

Ing. ALIPIO FULVI

Via Peroni n. 1- 61040 Mondavio(PU)

Telefono e fax : 0721/97406 cell.3284167218

e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi @ingpec.eu - p.iva 01264850411

TRIBUNALE DI PESARO

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Piazzale Carducci n.12-61121 PESARO-Tel.0721-697225 fax 0721-697349

PERIZIA del Consulente Tecnico d'Ufficio

Procedura : **55/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da : [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

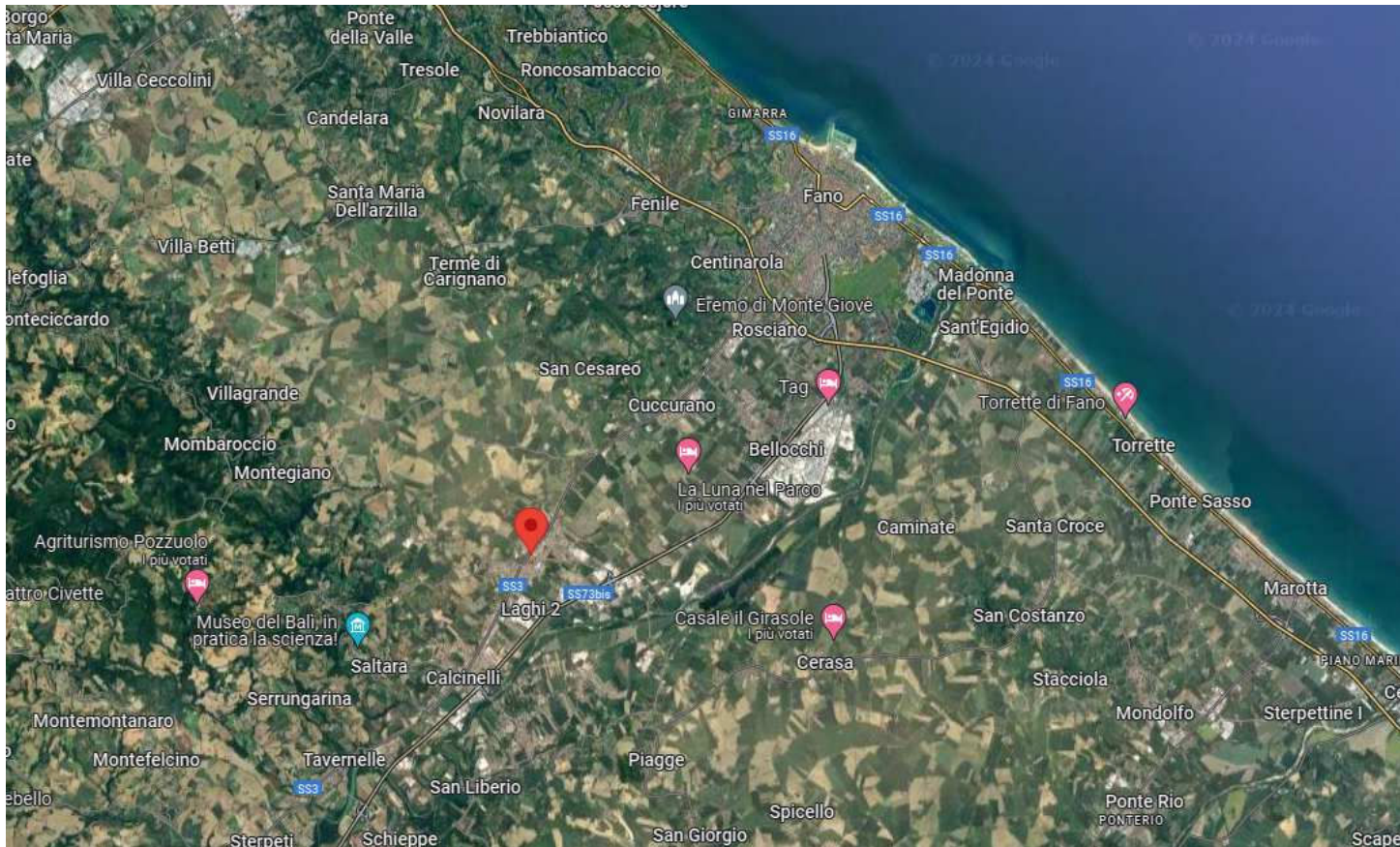
Giudice dell'Esecuzione : **DOTT. PINI LORENZO**

ACCETTAZIONE INCARICO E GIURAMENTO C.T.U. : **08/06/2024**

DEPOSITO RELAZIONE DEL CTU: 90 giorni dall'accettazione entro il 06-09-2024 .

55/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi @ingpec.eu -p.iva 01264850411



APPARTAMENTO AL PIANO 1° mq.69,00 , BALCONE mq. 9,00 – SUB.6

GARAGE INTERRATO mq.26,00 – SUB.10

VIA FLAMINIA 146 LUCREZIA DI CARTOCETO

55/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi @ingpec.eu -p.iva 01264850411



APPARTAMENTO AL PIANO 1° mq.69,00 , BALCONE mq. 9,00 – SUB.6

GARAGE INTERRATO mq.26,00 – SUB.10

VIA FLAMINIA 146 LUCREZIA DI CARTOCETO

55/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411



STRALCIO P.R.G. scala 1:2000

Zona B 3.1

Zona residenziale
di completamento

55/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
 e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411

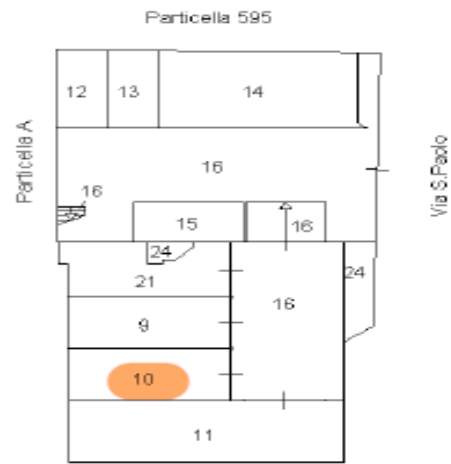
1° LOTTO – APPARTAMENTO AL P.1° E GARAGE

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

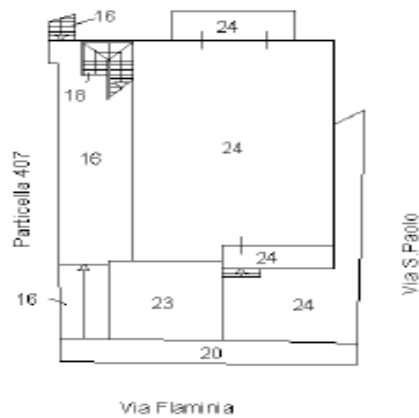
Comune CARTOCETO	Sezione	Foglio 22	Particella 408	Tipo mappale	del:	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						MAI UTILIZZATO
2						MAI UTILIZZATO
3						SOPPRESO
4						SOPPRESO
5						SOPPRESO
6	via flaminia	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
7						SOPPRESO
8						SOPPRESO
9	via flaminia	SNC	S1			AUTORIMESSA
10	via flaminia	SNC	S1			AUTORIMESSA
11	via flaminia	SNC	S1			AUTORIMESSA
12	via flaminia	SNC	S1			POSTO AUTO SCOPERTO
13	via flaminia	SNC	S1			POSTO AUTO SCOPERTO
14		SNC	S1			POSTO AUTO SCOPERTO
15	via flaminia	SNC	S1			POSTO AUTO SCOPERTO
16	via flaminia	SNC	S1-T			B.C.N.C. (RAMPA E SPAZI DI MANOVRA PS1, SCALA PS1 E PT, BALLATOIO PT) AL SERVIZIO DI TUTTI I SUBB.
17						SOPPRESO
18	via flaminia	SNC	T-1			B.C.N.C. (SCALA PT E P1, BALLATOIO P1) AL SERVIZIO DEI SUB. 6 E 26
19						SOPPRESO
20	via flaminia	SNC	T			B.C.N.C. (MARCIAPIEDE PT) AL SERVIZIO DI TUTTI I SUBB.
21	via flaminia	SNC	S1			AUTORIMESSA
22						SOPPRESO
23	via flaminia	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO
24	via flaminia	146	S1-T			NEGOZIO CON SCOPERTO ESCLUSIVO
25						SOPPRESO
26	via flaminia	148	1			UFFICIO

55/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

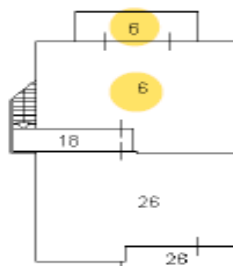
CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA -S1-



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

55/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411

1-IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

L'appartamento al piano 1° e il garage oggetto della seguente perizia fanno parte di un fabbricato residenziale realizzato nell'anno 2007 che fa' angolo tra Via Flaminia 146 – Via San Paolo nel centro di Lucrezia di Cartoceto , costituito da un'ufficio al piano 1° oggetto del 2 lotto di esecuzione immobiliare e al piano terra da un NEGOZIO non oggetto della seguente procedura di esecuzione immobiliare , con i seguenti sub. come beni comuni non censibili :

sub.16 –b.c.n.c. - rampa , spazi di manovra ballatoi

sub.18 –b.c.n.c. - scala al p.t. e p.1° , ballatoi al p.1° a servizio dei sub.6(appartamento al p.1°) e sub.26(Ufficio al p.1°)

sub.20 –b.c.n.c. - marciapiede al p.t.

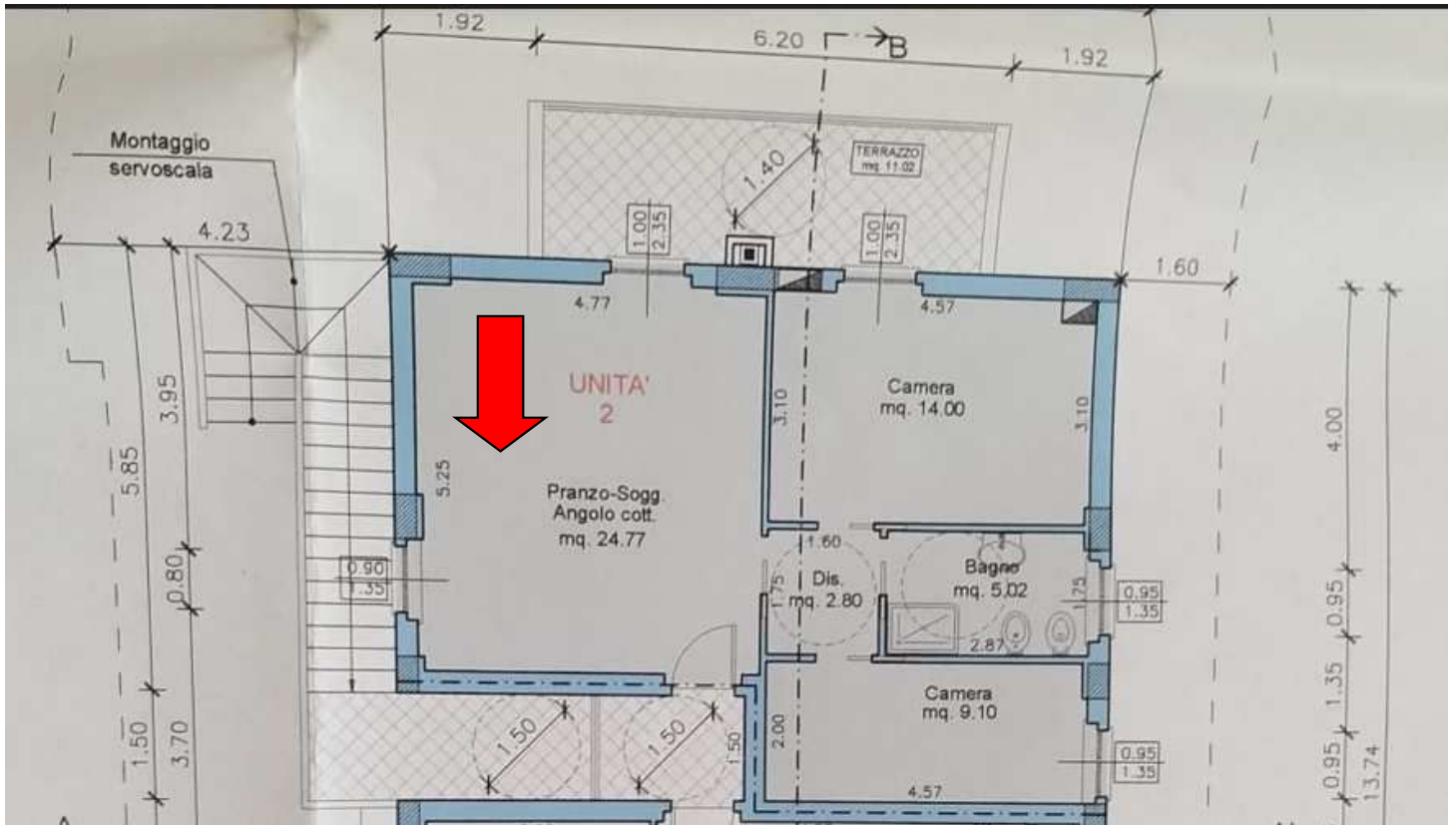
- **appartamento** al piano primo , con accesso da Via Flaminia n. 146 di Lucrezia di Cartoceto ,tramite una scala esterna in c.a. in comune all'ufficio al piano primo sub.26 , composto da ingresso-soggiorno-angolo cottura di **24,77mq**, disimpegno zona notte **2,80mq**, camera grande- **14,00mq** , camera piccola **-9,10mq**, **bagno 5,02mq** e terrazzo sul retro di **11,02mq** **per un totale di superficie utile 55,69mq** , censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 22- mappale 408, **sub 6**, piano 1, categoria **A/2**, classe , vani 3.5, rendita catastale euro 307,29;

- **autorimessa** al piano seminterrato , censito al catasto fabbricati al Foglio 22- mappale 408, **sub 10** , piano S1, categoria **C/6**, classe 2, **Mq.26,00**, rendita catastale Euro 67,14.

Confini: ufficio sub.26 al piano primo .

55/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

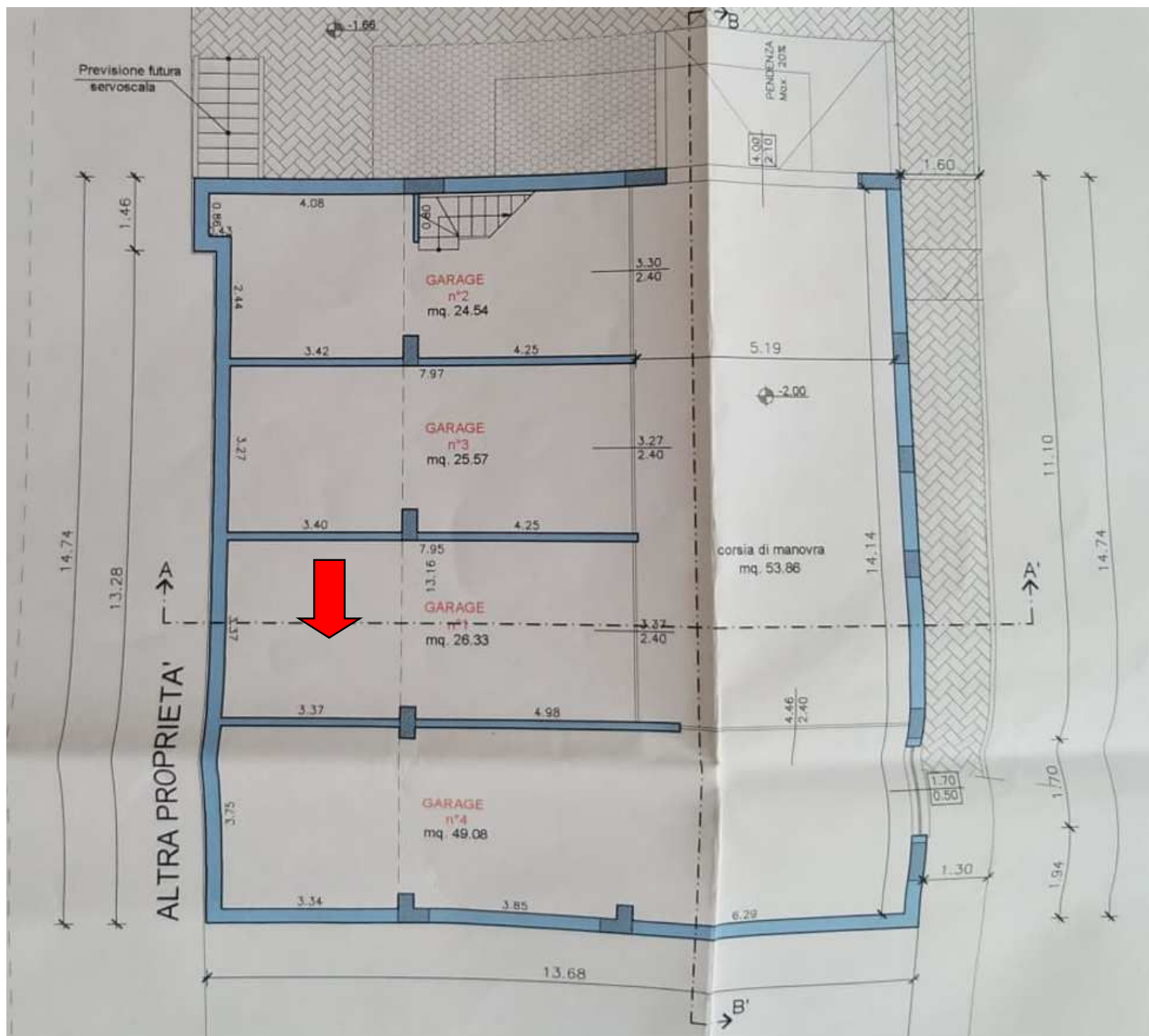
CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi @ingpec.eu -p.iva 01264850411



APPARTAMENTO AL PIANO 1° – **SUB.6** VIA FLAMINIA **146** LUCREZIA DI CARTOCETO

55/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC: alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411



GARAGE INTERRATO mq.26,00 – **SUB.10** VIA FLAMINIA 146 LUCREZIA DI CARTOCETO

55/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi @ingpec.eu -p.iva 01264850411

SPESE CONDOMINIALI

Non c'è un condominio costituito , le uniche spese della luce degli ingressi ai garage seminterrati sono pagate dagli inquilini dell'appartamento che non hanno voluto fornire indicazioni in merito.

2-STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo del 10-07-2024 ore 17.30 l'appartamento risulta essere occupato dagli inquilini .

3-ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Situazione degli intestati dal 09/03/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 09/03/2016 Pubblico ufficiale CECCHETELLI ALESSANDRO Sede FANO (PU) Repertorio n. 80339 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 2074.1/2016 Reparto PI di PESARO in atti dal 06/04/2016		

Situazione degli intestati dal 20/01/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 09/03/2016
DATI DERIVANTI DA	Atto del 20/01/2015 Pubblico ufficiale CECCHETELLI ALESSANDRO Sede FANO (PU) Repertorio n. 79515 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 5832.1/2015 Reparto PI di PESARO in atti dal 17/09/2015		

Situazione degli intestati dal 28/06/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 20/01/2015
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 28/06/2011 Pratica n. PS0105139 in atti dal 28/06/2011 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 12411.1/2011)		

55/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi @ingpec.eu -p.iva 01264850411

4-ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

“ esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare :

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Risposta CTU : il creditore ha optato al deposito di certificazione notarile sostitutiva ;

Nel primo caso (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;
- 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.

Risposta CTU : non è questo il caso ;

Nel secondo caso (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.

55/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411

Risposta CTU : la certificazione notarile sostitutiva NON risale ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento

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: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Risposta CTU ;

Il creditore NON ha depositato ne l'estratto catastale attuale e ne 'estratto catastale storico

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

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Risposta CTU : Non è necessario in quanto è una società

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Risposta CTU : Non è necessario in quanto è una società

55/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411

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;

Risposta 1 CTU : non occorre nessun frazionamento

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*

• **Risposta 2 CTU : La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A**

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;

• **Risposta 3 CTU : La costruzione non risulta essere anteriore al 2 settembre 1967.**

55/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411

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 effettuati il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificarsi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificarsi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 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;**

Risposta 4 CTU : NON E' stata presentata istanza di condono vedere la relazione nella parte urbanistica

5) **ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;**

Risposta 5 CTU : NON E' OGGETTO di certificato di destinazione urbanistica

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

55/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411

Risposta 7 CTU :

L'immobile non è divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario e quindi non si predispone una bozza di progetto di divisione;

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;

Risposta 8 CTU : è stato depositato il certificato notarile ipo-catastale

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, nonche' per le eventuali spese condominiali insolute;

Risposta 9 CTU : vedere la tabella finale valore lotto

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;

Risposta 10 CTU : vedere relazione , non è necessario nessun frazionamento

55/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411

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 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. 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;

Risposta 11 CTU :

- **vedere la tabella finale valore lotto**

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

Risposta 12 CTU : non sono oggetto di esproprio per pubblica utilità

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

Risposta 13 CTU : vedere allegati

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.

Risposta 14 CTU : vedere relazione

55/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi @ingpec.eu -p.iva 01264850411

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

Risposta 15 CTU : **vedere relazione senza nomi**

16) 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

Risposta 16 CTU : **vedere allegati**

55/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411

5-VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

E' stato depositato il certificato notarile ipo-catastale

6-PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

- **Permesso di costruire n.44 del 11-11-2006 -Pratica 39/2006**
- **Permesso di costruire n.71 del 17-11-2007 – Pratica 63/2007**
- **D.I.A. – Pratica 1565 – prof. 12042 del 10-12-2008**
- **S.C.I.A. –Pratica 27 – prof. 485 del 17-01-2011**
- **S.C.I.A. –Pratica 120 – prof. 10235 del 26-10-2011**
- **AGIBILITA' prof. 11676 del 05-12-2011**

55/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411

7. GIUDIZI DI CONFORMITA'

7.1 CONFORMITA' EDILIZIA e URBANISTICA :

CRITICITA' : NESSUNA

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE : 0,00 euro

TEMPI NECESSARI PER LA REGOLARIZZAZIONE : 0 giorni

7.2 CONFORMITA' SISMICA :

CRITICITA' : NESSUNA

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE : 0,00 euro

TEMPI NECESSARI PER LA REGOLARIZZAZIONE : 0 giorni

7.3 CONFORMITA' CATASTALE :

CRITICITA' : NESSUNA

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE : 0,00 euro

TEMPI NECESSARI PER LA REGOLARIZZAZIONE : 0 giorni

7.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI -ATTO :

CRITICITA': NESSUNA

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE : 0,00 euro

TEMPI NECESSARI PER LA REGOLARIZZAZIONE : 0 giorni

55/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi @ingpec.eu -p.iva 01264850411

8. CARATTERISTICHE LOTTO

CONFINE LOTTO : via Flaminia , Via S.Paolo e altra proprietà .

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Gli immobili sono collocati in Località Lucrezia , via Flaminia , Via S.Paolo .

CONSISTENZA :

Intero – **Porzione edificio**

IMMOBILE SITUATO IN ZONA :

Centrale - Semicentrale-Periferica-Isolata

STATO DELL'AGGLOMERATO CIRCOSTANTE :

Completamente urbanizzato-in completamente –di nuova formazione

ASPETTO COMPLESSIVO :

Signorile – **Accurato**-Civile economico -Popolare

STATO DI MANUTENZIONE :

Ottimo-**Buono**-discreto-scadente-mediocre

STATO DI CONSERVAZIONE:

Ottimo-**Buono**-discreto-scadente-mediocre

COMMERCIALITA' :

Ottima-**Buona**-discreta-scadente-mediocre

55/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi @ingpec.eu -p.iva 01264850411

SERVIZI:

asilo nido: presente

campi da tennis: presenti

campi da calcio: presenti

centro commerciale: presente

centro sportivo: presente

cinema :non presente

farmacie : presenti

negozi al dettaglio: presenti

palestra : presente

parco giochi: presenti

palazzetto dello sport : non presente

scuola elementare: presente

scuola per l'infanzia: presente

scuola media inferiore: presente

scuola media superiore: non presente

spazi verde: presenti

stadio: presente

supermercato: presente

55/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411

COLLEGAMENTI :

Qualità :**Ottima**, Buona, Discreta, Scadente, Mediocre

QUALITA' E RATING IMMOBILE :

livello di piano:

Qualità :Ottima, **Buona**, Discreta, Scadente, Mediocre

esposizione:

Qualità :Ottima, **Buona**, Discreta, Scadente, Mediocre

luminosità:

Qualità :Ottima, **Buona**, Discreta, Scadente, Mediocre

panoramicità:

Qualità :Ottima, **Buona**, Discreta, Scadente, Mediocre

impianti tecnici:

Qualità :Ottima, **Buona**, Discreta, Scadente, Mediocre

stato di manutenzione generale:

Qualità :Ottima, **Buona**, Discreta , Scadente, Mediocre

servizi:

Qualità :Ottima, **Buona**, Discreta, Scadente, Mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLE COMPONENTI EDILIZIE :

Struttura portante : in cemento armato mattoni a faccia vista, balconi , cornicioni in c.a.

stato di manutenzione : Ottimo, **Buono**, Discreto, Scadente, Mediocre

Muri esterni : mattoni a faccia vista e balconi , cornicioni in c.a.

stato di manutenzione : Ottimo, **Buono**, Discreto, Scadente, Mediocre

55/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi @ingpec.eu -p.iva 01264850411

Solai: in laterizio

stato di manutenzione : Ottimo, **Buono**, Discreto, Scadente, Mediocre

Copertura: in legno

stato di manutenzione : Ottimo, **Buono**, Discreto, Scadente, Mediocre

Manto di copertura: in coppi

stato di manutenzione : Ottimo, **Buono**, Discreto, Scadente, Mediocre

Cornicione: in c.a. a faccia vista

stato di manutenzione : Ottimo, **Buono**, Discreto, Scadente, Mediocre

Discendenti :in rame

stato di manutenzione : Ottimo, **Buono**, Discreto, Scadente, Mediocre

Scala esterna: in c.a.

stato di manutenzione : Ottimo, **Buono** Buono, Discreto, Scadente, Mediocre

Pareti esterne dell'edificio intonacate

stato di manutenzione : Ottimo, **Buono**, Discreto, Scadente, Mediocre

Balconi : in c.a.

stato di manutenzione : Ottimo, **Buono**, Discreto, Scadente, Mediocre

Marciapede esterno ; in c.a.

stato di manutenzione : Ottimo, **Buono** Buono, Discreto, Scadente, Mediocre

Infissi esterni: persiane in alluminio

stato di manutenzione : Ottimo, **Buono** Buono, Discreto, Scadente, Mediocre

55/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411

Infissi interni e vetri : **in legno con vetro termico**

stato di manutenzione : Ottimo, **Buono** Buono, Discreto, Scadente, Mediocre

Tramezzature interne: **in laterizio, intonacati con malta cementizia e tinteggiatura al civile .**

stato di manutenzione : Ottimo, **Buono** Buono, Discreto, Scadente, Mediocre

Muri perimetrali dalla parte interna : **intonacati con malta cementizia e tinteggiatura al civile .**

stato di manutenzione : Ottimo, **Buono** Buono, Discreto, Scadente, Mediocre

Pavimentazione **in ceramica**

stato di manutenzione : Ottimo, **Buono** , **Discreto**, Scadente, Mediocre

Plafoni: **presenti .**

Porta d'ingresso: **in alluminio**

stato di manutenzione : Ottimo, **Buono** , Discreto, Scadente, Mediocre

Porte interne : **in legno .**

stato di manutenzione : Ottimo, **Buono** Buono, Discreto, Scadente, Mediocre

IMPIANTI :

Ascensore: **no** ma servoscala

Condizionamento : **presente**

55/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi @ingpec.eu -p.iva 01264850411

Impianto Elettrico:

rispondenza alla vigente normativa: **è stata presentata l'agibilità con le certificazioni degli impianti**

costi necessari la verifica degli impianti e messa a norma :

tempi necessari per la regolarizzazione :

Impianto Termico:

tipologia : **caldaia murale installata nel 09-07-2015 con potenza di 27,3 kw**

alimentazione : **a metano**

diffusori : **impianto a pavimento**

rispondenza alla vigente normativa: **è stata presentata l'agibilità con le certificazioni degli impianti**

costi necessari la verifica degli impianti e messa a norma :

tempi necessari per la regolarizzazione :

9-VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

LA MISURA DELLE CONSISTENZE

A seguito dell'accertamento in occasione del sopralluogo e sulla scorta delle planimetrie catastali sono state desunte le sopradescritte consistenze dell'unità immobiliare oggetto di stima, calcolate computando interamente le murature interne ed esterne/perimetrali, ad esclusione di quelle in comune nei tratti confinanti con altre unità immobiliari o con le parti di uso comune, valutate per $\frac{1}{2}$.(superficie ESTERNA lorda)

La superficie ESTERNA lorda viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso; alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive e delle parti comuni, opportunamente "omogeneizzate", ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva (superficie convenzionale); il calcolo della suddetta superficie convenzionale viene eseguito mediante l'applicazione di coefficienti alla superficie lorda reale in base alla destinazione d'uso dei locali ed accessori stessi.

CRITERIO DI STIMA e VALORE DI MERCATO

Per assegnare all'immobile il prezzo base nella procedura d'asta dell'esecuzione immobiliare in oggetto, si deve stabilire il relativo valore congruo, da attribuire attraverso la determinazione del più probabile valore di mercato.

I suddetti prezzi di mercato per gli immobili di cui sopra, sono noti al sottoscritto C.T.U., sia per conoscenza professionale che per informazioni presso Studi Professionali e Agenzie Immobiliari locali; in questa ottica il sottoscritto, ha effettuato i necessari sopralluoghi, le opportune ricerche di mercato ed acquisito tutti i possibili elementi tecnici ed economici indispensabili per una completa valutazione estimativa.

Nell' apprezzamento del probabile valore di mercato, si è valutato anche l'attuale andamento del mercato immobiliare, che rispecchia l'attuale situazione economica e contingente recessione, un trend negativo dove i valori sono stazionari se va bene od addirittura al ribasso ed il mercato immobiliare registra una fase di stallo.

Al fine della determinazione del valore venale in comune commercio attribuibile alle unità immobiliari in oggetto, si fa ricorso al metodo di valutazione definito "sintetico-comparativo".

E' questo il metodo di stima che, basato sul confronto dei prezzi spuntati all'attualità o in tempi recenti in contrattazioni di compravendita di beni di analoghe caratteristiche, crea una "scala dei prezzi" su cui va inserito il bene oggetto di indagine, fatto riferimento alle sue particolari caratteristiche.

Le indagini e ricerche effettuate, sono state fatte anche con l'ausilio della "Banca dati delle quotazioni immobiliari", sia dell'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia

55/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411

del Territorio) sia dell'Osservatorio Immobiliare F.I.A.I.P. (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) tenendo conto della zona e della posizione dell'immobile, del piano e delle caratteristiche intrinseche nonché della qualità dei materiali della singola unità immobiliare.

Si adotta come parametro di misura il metro quadrato di superficie commerciale o convenzionale, secondo le consuetudini del mercato immobiliare locale; il calcolo della suddetta superficie viene eseguito mediante l'applicazione di coefficienti alla superficie lorda reale in base alla destinazione d'uso dei locali stessi e delle pertinenze esclusive e comuni.

Suddetti valori unitari al MQ. andranno moltiplicati per le superfici convenzionali precedentemente calcolate e riportate delle singole unità immobiliari.

55/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411

LOTTO 1 - APPARTAMENTO AL P.1 E GARAGE - VALORE COMMERCIALE				
	SUPERFICIE ESTERNA LORDA(SEL)		COEFF.	SUPERFICIE CONVENZIONALE
FOGLIO 22-MAPPALE 408 SUB.6-10				
APPARTAMENTO P.1° -SUB.6	69,00 mq x		1,00	69,00 mq
BALCONE-SUB.6	11,02 mq x		0,30	3,31 mq
GARAGE -SUB.10	28,00 mq x		0,5	14,00 mq
			TOT.	86,31 mq
	86,31 mq *	1300,00 euro/mq=		112.197,80 €
ADEGUAMENTI E CORREZIONI				
RIDUZIONE DEL VALORE DEL 10% PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI				€ 11.219,78
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEL BIENNIO ANTERIORE VENDITA:				€ 0,00
VALORE COMMERCIALE AL NETTO DEGLI ADEMPIMENTI E CORREZIONI				€ 100.978,02
In arrotondamento				€ 100.000,00

Gli allegati, alla presente relazione, ne costituiscono parte integrante.

Mondavio , lì **12-07-2024**

Il C.T.U.

Ing. Alipio Fulvi