

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**Esecuzione Immobiliare n. 98/2021**

**ALLEGATO N. 06  
PERIZIA FORMATO PRIVACY**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Esecuzione Immobiliare n.98/2021**

**Procedura promossa da:**

**xxxxx**

Contro

**xxxxxxxxx**

**RELAZIONE DI STIMA**

PROCEDIMENTO R.G.E. **98/2021**  
 CREDITORE PROCEDENTE: **xxxx**  
 DEBITORE ESECUTATO: **xxxxxx**

Il sottoscritto arch. xxxxxxx iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Fermo al n.xxxxxxxx e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 5/05/2023, con l'invito a prestare il giuramento promissorio di rito in data 17/05/2023 e ad effettuare sottostanti controlli preliminari.

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

Dall'esame del fascicolo si rileva che il creditore ha optato per la certificazione notarile

*2. 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*

Nella certificazione notarile sono stati indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati alla data della certificazione

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

Non risultano depositati i certificati di stato civile degli esecutati. Il Ctu ha provveduto alla richiesta dei cert. di stato civile presso l'ufficio anagrafe del comune di Montegiorgio. allegato 8

*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**

E' stato eseguito un sopralluogo in data 09/10/2023 alla presenza del sig xxxxxxxxxxxx

**Accesso documentale uffici comunali**

l'accesso per l'estrazione documentale presso l'ufficio tecnico comunale è avvenuta in data 16/10/2023 la consegna della documentazione è avvenuta con pec in data 17/10/23

**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;*

L'oggetto del pignoramento è costituito da due immobili con diritti pari a 1000/1000 intestati a:

xxxxxxxxx

e descritti al NCEU e CT al

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
43	793	11	A/2	4	6 vani	Totale: 129 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 121 m <sup>2</sup>	Euro 266,49	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/05/2020 Pratica n. AP0028579 in atti dal 26/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 12579.1/2020)
	793	13	C/6	2	27mq	Totale: 30 m <sup>2</sup>	Euro 34,86	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/05/2020 Pratica n. AP0028581 in atti dal 26/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 12581.1/2020)

**Individuazione dei Confini**

il bene confina a nord con affaccio su parcheggio condominiale fronteggiante viabilità pubblica ; a est con affaccio su altra proprietà, a ovest con affaccio su altra proprietà fronteggiante corte condominiale e prospiciente la viabilità pubblica

**Localizzazione :**

i beni risultano ubicati in zona periferica lungo la strada di collegamento tra la zona Piane di Montegiorgio e il centro storico, in c.da Crocedivia .

**INDIVIDUAZIONE LOTTI:**

considerato lo stato dei beni è definibile un unico lotto con diritti pari a 1000/1000 intestati a:

xxxxxxxxxx

e descritti al NCEU e CT al

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
43	793	11	A/2	4	6 vani	Totale: 129 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 121 m <sup>2</sup>	Euro 266,49	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/05/2020 Pratica n. AP0028579 in atti dal 26/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 12579.1/2020)
	793	13	C/6	2	27mq	Totale: 30 m <sup>2</sup>	Euro 34,86	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/05/2020 Pratica n. AP0028581 in atti dal 26/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 12581.1/2020)

**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

**Descrizione sommaria dei beni:**

Trattasi di immobili in edificio residenziale a quattro livelli , di cui uno seminterrato ed uno sottotetto , in c.da Crocedivia 27 a Montegiorgio con corte condominiale cintata. Il fabbricato risulta edificato con CE n.155/2001 del 14/05/2002 a cui seguirono CE n248/2002 del 14/05/2003 , DIA 11/12/2003 , abitabilità n. 559 DEL 21/04/2004

I beni eseguiti corrispondono ad un appartamento (sub 11) al piano primo con terrazzo al piano sottotetto ed un locale cantina al piano S1, oltre ad un locale uso garage (sub 13) al piano S1 . E' presente al piano sottotetto con accesso dal vano scala un locale uso soffitta in uso agli eseguiti non censito e non facente parte dell'esecuzione, il locale non risulta nello stato autorizzato finale Dia 11/12/2003. La struttura portante del fabbricato è in c.a con solai in latero cemento e tamponatura a doppia parete con finitura esterna a mattoncino a faccia a vista , la copertura è a falde con tegole in cemento .

Il fabbricato si presenta esternamente molto pregevole , infissi in legno vetrocamera e persiane in pvc pesante. Il piano terra del fabbricato risulta rialzato rispetto il piano della carreggiata stradale, e l'accesso avviene per mezzo di scaletta esterna in c.a rivestita con piastrelle di cotto/monocottura , a partire dal piano della carreggiata stradale ,mentre quello carrabile è diretto dalla carreggiata stradale pubblica al piano seminterrato S1. L'accesso al piano primo avviene tramite scala interna condominiale senza ascensore. Tutti i livelli di piano sono serviti dalla scala condominiale interna.

Il fabbricato oltre alla presenza sul fronte ovest di una corte condominiale è dotato sul fronte nord di una ampia area di parcheggio esclusiva . L'appartamento al piano primo ( sub11) risulta composto da un ampio locale soggiorno pranzo con balcone in aggetto , tre camere da letto di cui una con balcone , un bagno con vasca ed un wc con doccia e un disimpegno notte, oltre a un locale cantina con ripostigli al piano primo seminterrato con accesso dal locale autorimessa distinto al sub 13 ed un terrazzo ( lastrico solare) al piano secondo copertura con accesso dal vano scala condominiale interno. Le compartimentazioni interne dell'appartamento sono in laterizio intonacato e tingeggiato , le porte interne sono in legno tamburato impiallicciate, le pavimentazioni in monocottura; l'impianto termico di tipo autonomo a radiatori con caldaia a gas metano standard ubicata esternamente nel balcone della camera fronte nord. Le altezze interne sono di circa 272 cm .

Il locale cantina al piano S1 e l'autorimessa sub 13 costituiscono di fatto un unico vano con accesso dall'area condominiale di manovra del piano s1 , senza separazione strutturale tra la cantina ed il sub 11. Il locale cantina è composto da un vano principale e due locali ripostiglio di cui uno dotato di alimentazione idrica e scarico . l'altezza media interna è di 265cm .

**Art. 10 DPR 633/1972**

I beni f.16 p.la 60 sub 4-7 non costituiscono beni strumentali 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 l'esecutato è 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

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano edificati con CE n.155/2001 del 14/05/2002 a cui seguirono CE n248/2002 del 14/05/2003 , DIA 11/12/2003 , abitabilità n. 559 DEL 23/08/2004 nella documentazione degli archivi comunali sono state rintracciate due Concessioni edilizie CE 4795/1989 e CE 6462/1987 decadute senza seguito di attività.

**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;**

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano edificati con CE n.155/2001 del 14/05/2002 a cui seguirono CE n248/2002 del 14/05/2003 , DIA 11/12/2003 , abitabilità n. 559 DEL 23/08/2004 nella documentazione degli archivi comunali sono state rintracciate due Concessioni edilizie CE 4795/1989 e CE 6462/1987 decadute senza seguito di attività. Allegato alla richiesta di agibilità è presente agli atti il Collaudo statico del 30/03/2004 a firma ing Renzo Speranza.

Con riferimento agli elaborati tecnici riferiti alla Dia finale 11/12/2003 e alle planimetrie catastali in atti, i beni appartamento f. 43 p.la 793 sub 11 e 13 risultano conformi allo stato autorizzato e alle planimetrie catastali .

E' presente al piano sottotetto un vano autorizzato come sottotetto non accessibile ma utilizzato dall'esecutato come sottotetto praticabile , con accesso sia dal vano scala condominiale che da una porta finestra realizzata sulla parete esterna di confinamento , postuma allo stato finale autorizzato, che collega il locale sottotetto al terrazzo di proprietà sub 11.

Il locale sottotetto non risulta censito e non è parte della procedura esecutiva.

La porta finestra aperta sulla parete esterna prospiciente il terrazzo di proprietà al piano sottotetto , risulta non autorizzata e non autorizzabile senza che il locale sottotetto interferisca come un aumento della volumetria autorizzata.

**Essendo il locale sottotetto esterno alla procedura non viene valutata l'istruttoria relativa alla doppia verifica di conformità e sanatoria edilizia.**

*Nota : Il locale uso soffitta in uso agli esecutati non censito catastalmente e non facente parte della procedura, corrisponde all'area dell' incasato del piano primo dell'immobile sub 11 . Internamente la soffitta risulta compartimentata in due ambienti uno con altezza media alla gronda di circa 133cm e 225cm al colmo ed uno con altezza variabile da circa 25cm alla gronda a circa 130 cm .*

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

Dall'analisi tra lo stato attuale e lo stato autorizzato si evidenzia:

I beni esecutati f. 43 p.la 793 sub 11 e 13 sono conformi allo stato autorizzato.

**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;

Immobile urbano

**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;

All'atto del pignoramento del Tribunale Ordinario di Fermo rep.n.1099 notificato in data 24.07.2021 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 08.09.2021 ai n.5862 del reg. particolare e al n.7521 del registro generale i beni oggetto della presente procedura erano censiti nel Comune di Montegiorgio in cda Crocedivia n.27 ed intestati a:

xxxxxxxxxxxx nato a Montegiorgio il xxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni;

xxxxxx nata a Amandola il xxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

-NCEU - fog. n.43 part.n.793 sub.11, piano S1-1-2, cat. A/2, classe 4, consistenza 6 vani, sup. totale mq.129, escluse aree scoperte mq.121, rendita catastale €266,49.

-NCEU - fog. n.43 part.n.793 sub.13, piano S1, cat. C/6, classe 2, consistenza 27 mq, sup. catastale 30 mq, rendita catastale €34,86.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale presente in atti, si è potuto constatare che le planimetrie depositate in banca dati risultano idonee.

Dalla data del pignoramento le unità immobiliari oggetto di esecuzione non sono state oggetto di variazioni catastali come certificato dalle visure storiche allegate

ALLEGATO n.04

**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;

All'atto del pignoramento del Tribunale Ordinario di Fermo rep.n.1099 notificato in data 24.07.2021 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 08.09.2021 ai n.5862 del reg. particolare e al n.7521 del registro generale i beni oggetto della presente procedura erano censiti nel Comune di Montegiorgio in cda Crocedivia n.27 ed intestati a:

-xxxxxxxxxxxx nato a Montegiorgio il xxxxxxxxxxxxxxx cf xxxxxxxx per la quota di 1/2

in regime di separazione dei beni;

-xxxxxxxxxxxx nata a Amandola il xxxxxxxxxxxxxxx cf xxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

-NCEU - fog. n.43 part.n.793 sub.11, piano S1-1-2, cat. A/2, classe 4, consistenza 6 vani, sup. totale mq.129, escluse aree scoperte mq.121, rendita catastale €266,49.

-NCEU - fog. n.43 part.n.793 sub.13, piano S1, cat. C/6, classe 2, consistenza 27 mq, sup. catastale 30 mq, rendita catastale €34,86.

Gli esegutati xxxxxxxxxxxxxxx sono divenuti proprietari dei beni oggetto della presente procedura a seguito di atto di COMPRAVENDITA notaio xxxxxxxxxxx del 10/05/2004 repertorio n.786/60 e trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 13/05/2004 al n.4068 del reg. generale ed al n.1012 del reg. particolare.

**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;

All'atto del pignoramento del Tribunale Ordinario di Fermo rep.n.1099 notificato in data 24.07.2021 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 08.09.2021 ai n.5862 del reg. particolare e al n.7521 del registro generale i beni oggetto della presente procedura erano censiti nel Comune di Montegiorgio in cda Crocedivia n.27 ed intestati a:

-xxxxxxxxxxxx nato a Montegiorgio il xxxxxxxxxxxxxxx cf xxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni;

-xxxxxxxxxxxx nata a Amandola il xxxxxxxxxxxxxxx cf xxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.



**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;

**PROCESSO VALUTATIVO**

In risposta al quesito è necessario premettere che :

- il giudizio di stima dei beni immobili di una procedura espropriativa ha sempre un carattere esclusivamente previsionale e, seppure risultante da accurate indagini di mercato, potrebbe non rappresentare l'effettivo prezzo di vendita del bene anche in ragione della perdurante instabilità del 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" ;
- per quanto sopra premesso, il processo valutativo si è svolto nelle seguenti attività:
- accesso al luogo con rilievo del bene
  - accesso ispezione titoli edilizi presso gli uffici tecnici comunali ;
  - elaborazione dei dati geometrici in visione sinottica tra stato autorizzato e stato realizzato ,
  - verifica dei comparabili di zona ;
  - estrazione certificati catastali storici e planimetrie ed ispezioni ipotecarie
  - estrazione certificati di stato civile e residenza
  - Verifica presenza contratti di affitto
  - verifica quote condominiali e pendenze in atto
  - redazione del rapporto di valutazione (stima).

**METODOLOGIA DI STIMA**

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

**1 - Superficie Esterna Lorda - (SEL)**

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.

**2 - Superficie Interna Lorda - (SIL)**

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 di circolazione verticale o orizzontale (esterno), - i vani ad uso comune.

**3 - Superficie Interna Netta - (SIN)**

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.

La consistenza immobiliare di stima sarà sempre 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. (Manuale dei Coefficienti di Differenziazione EPC editore; legge 392/78 (legge sull'equo canone); Dpr 139/98; manuale della banca dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare allegato 2; UNI11612/2015; UNI 10750/1998). 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 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. Il valore complessivo medio di mercato sarà 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, e dello stato generale dell'immobile, con aliquota detrativa del 5 % .

### DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

L'oggetto del pignoramento è costituito da due immobili con diritti pari a 1000/1000 intestati a:

XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX cod fisc XXXXXXXXXXXXXXXXX residente in via XXXXXXXXX nel comune di Montegiorgio (FM)  
XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX cod fisc XXXXXXXXXXXXXXXXX (**deceduta il 23/11/2022**)

e descritti al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
43	793	11	A/2	4	6 vani	Totale: 129 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 121 m <sup>2</sup>	Euro 266,49	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/05/2020 Pratica n. AP0028579 in atti dal 26/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 12579.1/2020)
	793	13	C/6	2	27mq	Totale: 30 m <sup>2</sup>	Euro 34,86	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/05/2020 Pratica n. AP0028581 in atti dal 26/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 12581.1/2020)

### Individuazione dei Confini

il bene confina a nord con affaccio su parcheggio condominiale fronteggiante viabilità pubblica ; a est con affaccio su altra proprietà, a ovest con affaccio su altra proprietà fronteggiante corte condominiale e prospiciente la viabilità pubblica

### Localizzazione :



i beni risultano ubicati in zona periferica lungo la strada di collegamento tra la zona Piane di Montegiorgio e il centro storico in c.da Crocedivia

### Descrizione del bene

Trattasi di immobili in edificio residenziale a quattro livelli , di cui uno seminterrato ed uno sottotetto , in c.da Crocedivia 27 a Montegiorgio con corte condominiale cintata. Il fabbricato risulta edificato con CE n.155/2001 del 14/05/2002

a cui seguirono CE n248/2002 del 14/05/2003 , DIA 11/12/2003 , abitabilità n. 559 DEL 21/04/2004

I beni eseguiti corrispondono ad un appartamento (sub 11) al piano primo con terrazzo al piano sottotetto ed un locale cantina al piano S1, oltre ad un locale uso garage (sub 13) al piano S1 . E' presente al piano sottotetto con accesso dal vano scala un locale uso soffitta in uso agli eseguiti non censito e non facente parte dell'esecuzione, il locale non risulta nello stato autorizzato finale Dia 11/12/2003. La struttura portante del fabbricato è in c.a con solai in latero cemento e tamponatura a doppia parete con finitura esterna a mattoncino a faccia a vista , la copertura è a falde con tegole in cemento .

Il fabbricato si presenta esternamente molto pregevole , infissi in legno vetrocamera e persiane in pvc pesante. Il piano terra del fabbricato risulta rialzato rispetto il piano della carreggiata stradale, e l'accesso avviene per mezzo di scaletta esterna in c.a rivestita con piastrelle di cotto/monocottura , a partire dal piano della carreggiata stradale ,mentre quello carrabile è diretto dalla carreggiata stradale pubblica al piano seminterrato S1. L'accesso al piano primo avviene tramite scala interna condominiale senza ascensore. Tutti i livelli di piano sono serviti dalla scala condominiale interna.

Il fabbricato oltre alla presenza sul fronte ovest di una corte condominiale è dotato sul fronte nord di una ampia area di parcheggio esclusiva . L'appartamento al piano primo ( sub11) risulta composto da un ampio locale soggiorno pranzo con balcone in aggetto , tre camere da letto di cui una con balcone , un bagno con vasca ed un wc con doccia e un disimpegno notte, oltre a un locale cantina con ripostigli al piano primo seminterrato con accesso dal locale autorimessa distinto al sub 13 ed un terrazzo ( lastrico solare) al piano secondo copertura con accesso dal vano scala condominiale interno. Le compartimentazioni interne dell'appartamento sono in laterizio intonacato e tinteggiato , le porte interne sono in legno tamburato impiallicciate, le pavimentazioni in monocottura; l'impianto termico di tipo autonomo a radiatori con caldaia a gas metano standard ubicata esternamente nel balcone della camera fronte nord. L'appartamento è dotato nella zona giorno di una stufa a pellet complementare all'impianto di riscaldamento. Le altezze interne sono di circa 272 cm .

Il locale cantina al piano S1 e l'autorimessa sub 13 costituiscono di fatto un unico vano con accesso dall'area condominiale di manovra del piano s1 , senza separazione strutturale tra la cantina ed il sub 11. Il locale cantina è composto da un vano principale areato con bocca di lupo e due locali ripostiglio di cui uno dotato di alimentazione idrica e scarico . Le pavimentazioni del sub 13 e

della cantina sono in cemento con finitura al quarzo , le compartimentazioni interne sono in parte in c.a ed in parte in laterizio intonacato. Il garage è accessibile tramite una porta basculante in acciaio con apertura manuale. Sono presenti gli impianti di illuminazione sia per il garage che la cantina. L'altezza media interna è di 265cm .

Le utenze per la fornitura di acqua, luce e gas sono intestate all'esecutato , gli allacci idrici ed elettrici sono ubicati al piano s1 sul muro di contenimento dell'accesso carrabile , mentre i contatori/allacci gas metano sono sul fronte nord al piano terra prospicienti il parcheggio condominiale. I parcheggi condominiali sul fronte nord non sono in uso esclusivo.

**Calcolo delle superfici p.lla 793 sub 11-13**

Superficie esterna lorda (Sel); (Sil); (Sin)		circa 111,74mq; 99,16mq; 95,9mq
balconi (Sin)		circa 13,31mq
terrazzo (Sin)		circa 24,26mq
cantina (Sel); (Sin)		circa 27,19mq; ; 26,70mq
autorimessa sub 13 (Sel); (Sin)		circa 28,23mq; 24,49mq;

**Stato di occupazione:**

il sig . xxxxxxxxxxxxxxxx comunica che l'immobile è abitato dalla sua famiglia e dalla famiglia del figlio xxxxxxxxxxxxxx , precisamente l'immobile risulta abitato dai seguenti componenti :

- xxxxxxxxxxxxx nato a Montegiorgio il xxxxxxxxxxxxxxxx (esecutato);
- xxxxxxxxxxxxx nato ad Amandola il xxxxxxxxxxxxxxxx (figlio dell'esecutato e di xxxxxxxxxxxxxxxx);
- xxxxxxxxxxxxx nata in Polonia il xxxxxxxxxxxxxxxx (nuora dell'esecutato moglie di xxxxxxxxxxxxxxxx);
- xxxxxxxxxxxxx nato a Fermo il xxxxxxxxxxxxxxxx (nipote minorenni dell'esecutato e figlio di xxxxxxxxxxxxxxxx);
- xxxxxxxxxxxxx nato ad Amandola il xxxxxxxxxxxxxxxx (figlio xxxxxxxx e di xxxxxxxxxxxxxxxx).

Il garage e la cantina sono utilizzati dall'esecutato

**Stato di manutenzione**

Gli immobili oggetto di esecuzione si presentano in normale stato di uso e conservazione, non si evidenzia la necessità di opere straordinaria di manutenzione . Sono presenti sulla parete nord delle manifestazioni di umidità derivata da ponte termico invernale , eliminabile in modo quasi permanente con tinteggiatura termica dotata di microsferi in grado di innalzare la temperatura laminare della superficie dell'intonaco al fine di evitare il formarsi di condensa da ponte termico.

**Condominio:** tabelle allegato 10 ; importo annuo spese condominiali ordinarie sub 11 circa € 425,00 e sub 13 circa € 23,00

**destinazione urbanistica** zona B2 di completamento da consolidare art. 17 NTA  
**vincoli urbanistici** ambiti di tutela dei crinali  
 area a verde ad alta percektività visiva

\*\*\*\*\*

**ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE della CITTA' DI MONTEGIORGIO**

Il comune di Montegiorgio è un comune della provincia di Fermo .Ha una popolazione di circa 6900. abitanti e si estende su circa 47,4 kmq,e una densità di popolazione è di circa 146,9 abitanti per kmq. Il comune è situato a circa 411 metri d'altitudine e sorge nelle vicinanze dei comuni di Magliano di Tenna, Monte Vidon Corrado e Massa Fermana. Il comune di Montegiorgio dista circa 16 km al Sud-Ovest del comune di Fermo capoluogo di provincia.

Il prezzo medio al metro quadro a Piane Di Montegiorgio in Marche varia intorno ai 1000/1200€/mq con tendenza in aumento rispetto al prezzo medio di mercato del 2022 come indicato dagli operatori di zona;

Per immobili simili nella media qualità e per la zona di riferimento i prezzi possono variare da circa 800 a 1000€/mq

**VALORI IMMOBILIARI BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE 1° semestre 2023**

Comune di Montegiorgio D1 Periferica/PIANE DI MONTEGIORGIO E FASCIA DI TERRITORIO LUNGO S.P. FALERIENZE residenziale	stato conservativo NORMALE	stato conservativo OTTIMO	Superficie di calcolo N = netta L = Lorda	Valori di locazione €/mq	
	minimo /massimo	minimo /massimo		NORMALE	OTTIMO
Abitazioni civile	650/900	1000/1300	L	1,8/2,07	2,9/3,8
Abitazioni tipo economico	550/770	850/1100	L	1,6/2,3	2,4/3,3
Comune di Montegiorgio R1 Extraurbana/PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO residenziale	stato conservativo NORMALE	stato conservativo OTTIMO	Superficie di calcolo N = netta L = Lorda	Valori di locazione €/mq	
	minimo /massimo	minimo /massimo		NORMALE	OTTIMO
Abitazioni civile	480/700	900/1100	L	1,3/2,1	2,6/3,2
Abitazioni tipo economico	410/600	770/940	L	1,1/1,8	2,2/2,8

**VERIFICA DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO DESUNTO DAGLI ANNUNCI DI VENDITA ONLINE**  
**Immobile residenziale f.16 p.Ila 600 sub 4-7**

verifica prezzo medio da sito di vendita online immobiliare .it “

- 1 Appartamento via Albert Einstein 4, Piane Di Montegiorgio, 5 vani , 136 mq commerciale , 2 bagni , piano 2 ; proposta di vendita 140.000,00 € pari a circa 1030 €/mq
- 2 Appartamento via Crocedivia 7, Montegiorgio, 5 vani ,150 mq commerciale, 1 bagni , piano 2 ; proposta di vendita 125.000,00 € pari a circa 833€/mq
- 3 Appartamento c.da San Giuseppe, Montegiorgio, 4 vani ,120 mq commerciale, 1 bagni , piano 2; proposta di vendita 165.000,00 € pari a circa 1375€/mq
- 4 Appartamento via faleriense ovest, Montegiorgio, 5 vani ,90 mq commerciale, 2 bagni , piano 1; proposta di vendita 85.000,00 € pari a circa 944€/mq

**VERIFICA DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO ATTRAVERSO L'ANALISI DEI COMPARABILI RICERCA EFFETTUATA DAGLI ANNI 2020 2021 2022 2023.**

*Nella suddetta forbice temporale sono stati rintracciati i seguenti comparabili di zona :*

- anno 2020 Appartamento A02 7 vani , con garage C6 di 27 mq. in contrada Crocedivia ;sup commerciale complessiva 162,48mq prezzo di vendita 145.000€ pari a circa 892€/mq
- anno 2020 Appartamento A02 6,5 vani , con garage C6 di 33 mq. in contrada Crocedivia ;sup commerciale complessiva 155,24mq prezzo di vendita 185.000€ pari a circa 1192€/mq

**Conclusioni analisi prezzo medio unitario degli immobili**

Considerato che lo stato dell'immobile **f. 43 p.Ila 793 sub 11-13** è realizzato con manifattura di buona qualità , quale l'uso del mattoncino a faccia a vista , gli ampi spazi della corte condominiale cintata con parcheggio condominiale ; considerato che il valore medio unitario di mercato per la zona e per immobili similari può oscillare dai 800/1000 €/mq considerato che il prezzo medio delle proposte di vendita di immobili residenziali nel comune di Montegiorgio nelle zone di riferimento, il prezzo medio può anche superare i **1200€/mq** circa; che la verifica del prezzo medio dei comparabili della zona è limitata all'anno 2020 , sentiti i professionisti che operano nel settore immobiliare nel mercato del comune di Montegiorgio, si ritiene corretto proporre un prezzo medio di mercato per l'immobile esecutato f. 43 p.Ila 793 sub 11-13 pari a circa complessivamente **900 €/mq** .

\*\*\*\*\*

<b>IMMOBILE principale sub 11</b>													
<b>1.1 Coefficiente di vetustà unità</b>											Coeff.		
Meno 5 anni 1,1 da 5 a 10 anni 1,05 da 10 a 20 anni 1 da 20 a 40 anni 0,9 Più di 40 anni 0,8											<b>1</b>		
<b>1.3 Coefficiente di conservazione</b>											Coeff.		
Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico sanitari; impianto di riscaldamento; nonché dei seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore; facciate, coperture e parti comuni in genere. Lo stato dell'immobile si considera mediocre : qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Scadente ; qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. <b>1 normale - 0,8 mediocre - 0,6 scadente</b>											<b>1</b>		
<b>1.4 Coefficiente per esposizione</b>													
(panoramico) : 1,05		Ordinario : 1		Strada pubblica: 0,95		Cortile interno : 0,9						<b>1</b>	
<b>1.5 Coefficiente di piano</b>													
Seminterrato: 0,8		Terra/rialzato: 0,9		Secondo : 1		Terzo : 1		Superiore tre : 1		Ultimo : 1		Attico :1,2	<b>1</b>
<b>1.6 Ascensore</b>													
p.terra ,primo,presente o inutile : 1		Assente al 2° piano: 0,95		Assente al 3°piano : 0,88		Assente al 4°piano : 0,8		Assente al 5°piano : 0,7		Superiori : 07		<b>1</b>	
<b>1.7 Servizi igienici</b>		<b>1.8 Riscaldamento</b>		<b>1.9 Spazi comuni</b>		<b>1.10 Finiture fabb.</b>		<b>1.11 infissi</b>					
doppi <b>1,05</b>		Impianto con caldaia autonoma <b>1</b>		assenti 0,95		storiche 1,1		Doppi vetri <b>1</b>					
Singolo 1		Impianto con caldaia centralizzata 0,95		Corte esclusiva 1,05		signorili 1,05		Vetro singolo 0,9					
				Corte comune <b>1</b>		civili 1		Termo acustiche 1,1					
						popolari 0,9		Avvolgibili in pvc 1					
								persiane					
<b>Tabella : Calcolo Coefficiente di merito</b>													
unita'		vetustà	Conser.	Servizi igienici	Riscald.	ascens	Spazi comuni	Finiture	infissi	piano	Esposiz.	Totale	
01	f.43 p.IIa 793 sub 11-	1	1	1,05	1	0,95	1	1	1	1	1	<b>1</b>	
<b>Tabella: Calcolo delle sup. com merciali</b>													
Unità: f.16 p.IIa 600		1) catastale (mq)	(2) S.E.L (mq)	(3) S.I.L. (mq)	(4) S.I.N (mq)	(5) Coeff di omog.	(6) Coeff di merito	Calcolo sup commerciale					
Sub11	appartamento	Totale: 129 m²	111,74	99,16	95,9	1	1	(2)x(5)x(6)	111,74				
	Balconi diretti	esluse aree scoperte**: 121 m²			13,31	0,3	1	(4)x(5)x(6)	3,99				
	Terrazzi			25,10	24,26	0,25	1	(4)x(5)x(6)	6,07				
	cantina		27,19		24,49	0,25	1	(4)x(5)x(6)	6,12				
Sub 13	garage		28,23		26,78	0,5	1	(4)x(5)x(6)	13,39				
Totale sup commerciale sub 11 e sub 13											<b>141,32</b>		

**TABELLA DI CALCOLO VALORE MEDIO DI STIMA**

Descrizione comune di Montegiorgio	(1) Sup. commerciale	(2) OMI valore medio normale (solo come riferimento) €/mq	3) valori medi dei comparabili per zona	4) valore medio al €/mq per immobili simili secondo annunci vendite immobiliari online	(5) valori medi di mercato per zona immobili simili	(6) valore medio di stima al €/mq proposto alla vendita	(7) valore di stima presunto arrotondato (1)x(6)=
01 f.43 p.IIa 793 sub 11-13	141,32	480/700 900/1100	892/1192	1045	800/1000	900,00	127.188,00
Detrazione per completamento lavori .....							
<b>Valore di stima immobile f. 43 p.IIa 793 sub 11-13</b>							<b>127.188,00</b>

**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 e dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà e usufrutto pari a 1000/1000 immobili siti in Montegiorgio (Fm) descritto al NCEU al f. 43 p.IIa 793 sub 11-13, il valore di medio di mercato comprensivo 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), ( 127.188x-5%) è pari ad **€ 120.828,00** che si ritiene comunque non influente arrotondare a

**€ 121.000,00**

(diconsi euro centoventunomila/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**

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

L'oggetto del pignoramento è costituito da due immobili con diritti pari a 1000/1000 intestati a:  
dato oscurato  
e descritti al NCEU e CT al

Foglio	Par.Ia	Sub	Cat.	class	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
43	793	11	A/2	4	6 vani	Totale: 129 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 121 m <sup>2</sup>	Euro 266,49	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/05/2020 Pratica n. AP0028579 in atti dal 26/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 12579.1/2020)
	793	13	C/6	2	27mq	Totale: 30 m <sup>2</sup>	Euro 34,86	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/05/2020 Pratica n. AP0028581 in atti dal 26/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 12581.1/2020)

**Individuazione dei Confini**

il bene confina a nord con affaccio su parcheggio condominiale fronteggiante viabilità pubblica ; a est con affaccio su altra proprietà, a ovest con affaccio su altra proprietà fronteggiante corte condominiale e prospiciente la viabilità pubblica

**Localizzazione :**

i beni risultano ubicati in zona periferica lungo la strada di collegamento tra la zona Piane di Montegiorgio e il centro storico in c.da Crocedivia

**Calcolo delle superfici p.IIa 793 sub 11-13**

Superficie esterna lorda (Sel); (Sil); (Sin)

balconi (Sin)

terrazzo (Sin)

cantina (Sel); (Sin)

autorimessa sub 13 (Sel); (Sin)

circa 111,74mq; 99,16mq; 95,9mq

circa 13,31mq

circa 24,26mq

circa 27,19mq; 26,70mq

circa 28,23mq; 24,49mq;

Il valore medio di stima (Vm) dell'immobile oggetto di perizia comprensivo dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al D.I. 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), può essere quantificato in € 120.828,00 che si ritiene comunque non influente arrotondare a

**€ 121.000,00**

(diconsi euro centoventunomila/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 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;

**LOTTO A**

destinazione catastale	f. 49 p.lla 793 sub 11 abitativa f. 49 p.lla 793 sub 11 garage
Diritti	piena proprietà ed usufrutto 1000/1000 a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Stato di possesso	L'immobile è nelle disponibilità della famiglia dell'esecutato, e della famiglia del figlio, l'immobile non risulta locato
Data di scadenza per eventuale disdetta	xx
valore canone locativo contrattuale	xx
Valore di mercato locativo al momento della locazione:	xx
censo, livello o uso civico	xx
Destinazione urbanistica/ Vincoli	zona B2 di completamento da consolidare art. 17 NTA ambiti di tutela dei crinali; area a verde ad alta percettività visiva
Condominio: quote millesimali	Tab A 213,08 ; tab B 304,97
Condominio: spese di gestione annue	importo annuo spese condominiali ordinarie SUB 11 circa € 425,00 e SUB 13 circa € 23,00;
Condominio: spese straordinarie deliberate	Al momento della sottoscrizione non risultano spese straordinarie deliberate
Condominio : pendenze	Al momento della sottoscrizione non risultano pendenze condominiali a carico dell'esecutato
Procedimenti giudiziari sul bene pignorato	Al momento della sottoscrizione della perizia non risultano procedimenti giudiziari in atto
Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi.	Vedere punto 4

**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.2, 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.05*

**QUESITO 16**

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 17**

ad 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*).

*Allegato n.01*

\*\*\*\*\*

**ELENCO RIASSUNTIVO DEGLI ALLEGATI:**

all_1	Check list
all_2	Rilievo fotografico
all_3	Verifica e rilievo dello stato attuale
all_4	Documentazione catastale e ispezioni ipotecarie
all_5	Schema pubblicazione Lotti
all_6	Perizia di stima in formato privacy
all_7	Titoli autorizzativi comunali : all 07/01 CE 155/2001 ; all. 07/02 CE248/2002 ; all 07/03 DIA 2004 ; all 07/04 AGIBILITA' E COLLAUDO
all_8	Certificati stato civile e residenza degli esecutati
all_9	Tabella coefficienti
all_10	Documentazione condominiale
all_11	Schede Comparabili di zona
all_12	Ricevute di trasmissione alle parti

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

Fermo ottobre 2023