individuato al NCEU:

Foglio	Part.	Sub	piano	Categoria	cl.	consistenza	Sup. catastale	Rendita	indirizzo
4	332	4	T-1	A/3	2	9 vani	184 mq - escluse aree scoperte 184 mq	€ 283,53	C.da Paienico n.7

## R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 136/2017

**(1) Tabella delle Consistenze - immobili siti nel comune di ALTIDONA f.4 part. 332 sub. 4**

	(1) S.E.L superfici e lorda (mq)	(2) S.I.L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogeniz zazione	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Piano terra (fondaco)	15,69		12,02	0,5	7,84	<b>Titolo di proprietà:</b> Ai fini del titolo di proprietà gli immobili sono con diritti di piena proprietà 1000/1000 sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Piano terra (cucina)	24,57		20,30	1	24,57	
Piano primo	150,29		116,39	1	150,29	
<b>Totale superficie commerciale</b>					<b>182,70 mq</b>	

**(2) TABELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI**

**valori medi di mercato libera contrattazione di compravendita**

Il comune di Altidona ha una popolazione media di 3550 abitanti con una densità di abitanti di circa 275 per Km<sup>2</sup> e un territorio di circa 13 Km<sup>2</sup>. E' composta dal centro storico situato in posizione collinare, un agglomerato urbano pianeggiante situato a ridosso della costa Adriatica e gli edifici lungo la strada Valdaso che dalla costa si dirige verso l'interno.

Le quotazioni immobiliari variano a seconda delle zone, per la zona di riferimento e per la tipologia edilizia del bene (casa colonica da ristrutturare), possono variare da 300 €/mq a 400 €/mq.

	(1) stato conservativo		Superficie di calcolo N = netta L = Lorda
	Normale minimo	Normale massimo	
1- Abitazioni di tipo economico	300	400	L

**Tabella 3 Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf)**

Tabella di calcolo valore unità immobiliari Comune di Altidona c.da Paienico n.7

Descrizione	(1) S.E.L. mq Sup. commerciale ragguagliata	(2) tab (2) valore medio di di mercato stato normale	(6) valore di stima presunto arrotondato (1)x(2)
foglio 4 part. 332 sub.4			
Appartamento piano T-1	Mq 182,70	€ 350,00	€ 63,945,00
Oneri per regolarizzazione urbanistica (stimati)			-€ 2.000,00
Totale valore di mercato			<b>€ 61.945,00</b>

**Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia può essere definito complessivamente in 61.945,00 euro (diconsi euro sessantunonovecentoquarantacinquemila/00)**

**CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteegegi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

## R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 136/2017

---

Diritti di piena proprietà a pari a 1000/1000 su unità immobiliare adibita ad abitazione al piano terra e primo sito nel comune di Altidona in cda Paienico n.7; descritta al NCEU al foglio n.4 particella n.332 sub.4; comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DL 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (CINQUE),

può essere quantificato in **61.945,00 - 5% = € 58.847,75**

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

**59.000,00 €**

(diconsi euro cinquantanovemila/00)

*Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.*

## R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 136/2017

### 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;

Dalle analisi dello stato di fatto dei beni oggetto di stima sono stati definiti i seguenti lotti omogenei, così identificati:

### LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su:

1-Unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Altidona in cda Paienico n.7 posta al piano terra e primo distinta al NCEU di detto comune,

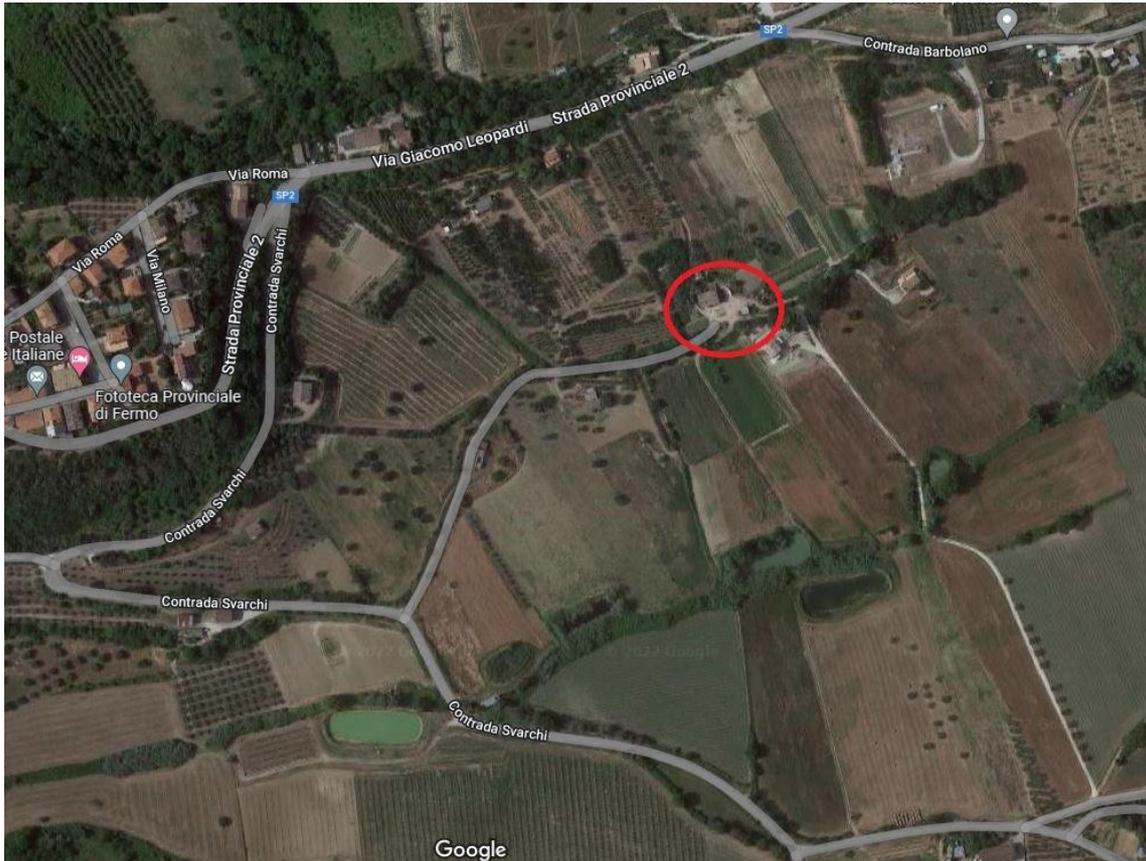
Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita	indirizzo
4	332	4	T-1	U	A/3	2	9 vani	184 mq 184 mq escluse aree scoperte	€ 283,53	Cda Paienico n.7

### Individuazione dei Confini

Il bene oggetto della presente procedura fa parte di un fabbricato rurale libero sui quattro lati, che si sviluppa su due piani fuori terra con corte perimetrale. L'unità oggetto di stima è composta da due locali al piano terra e dall'intero piano primo. I due locali al piano terra con accesso sul fronte sud, confinano dal lato est con il sub.3 e dal lato ovest con il sub.2, entrambi i subalterni sono di proprietà dell'esecutato ma non oggetto della presente esecuzione. Sui lati nord e sud confina con la corte comune sub.1. Il piano primo con accesso dalla scala interna esclusiva confina sui quattro lati con la corte comune sub.1.

### Localizzazione

Il bene oggetto della presente procedura è ubicato nel Comune di Altidona in un edificio rurale a destinazione residenziale con accesso dalla strada cda Paienico n.7. L'immobile si trova nella porzione agricola del territorio comunale posta ad est del centro storico con accesso tramite una strada vicinale sterrata (cda Paienico) la quale è collegata alla strada comunale cda Svarchi. L'immobile si trova in un contesto prettamente agricolo, dista circa 2km dai servizi urbani primari (attività commerciali, supermercati, banche, chiesa, giardinetti pubblici, scuole, etc).



(1) Tabella delle Consistenze - immobili siti nel comune di ALTIDONA f.4 part. 332 sub. 4

	(1) S.E.L superfici e lorda (mq)	(2) S.I.L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogeniz- zazione	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Piano terra (fondaco)	15,69		12,02	0,5	7,84	<b>Titolo di proprietà:</b> Ai fini del titolo di proprietà gli immobili sono con diritti di piena proprietà 1000/1000 sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Piano terra (cucina)	24,57		20,30	1	24,57	
Piano primo	150,29		116,39	1	150,29	
<b>Totale superficie commerciale</b>					<b>182,70 mq</b>	

**Tabella 3 Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf)**

Tabella di calcolo valore unità immobiliari Comune di Altidona c.da Paienico n.7

Descrizione	(1) S.E.L. mq Sup. commerciale ragguagliata	(2) tab (2) valore medio di di mercato stato normale	(6) valore di stima presunto arrotondato (1)x(2)
foglio 4 part. 332 sub.4			
Appartamento piano T-1	Mq 182,70	€ 350,00	€ 63,945,00
Oneri per regolarizzazione urbanistica (stimati)			-€ 2.000,00

## R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 136/2017

Totale valore di mercato			<b>€ 61.945,00</b>
--------------------------	--	--	--------------------

*Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia può essere definito complessivamente in **61.945,00 euro** (diconsi euro sessantunomilanovecentoquarantacinquemila/00)*

### **CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà a pari a 1000/1000 su unità immobiliare adibita ad abitazione al piano terra e primo sita nel comune di Altidona in cda Paienico n.7; descritta al NCEU al foglio n.4 particella n.332 sub.4; comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DL 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (CINQUE),

può essere quantificato in **61.945,00 - 5% = € 58.847,75**

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

**59.000,00 €**

(diconsi euro cinquantanovemila/00)

*Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.*

\*\*\*\*\*

#### **QUESITO 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 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. Specifichi 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;

#### **Quadro riassuntivo dello stato di Possesso e locativo**

descrizione		
Stato di possesso Immobile sito in cda Paienico n.7 nel Comune di Altidona fog.4 part.332 sub.4		L'immobile oggetto della presente procedura è posseduto dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Nell'immobile hanno la residenza il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, la figlia XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed il figlio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. <b>allegato n.08</b>
Contratti di affitto		L'esecutato ha dichiarato che l'unità immobiliare sita nel Comune di Altidona fog.4 part.332 sub.4 non è oggetto di nessun contratto di affitto.

## R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 136/2017

Gestione delle parti comuni	L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare non fa parte di un fabbricato costituito in condominio, l'esecutato ha dichiarato che non ci sono spese comuni da dividere.
-----------------------------	---

In risposta al quesito

*“ 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”*

Sulla base dell'ispezione ipotecaria telematica effettuata presso gli uffici della Conservatoria di Fermo in data 28.12.2022 non risultano a carico del bene oggetto di stima la sussistenza di censo, livello o uso civico.

### QUESITO 12

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

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

### QUESITO 13

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

allegato n.02 - allegato n.03

### 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

allegato n.09

### 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 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;

allegato n.06

### QUESITO 16

ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il 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).

allegato n.01

## ELENCO RIASSUNTIVO DEGLI ALLEGATI:

1	Check list
2	Rilievo fotografico
3	Rilievo dello stato dei luoghi
4	Scheda di censimento dei fabbricati in zona agricola
5	Documentazione catastale
6	Perizia di stima in formato privacy
7	Documentazione conservatoria dei RR.II
8	Documentazione ufficio anagrafe
9	Descrizione lotti-schema di pubblicazione bandi di vendita immobiliare

*Ritenendo di aver risposto compiutamente all'incarico ricevuto si rassegna il mandato restando a disposizione per eventuali chiarimenti.*

Fermo, li 04/01/2023

Il Perito estimatore  
geom. Devis Gallucci

