

ALLEGATO n.11

PERIZIA DI STIMA IN FORMATO PRIVACY

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n.41/2022

Procedura promossa da:

**SPECIAL GARDANT SPA (MANDATARIA DI AMCO-ASSET
MANAGEMENT COMPANY S.P.A.)**

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Perito Stimatore: geom. DEVIS GALLUCCI

G.E. Dott.ssa MILENA PALMISANO

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO R.G.N.R. 41/2022

CREDITORE PROCEDENTE:

SPECIAL GARDANT SPA (MANDATARIA DI AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORI ESECUTATI:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

entrambi residenti nella città di Walsall Beresford Road n.2 cap ws3 1jx (Regno Unito)

Il sottoscritto geom. Devis Gallucci, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Fermo al n. 715 e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 31/03/2023 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 04/04/2023.

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 della certificazione notarile sostitutiva.

nel caso di deposito dei (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

Se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

La certificazione notarile sostitutiva si estende sino ad una atto di acquisto derivativo, per un periodo superiore a venti anni dalla data di trascrizione 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)

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione

Il creditore procedente ha depositato la visura storica relativa all'immobile oggetto di esecuzione il quale risale ad un periodo superiore a venti anni rispetto alla data del pignoramento.

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 degli esecutati.

Il CTU ha provveduto a richiedere presso l'ufficio anagrafe del comune di Montegranaro il certificato di stato civile degli esecutati sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX i quali risultano coniugati tra loro dal giorno 06.01.2002 nel comune di Chandigarh (India). (allegato n.06)

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 **19.05.2023** per l'immobile sito a Montegranaro in Piazza San Liborio n.3 alla presenza degli occupanti e del rappresentante del custode nominato (Marche Servizi Giudiziari) avv. XXXXXXXXXXXXXXXX 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

Individuazione dei beni oggetto di vendita

Atto di pignoramento a favore della AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA notificato il 19/03/2022 Tribunale di Fermo rep.n.417 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Fermo il 15.04.2022 al n.2477 del registro particolare ed al n.3357 del registro generale, diritti di piena proprietà per ½ ciascuno dei sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX

1-Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Montegranaro in Piazza San Liborio n.3, piano secondo e distinto al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
16	216	14	2	U	A/2	4	5 vani	Totale 118 mq Totale escluse aree scoperte 114 mq	€ 284,05

Localizzazione

Il bene oggetto delle procedura è ubicato nel comune di Montegranaro in un edificio a destinazione residenziale costituito in condominio denominato "Condominio SAN LIBORIO" con accesso dalla Piazza San Liborio. L'immobile si trova in una zona residenziale, con tutti i servizi urbani primari nelle immediate vicinanze.



Individuazione dei Confini

Il bene oggetto di stima fa parte di un edificio residenziale pluripiano costituito in condominio.

1. Abitazione (foglio n.16 part.n.216 sub.14) posta al piano secondo e confinante sul fronte nord con la via della Repubblica, ad ovest con il vano scala condominiale e Piazza San Liborio, a sud con appartamento di altra proprietà, ad est fabbricato residenziale.

Definizione dei lotti

Considerando la conformazione dell'immobile oggetto della procedura si ritiene opportuno definire un unico lotto.

LOTTO UNICO

-Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su unità immobiliare adibita ad abitazione di tipo civile sita nel Comune di Montegranaro in Piazza San Liborio n.3, piano secondo e distinto al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
16	216	14	2	U	A/2	4	4,5 vani	Totale 110 mq Totale escluse aree scoperte 106 mq	€ 255,65

Dati catastali aggiornati a seguito della variazione catastale presentata dal CTU prot.n.AP0075077 del 26.07.2023 resasi necessaria in quanto la planimetria catastale in atti non era stata aggiornata a seguito della DIA prot.n.2674 del 14.02.2006, nella quale è stata autorizzata una diversa distribuzione degli spazi interni.

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 distinta al foglio n.16 particella n.216 sub. n.14, fa parte di un edificio residenziale costituito in condominio denominato "Condominio SAN LIBORIO" il quale si sviluppa su 5 livelli fuori terra, collegati tramite il vano scala condominiale con ascensore. L'immobile è composto da 8 unità a destinazione residenziale, 1 garage, 1 magazzino e 2 laboratori.

L'edificio è realizzato in struttura portante mista muratura e cemento armato, con solai in latero-cemento. La copertura è in parte a due falde inclinate e nella porzione centrale piana. Le facciate esterne sono con paramento murario in parte intonacato e tinteggiato e in parte con listelli di mattoni a vista.

Il sub.14 posto al piano secondo è composto da un ampio ingresso, un locale soggiorno, un locale cucina, due camere da letto, un bagno, 3 balconi in aggetto. L'appartamento ha accesso attraverso la scala interna e l'ascensore condominiale.

Il portone di ingresso è in legno non blindato, le pavimentazioni sono in graniglia di marmo.

Il bagno è pavimentato e rivestito con mattonelle in monocottura ed è dotato di lavello, sanitari e doccia. Le partizioni interne sono in laterizio intonacato e tinteggiato.

Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e le schermature solari sono costituite da avvolgibili in pvc.

I balconi sono pavimentati con piastrelle ed hanno parapetti di protezione in parte con ringhiere in acciaio ed in parte con muretti intonacati e tinteggiati.

L'unità immobiliare è dotata di impianti autonomi di gas, luce ed acqua. L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia posta all'interno del bagno, con corpi scaldanti costituiti da radiatori in ghisa.

L'immobile è servito dalla metanizzazione comunale, il contatore è situato in un box sulla muratura esterna su via Della Repubblica insieme al contatore dell'acqua.

Il contatore dell'elettricità è alloggiato nell'androne condominiale al piano terra.

L'unità presente delle finiture di tipo economico e si trova in uno stato di conservazione dignitoso.

Art. 10 DPR 633/1972

Gli immobili oggetto di esecuzione non costituiscono 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 gli esecutati sono dei soggetto privati.

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 un edificio residenziale denominato "Condominio SAN LIBORIO" realizzato con Nulla Osta pratica n.10 del 23.04.1958

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 41/2022

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 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, verifici 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, verifici, 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;

L'acquisizione delle autorizzazioni edilizie è avvenuta mediante accesso all'ufficio tecnico del Comune di Montegranaro in data 18.07.2023. (allegato n.04)

Rif.	Titoli abilitativi :	descrizione
04.01	Nulla Osta pratica n.10 del 23/04/1958 (Richiedente: xxxxxxxxxxxxxxxx)	Costruzione di uno stabile urbano di civile abitazione.
04.02	Autorizzazione di Abitabilità del 23.06.1959. (Richiedente: xxxxxxxxxxxxxxxx)	Edificio a Montegranaro in Piazza San Liborio
04.03	Nulla Osta pratica n.29/62 prot.n.150 del 05.04.1962. (Richiedente: xxxxxxxxxxxxxxxx)	Ampliamento casa di civile abitazione
04.04	Autorizzazione di Abitabilità pratica n.29/62 del 14.07.1964. (Richiedente: xxxxxxxxxxxxxxxx)	Ampliamento casa urbana sita a Montegranaro in viale Della Repubblica
04.05	Comunicazione prot.n.94/91 del 03.07.1990. (Richiedente: xxxxxxxxxxxxxxxx)	Opere di ordinaria manutenzione. Edificio sito a Montegranaro in Piazza San Liborio e viale Della Repubblica.
04.06	Dia prot.n.6966 del 18.04.1996 (Richiedente: xxxxxxxxxxxxxxxx)	Cambio di destinazione d'uso dei piani primo e secondo sub.12,13,14,15. (Da abitazione a ufficio privato). Montegranaro Piazza San Liborio n.3
04.07	Dia pratica edilizia n.2006/96 del 14.02.2006 prot.n.2674. (Richiedente: xxxxxxxxxxxxxxxx)	Opere di manutenzione straordinaria riguardanti la demolizione di tramezzature interne. Montegranaro Piazza San Liborio.

VERIFICHE DI CONFORMITA' URBANISTICA DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Relazione di verifica

Al fine di verificare la conformità urbanistica degli immobili oggetto della presente esecuzione, si è proceduto al confronto sinottico tra lo stato dei luoghi (così come rilevato durante l'accesso effettuato in data 19.05.2023) e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo autorizzativo fornitomi dall'ufficio tecnico del Comune di Montegranaro.

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

LOTTO UNICO Unità immobiliare a destinazione residenziale distinta al foglio n.16 particella n.216 sub. n.14 piano secondo. Dalla verifiche dello stato dei luoghi è stato possibile constatare la mancanza di collegamento tra le pratiche edilizie. Lo stato ante operam dell'ultima DIA prot.n.2006/96 del 14.02.2006 non corrisponde allo stato autorizzato della precedente concessione. Confrontando lo stato dei luoghi con il nulla osta n.10 del 23.04.1958 e le successive autorizzazioni e comunicazioni, le difformità consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni senza aumenti volumetrici o modifiche prospettiche.

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 41/2022

Tali difformità posso essere sanate ai sensi dell'art.37 del Dpr 380/2001 e s.m.i con il pagamento di una sanzione amministrativa di **€1000** a cui vanno aggiunti oneri per prestazioni professionali per circa **€1500**

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 s.m.i 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;

Nel pignoramento a favore della AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA con sede a Napoli domicilio ipotecario eletto: Sovime srl per AMCO SPA via Pigna n.104-80128-Napoli, notificato il **19/03/2022** rep.n.417 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Fermo il 15.04.2022 al n.2477 del registro particolare ed al n.3357 del registro generale, il bene pignorato era così descritto:

Piena proprietà per 1/1 dei sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx: abitazione sita nel comune di Montegranaro, Piazza San Liborio n.3, distinta al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio n.16 part.n.216 sub.14, categoria A/2, classe 4, vani 5.

Dalla data del pignoramento non sono state eseguite ulteriori variazioni catastali, ad esclusione della variazione catastale presentata dal CTU prot.n.AP0075077 del 26.07.2023 resasi necessaria in quanto la planimetria catastale in atti non era stata aggiornata a seguito della DIA prot.n.2674 del 14.02.2006, nella quale è stata autorizzata una diversa distribuzione degli spazi interni.

A seguito dell'aggiornamento catastale eseguito dal CTU prot.n.AP0075077 del 26.07.2023 la planimetria catastale presente in atti può essere considerata idonea. **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 di un atto regolarmente trascritto](#), indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli [eventuali comproprietari di quote indivise](#). In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 41/2022

separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisionale;

In data 25.07.2023 si è provveduto ad effettuare un'ispezione ipotecaria nominativa per xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ed è emerso che:

All'atto del pignoramento a favore della AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA con sede a Napoli domicilio ipotecario eletto: Sovime srl per AMCO SPA via Pigna n.104-80128-Napoli, notificato il **19/03/2022** rep.n.417 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Fermo il 15.04.2022 al n.2477 del registro particolare ed al n.3357 del registro generale:
-abitazione sita nel comune di Montegranaro, Piazza San Liborio n.3, distinta la Catasto Fabbricati di detto comune al foglio n.16 part.n.216 sub.14, categoria A/2, classe 4, vani 5.

La parte eseguita, xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, erano intestatari per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno, a seguito della COMPRAVENDITA a rogito notaio Sergio Sanangelantoni di Civitanova Marche del 30.01.2006 repertorio n.11611/3211 e trascritta alla conservatoria di Fermo il 01.02.2006 registro generale n.932 e registro particolare n.567, da xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 di usufrutto in regime di comunione dei beni; xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 di nuda proprietà, xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 di usufrutto in regime di comunione dei beni **allegato n.07**.

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;

Il bene immobile pignorato è pervenuto alla parte eseguita xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno a seguito di COMPRAVENDITA a rogito notaio Sergio Sanangelantoni di Civitanova Marche del 30.01.2006 repertorio n.11611/3211 e trascritta alla conservatoria di Fermo il 01.02.2006 registro generale n.932 e registro particolare n.567, da xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 di usufrutto in regime di comunione dei beni; xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 di nuda proprietà, xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 di usufrutto in regime di comunione dei beni

Immobile sito nel comune di Montegranaro foglio n.16 particella n.216 sub.14 abitazione di tipo civile sita al piano secondo

Nel ventennio antecedente il pignoramento dei beni notificato il 19/03/2020 rep.n.417 sono state registrate le seguenti formalità:

1) 16.12.1997 - COMPRAVENDITA notaio Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio repertorio n.102333 e trascritto alla conservatoria dei RRII di Fermo il 15.01.1998 al n.253

a favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 di usufrutto in regime di comunione dei beni;
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nuda proprietà per 1/1;
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 di usufrutto in regime di comunione dei beni;
contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Immobili: Comune di Montegranaro NCEU fog.n.16 part.n.216 sub.14

2) 20.12.2007 - IPOTECA VOLONTARIA notaio Sergio Sanangelantoni di Civitanova Marche repertorio n.15491/5538 e trascritto presso la conservatoria dei RRII di Fermo il 24.12.2007 al n.3253 del reg.particolare e al n.13770 del reg.generale, per € 172.500,00 di cui € 115.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 30 anni.

a favore: UNICREDIT BANCA SPA con sede a Bologna (domicilio ipotecario eletto: Civitanova Marche via Dante)

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 41/2022

contro: xxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di ½ di piena proprietà;
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di ½ di piena proprietà

Immobili: Comune di Montegranaro NCEU fog.n.16 part.n.216 sub.14

Annotazione ad iscrizione surrogata ai sensi dell'art.8 comma 2 del d.l. 7/2007 annotata il 24.05.2010 ai n.709 di formalità. Credito ceduto a Banca Monte dei Paschi di Siena Spa con sede a Siena.

3) 19.03.2022 - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE Tribunale di Fermo repertorio n.417 e trascritto presso la conservatoria dei RRII di Fermo il 15.04.2022 al n.2477 del reg. particolare e al n.3357 del reg. generale

a favore: AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA con sede a Napoli (domicilio ipotecario eletto: SOVIME SRL per AMCO spa via Pigna n.104 80128 Napoli)

contro: xxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di ½ di piena;
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di ½ di piena proprietà.

Immobili: Comune di Montegranaro NCEU fog.n.16 part.n.216 sub.14

Nel ventennio antecedente il pignoramento dei beni notificato il 19.03.2022, sulla base della visura effettuata alla Conservatoria di Fermo, 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.

QUESITO 9

[ad indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali.](#)

Non sono state trascritte domande giudiziali

QUESITO 10

[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;](#)

LOTTO UNICO

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Montegranaro in Piazza San Liborio n.3, piano secondo e distinto al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
16	216	14	2	U	A/2	4	4,5 vani	Totale 110 mq Totale escluse aree scoperte 106 mq	€ 255,65

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 41/2022

Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di MONTEGRANARO f.16 part.n.216 sub.14

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I. L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizzazione	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Appartamento piano secondo	106		93	1	106	Titolo di proprietà: Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per ½ ciascuno ai sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Balconi	12			0,5	6	
Totale superficie commerciale					112,00 mq	

PROCESSO VALUTATIVO

(allegato n.08)

RICONCILIAZIONE DI STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 16/08/2023:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = \mathbf{€ 96.519,95}$$

DETRAZIONE PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA = CIRCA € 2500

VALORE DI MERCATO = (€ 96.519,95 - € 2500) = € 94.019,95

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 secondo sita nel comune di Montegrano in Piazza San Liborio n.3; censito al NCEU al foglio n.16 particella n.216 sub.14; comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), può essere quantificato in

$$\mathbf{€ 94.019,95 - 5\% = € 89.318,95}$$

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

89.000,00 €

(diconsi euro ottantanovemila/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. 41/2022

QUESITO 11

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; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi

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 unità immobiliare adibita ad abitazione di tipo civile sita nel Comune di Montegranaro in Piazza San Liborio n.3, piano secondo e distinto al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
16	216	14	2	U	A/2	4	4,5 vani	Totale 110 mq Totale escluse aree scoperte 106 mq	€ 255,65

Individuazione dei Confini

Il bene oggetto di stima fa parte di un edificio residenziale pluripiano costituito in condominio.

1. Abitazione (foglio n.16 part.n.216 sub.14) posta al piano secondo e confinante sul fronte nord con la via della Repubblica, ad ovest con il vano scala condominiale e Piazza San Liborio, a sud con appartamento di altra proprietà, ad est fabbricato residenziale.

Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di MONTEGRANARO f.16 part.n.216 sub.14

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I.L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizzazione	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Appartamento piano secondo	106		93	1	106	Titolo di proprietà: Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per 1/2 ciascuno ai sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Balconi	12			0,5	6	
Totale superficie commerciale					112,00 mq	

PROCESSO VALUTATIVO

(allegato n.08)

RICONCILIAZIONE DI STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 16/08/2023:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = \text{€ } 96.519,95$$

DETRAZIONE PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA = CIRCA € 2500

VALORE DI MERCATO = (€ 96.519,95 - € 2500)= € 94.019,95

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 secondo sita nel comune di Montegranaro in Piazza San Liborio n.3; censito al NCEU al foglio n.16 particella n.216 sub.14; comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), può essere quantificato in

€ 94.019,95 - 5% = € 89.318,95

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

89.000,00 €

(diconsi euro ottantanovemila/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 12

ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Quadro riassuntivo dello stato di Possesso e locativo

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 41/2022

Descrizione		
Stato di possesso		L'immobile è posseduto dagli esecutati xxxxxxxxx e xxxxxxxxxx ed occupato dai sig.ri xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxx i quali hanno dichiarato di occupare l'immobile a titolo gratuito.
Contratto di affitto		Da quanto riferito dagli occupanti l'unità non è oggetto di nessun contratto di affitto.
Gestione delle parti comuni		L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale costituito in condominio denominato: "Condominio SAN LIBORIO" sito a Montegranaro in via San Liborio n.3 cf 90046280443 ed amministrato dal sig. Paternesi Meloni Giuseppe. L'unità in oggetto partecipa alle spese condominiali per 95,33 millesimi per la tabella di PROPRIETA' GENERALE, per 90,38 millesimi per la tabella SCALE e ASCENSORE. L'unità partecipa alle spese ordinarie annuali per un importo annuale medio di circa € 450,00 . Alla data della comunicazione, da parte dell'amministratore, del 11.07.2023 sull'unità immobiliare gravavano delle quote, non pagate, riferite ai due precedenti esercizi pari ad € 590,56 per l'esercizio dal 01.10.2020 al 30.09.2021 ed € 415,45 per l'esercizio dal 01.10.2021 al 30.09.2022. Non ci sono spese straordinarie già deliberate e non ci sono procedimenti giudiziari in corso nei confronti dell'esecutato. allegato n.09

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 25.07.2023 non risultano a carico del bene oggetto di stima la sussistenza di censo, livello o uso civico.

QUESITO 13

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 14

ad allegare [le planimetrie degli immobili](#) ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

allegato n.02 - allegato n.03

QUESITO 15

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.10

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

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 41/2022

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.11

QUESITO 16

ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) 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 .pdf) di cui all'art.567, Il co. c.p.c. In modalità telematica PCT.

allegato n.01

ELENCO RIASSUNTIVO DEGLI ALLEGATI:

1	Check list
2	Rilievo fotografico
3	Planimetria dello stato dei luoghi
4	Atti autorizzativi comunali
5	Documentazione catastale
6	Certificato di residenza e di stato civile
7	Documentazione conservatoria dei RR.II
8	Processo valutativo
9	Documentazione condominiale
10	Descrizione lotti-schema di pubblicazione bandi di vendita immobiliare
11	Perizia di stima in formato privacy

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

Fermo, li 17/08/2023

Il Perito estimatore
geom. Devis Gallucci