

TRIBUNALE DI FERMO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio per stima
immobiliare Esecuzione immobiliare n° [REDACTED] 2017 R.G.N.R**

Da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]



G.E.: Dottoressa Giorgia CECCHINI

CTU: Geometra Massimo Valori

Prossima Udienza: 21/02/2022

INCARICO: Io sottoscritto Geometra Massimo Valori , nato a BOLOGNA (BO) il 26 aprile 1967 e con studio in Montefiore dell 'Aso via Giacomo LEOPARDI n.2, telefono 0734.938891 – cellulare 333,7134227 – P.e.c. massimo.valori1@geopec.it , iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di ASCOLI PICENO con il n° 1183 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di FERMO al n°109 , essendo stata nominato con provvedimento reso il 28/04/2022 dal giudice delle esecuzioni immobiliari, Dott.ssa Giorgia Cecchini, nella causa di cui all'oggetto e prestato giuramento di rito in modalità telematica, ricevevo l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

PREMESSA

Il sottoscritto, al fine di assolvere l'incarico, ha eseguito sopralluogo nei siti oggetto di perizia, per prendere conoscenza dei dati necessari mediante misurazioni, rilievi e acquisizioni di informazioni relative allo stato dei beni pignorati.

Il giorno 21 SETTEMBRE 2022 alle ore 11,30 (primo SOPRALLUOGO) ed alle ore 12,10 , congiuntamente all' incaricato dell' “ ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE“ in qualità di CUSTODE GIUDIZIARIO, è stato effettuato un primo ed unico accesso con relativo sopralluogo.(vedi verbali allegato [A]).

QUESITO:

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:

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

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. 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.*

Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni.

Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.

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'atto di 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.

3. 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.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, 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.

4. Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

a) 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;

b) 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;

c) 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;

d) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente 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, verifichi 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, verifichi, 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;**

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

f) 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;

g) 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 con specificità per ciascun immobile pignorato 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale;

h) 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. Dovrà altresì

indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

i) 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;

l) 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

m) 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;

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

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

p) 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;

q) 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;

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

RISPOSTA Punto nm.1 del quesito

Si è provveduto a verificare la documentazione in atti, relativamente alla documentazione catastale e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento o certificato notarile, secondo quanto previsto dall'art. 567 c.p.c.

In particolare è stato verificato il deposito nell'Istanza di Vendita da parte del creditore procedente, della Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare e della Certificazione Notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale relativa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento a firma del Dott. Elidoro Giordano Notaio in Campobasso con studio in Piazza della Vittoria n.14.

All'interno della relazione sono riportati gli estremi catastali dei beni immobili d'interesse, nonché la specifica delle trascrizioni e delle iscrizioni relative al ventennio precedente alla data dell'istanza di pignoramento.(vedi documento allegato [B])

RISPOSTA Punto nm.2 del quesito

I dati catastali attuali e storici della certificazione sostitutiva sono esattamente riportati ed indicati nella medesima e cioè sono riportati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.(vedi documento allegato [B])

RISPOSTA punto nm.3 del quesito

il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile . Lo scrivente ha richiesto al Comune di Petritoli lo stato civile e l'estratto di matrimonio dell'esecutato.

RISPOSTA punto nm.4 del quesito

a) È stata effettuata visura catastale aggiornata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di ASCOLI PICENO, dalla quale si evince che i beni pignorati e censiti all' N.C.E.U individuano un immobile composto da diversi subalterni di cui quelli assoggettati a pignoramento vengono individuati quelli identificati con i numeri 2 e 5 componenti un più ampio compendio immobiliare, sito nel Comune di PETRITOLI con accesso su via [REDACTED]

Le particelle ed i subalterni sono:

1. Unità Immobiliari site nel Comune di [REDACTED] - Catasto dei Fabbricati

foglio	mappale	subalterno	categoria	classe	consistenza	superficie	rendita	indirizzo
[REDACTED]	[REDACTED]	2	F/3					[REDACTED]
[REDACTED]		5	C/6	3	77	90 mq.	71,58	[REDACTED]

Gli immobili individuati a PETRITOLI, comprendenti i subalterni 2 e 5 sopra individuati compongono una porzione del compendio immobiliare.

b) Gli stessi, oggetto di esecuzione immobiliare, sono assimilabili: ad un appartamento al grezzo con la realizzazione delle sole pareti perimetrali e dei divisori interni, un garage non bene identificato in loco ma bensì accatastato con categoria catastale e subalterno. Entrambe le porzioni di edificato sono quindi da ritenersi in corso di costruzione. Apprezzabile la qualità delle strutture portanti in cemento armato di recente fattura. I locali visionati risultano essere allo stato grezzo, senza impianti, senza finiture Inoltre in base al D.P.R. 633/1972 la cessione del suddetto fabbricato o di porzione dello stesso è esente da IVA in quanto ricade nelle previsioni di esclusione di cui all'articolo 8 (bis) e successive modifiche ed integrazioni.

c) La costruzione dell'intero immobile è da farsi risalire alla data del rilascio delle Concessioni Edilizie [REDACTED]. Successivamente è stato rilasciato il seguente titolo: Concessione Edilizia in Sanatoria [REDACTED]; (vedi documento allegato [F1])

d) L'edificazione del fabbricato al piano terra non presenta difformità in quanto è ancora in fase di costruzione e quindi volendo proseguire i lavori si rende necessaria la richiesta di ultimazione delle opere in SCIA. Per quanto concerne invece il piano sotto strada, garage, si pone in evidenza che non vi è conformità

con lo stato dei luoghi e gli elaborati urbanistici e catastali depositato in quanto allo stato attuale non è ripartito dalle tramezzature così come invece si evince dagli elaborati anzidetti. Infatti il piano sotto strada, per la parte inerente gli spazi del signor [REDACTED] non risultano suddivisi dal resto dell'ambiente, anche di altra proprietà, e quindi non delimitati. L'evento comporta, all'attualità, la necessità di sanare l'abuso attraverso SCIA in sanatoria al fine di eseguire/ripristinare le pareti mancanti al fine di rendere congruo lo stato di fatto e quello di progetto/catasto.

e) La procedura non riguarda terreni, quindi non si rende necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica.

f) Il bene pignorato risulta accatastato e rappresentato nel rispettivo estratto di mappa catastale e nella planimetria(sub.5) allegata alla presente relazione fatta eccezione per il subalterno 2 che è in corso di costruzione. I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono all'attuale situazione e consistenza del bene oggetto di esecuzione immobiliare. Catastalmente parlando il subalterno 5 risulta essere individuato all'N.C.E.U. ma non corrispondente allo stato di fatto. Risulta infatti necessaria la realizzazione delle pareti identificate in planimetria catastale affinché la stessa sia pienamente conforme allo stato dei luoghi.

g) sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto trattasi di: atto di divisione autenticato dal Notaio Alfonso ROSSI [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di FERMO – in data [REDACTED] reg.part.;

h) L'immobile è pervenuto in base a questa cronologia ventennale:

trascrizioni a favore

I. TRASCRIZIONE del 21/06/1988 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale

VARRIALE LUCIANO Repertorio [REDACTED] del 09/09/1988 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

II. TRASCRIZIONE del 17/07/1998 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale ROSSI

ALFONSO Repertorio [REDACTED] del 19/05/1998 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

trascrizioni contro

1) IPOTECA VOLONTARIA a Cassa di Risparmio di ASCOLI PICENO del 03/05/2007 - Registro Particolare [REDACTED]

atto MUTUO FONDIARIO a firma Notaio Luciano Varriale repertorio [REDACTED] del 26/04/2007

2) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI TRASCRIZIONE del
20/09/2017 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO
Repertorio [REDACTED] del 28/08/2017.


i) determinazione del valore degli immobili pignorati:

Essendo il fabbricato in corso di costruzione, viene adottato il metodo di stima analitico che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il calcolo dei costi da sostenere per la realizzazione del bene, questo in virtù dello stato dell'opera e con l'impossibilità a reperire valori di mercato per beni simili e/o richiesta prezzi.

Per eseguire l'operazione di stima viene utilizzato il programma "ACTASTIME Pro 8.1.0 - Licenza d'uso: Geometra Massimo Valori. Gli specchi riassuntivi sotto riportati sono desunti dagli elaborati prodotti utilizzando il programma sopra citato. Gli elaborati di stima, compreso il computo metrico dettagliato, sono parte integrante della presente relazione e vengono allegati come documento integrante e sostanziale. (vedi documento allegato [1])

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 74

IMMOBILE	Immobile in via [REDACTED] FERMO (piano T)				
Proprietà	MANILA IMMOBILIARE SRL con sede in SAN BENEDETTO DEL TRONTO C.F.:				
Destinazione	Residenziale	Foglio	[REDACTED]	Particella	[REDACTED]
				Sub.	2 e 5
				Cat.	F/3
				Anno di costruzione/ristrutturazione	
			Descrizione La porzione di edificato comprendente i subalterni 2 e 5 sita nel Comune di [REDACTED] è in corso di costruzione. Apprezzabile la qualità delle strutture portanti in cemento armato di recente fattura. I locali risultano essere allo stato grezzo, senza impianti, senza finiture.		

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo: Personale

Sup. al 100%	237,40	al 50%	90,00	al 25%		al 5%		
Sup. al 80%		al 35%		al 20%		al 2%		
Sup. al 70%		al 33,3%		al 15%				
Sup. al 60%		al 30%		al 10%				
							Superficie commerciale mq	282,00

Computo metrico estimativo PREZZARIO REGIONALE REGIONE MARCHE 2022

ID	Descrizione	U.m.	Quantità	Prezzo unit.	Importo EUR
1	Casseforme, Fornitura e posa in opera di	MQ	319,2	41,07	13.109,54
2	Casseforme, Fornitura e posa in opera di	MQ	419,17	28,67	12.017,60
3	Classe di esposizione XC1 - corrosione	MC	67,36	192,00	12.933,12
4	Classe di esposizione XC1 - corrosione	MC	8,87	212,83	1.887,80
5	Barre in acciaio FeB44K Barre in acciaio,	KG	4.500	2,78	12.555,00
6	Solaio in latero cemento con travelli	MQ	374,1	86,29	32.281,09
7	Rete in acciaio elettrosaldata. Rete in	KG	500	2,64	1.320,00
8	Impermeabilizzazione di muri di	MQ	102,96	5,08	523,04
9	Vespajo o drenaggio eseguito con ciottoli o	MC	60,78	50,60	3.075,47
10	Muratura di mattoni pieni. Muratura di	MC	51,19	524,82	26.865,54
11	Compenso per la facciavista con mattoni	MQ	170,64	42,16	7.194,18
12	Membrana elastomerica con armatura in	MQ	150	20,29	3.043,50
13	Manto di copertura con coppi alla romana.	MQ	124,7	55,98	6.980,71
14	Muratura in mattoni forati in laterizio a 6	MQ	136,81	44,40	6.029,96
15	valore dell'area. Quantificazione del valore	MQ	307	60,00	18.420,00

VALORE ANALITICO A DICEMBRE 2022

Il più probabile valore analitico - EUR **158.237**

l) Per quanto attiene al presente punto lo scrivente **NON** ritiene di dover procedere nel formare lotti per gruppi omogenei in quanto i due subalterni sono connessi.

m) Per quanto attiene al presente punto lo scrivente segnala che non vi sono contratti di affitto posti in essere.

n) Per quanto attiene al presente punto lo scrivente non ha nulla da segnalare. Non vi sono atti espropriativi di pubblica utilità in corso.

o) Estratto di mappa e planimetrie dell'immobile con documenti fotografici:



7 18 1974 407

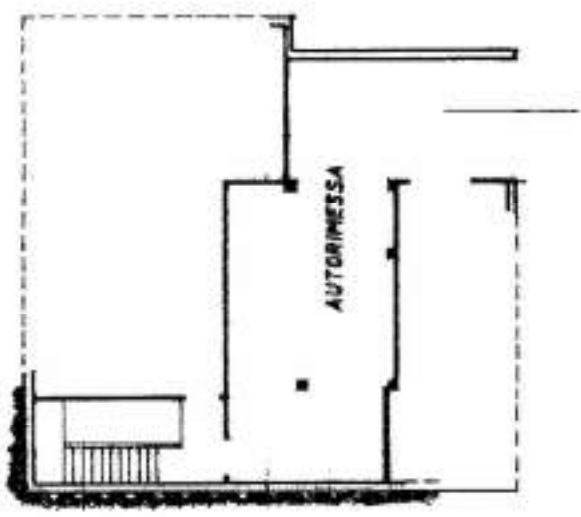


DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

L.P.E.
900

Planimetria di u.i.u. in Comune di [REDACTED] CIV. [REDACTED]

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA H= 3.30 mt.



ORIENTAMENTO



SCALA DI [REDACTED]

Ultima planimetria in atto
Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Data presentazione: 21/06/1996 - Data: 09/09/2012
Totale volumi edificati catastali: [REDACTED]
F. [REDACTED]
n. 518 sub. 5

Completata dal **GEOM. ANGELO FLAVIO**
(Nota, sopralluogo e verbal)
Data presentazione: 21/06/1996 - Data: 09/09/2012 - s. T247714 - Richiedente: VL RMSM67D06A944P
Decreto di attuazione del Piano di Recupero Urbanistico A/4(214629)
della provincia di A.P. Coll. di Fasano n. 598
data 09/01/1994 Firma *Angelo Flavio*



RESERVATO ALL'UFFICIO
D00051
21 GIU. 1996

fotogrammi SUBALTERNI 2 e 5



Ingresso al sub.5



Prospetto lato strada



Prospetto est



Prospetto sud



Piano Terra Loggia



Piano terra ingresso



Piano terra locale ingresso



Piano terra particolare



Piano terra particolare



Piano terra particolare



Piano terra particolare



Piano terra particolare



Piano terra particolare



Piano sotto strada particolare



Lesioni pareti interne

CONCLUSIONI

VALORE DEL LOTTO:
TABELLA RIASSUNTIVA

Descrizione	Entità
Valore dell' APPARTAMENTO + GARAGE	€. 158.273/00
A detrarre Valore della Sanatoria	€. 5000/00
Valore ARROTONDATO VENDITA	€. 153.000/00

La relazione peritale viene trasmessa alle parti a mezzo PEC o RACC.R/R entro i termini previsti.

Il sottoscritto, con il presente elaborato ritiene di aver assolto l' incarico ricevuto, rendendosi disponibile a eventuali chiarimenti e ringraziando la S.V. Ill/ma per la fiducia accordata.

Con Ossequio
Montefiore dell' Aso 19/12/2022

Il CTU:
Geometra Massimo Valori

SI ALLEGANO alla presente relazione oltre alle relazioni di stima dei due subalterni:

1. rilievo fotografico;
2. visura catastale
3. estratto di mappa;
4. titoli abilitativi – concessioni e permessi a costruire/ dia
5. stato civile
6. verbale 1° sopralluogo ;

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 74

IMMOBILE

74 Immobile in via [redacted]
FERMO (piano T)

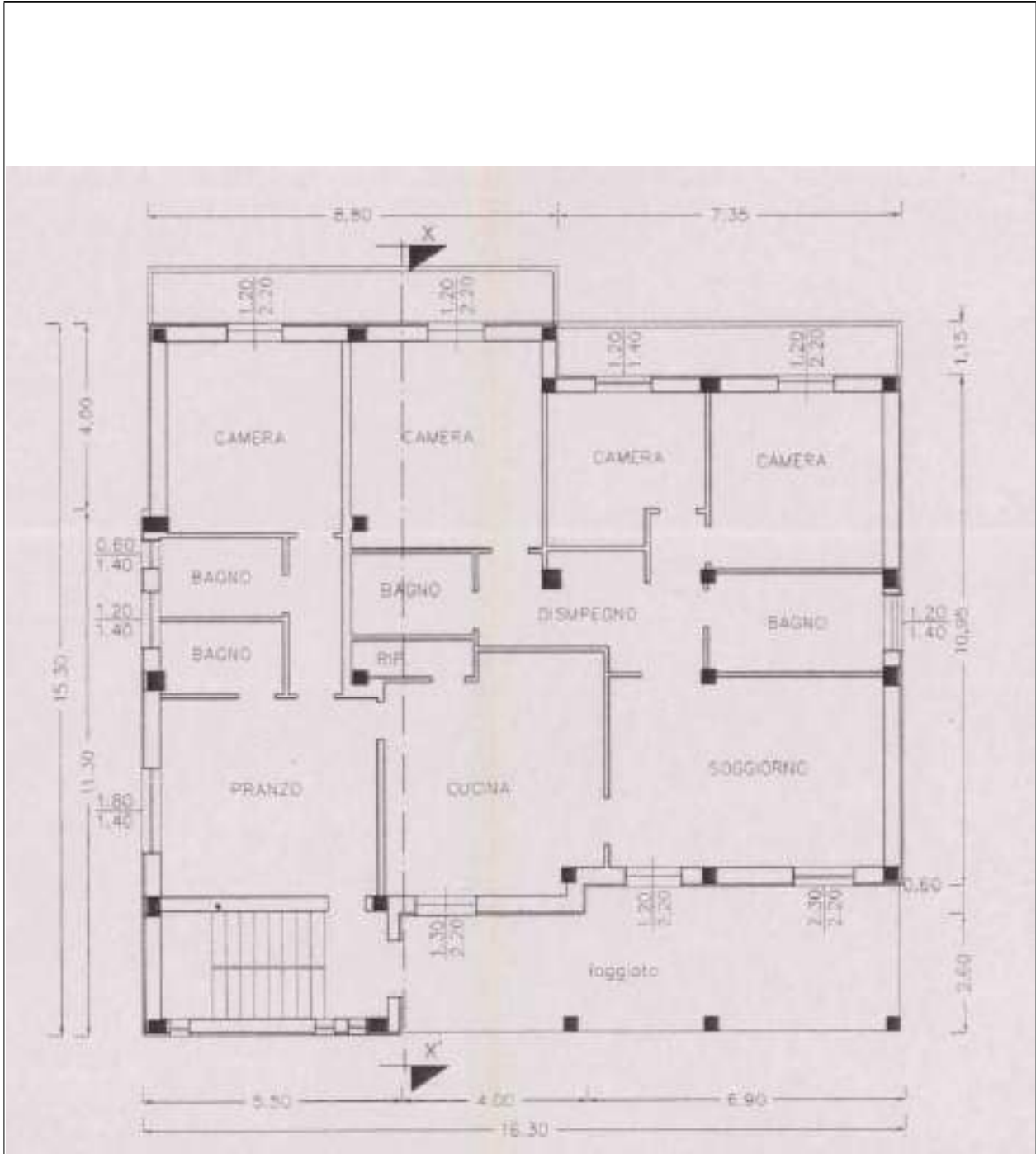


STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 74

IMMOBILE	Immobile in via [REDACTED]								
Proprietà	[REDACTED]								
Destinazione	Residenziale	Foglio	[REDACTED]	Particella	501	Sub.	2 e 5	Cat.	F/3

PLANIMETRIA



Pianta di condono - i locali sono al grezzo.allegata a parte pianta del piano sotto strada

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 74

IMMOBILE	Immobile in via [REDACTED]								
Proprietà	[REDACTED]								
Destinazione	Residenziale	Foglio	[REDACTED]	Particella	501	Sub.	2 e 5	Cat.	F/3

DATI CATASTALI

L'oggetto della stima è una singola unità immobiliare

Provincia	Comune	Comune catastale	Codice Comune
FERMO	PETRITOLI		F044

1

Fabbricati	Sezione	Foglio	[REDACTED]	Particella	510	Sub.	2
-------------------	---------	--------	------------	------------	------------	------	----------

DATI DI CLASSAMENTO

Zona censuaria	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
		F/3				

Indirizzo

c.da SAN PIETRO snc Piano -1

2

Fabbricati	Sezione	Foglio	15	Particella	501	Sub.	5
-------------------	---------	--------	-----------	------------	------------	------	----------

DATI DI CLASSAMENTO

Zona censuaria	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
		C/6	3	77	90	€ 71,58

Indirizzo

via [REDACTED]

Totale valore catastale dei fabbricati

Superficie catastale	Rendita catastale
90	€ 71,58

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 74

IMMOBILE	Immobile in via [REDACTED]								
Proprietà	[REDACTED]								
Destinazione	Residenziale	Foglio	[REDACTED]	Particella	501	Sub.	2 e 5	Cat.	F/3

CONSTATAZIONI

Descrizione

La porzione di edificato comprendente i subalterni 2 e 5 sita nel Comune di Petritoli è in corso di costruzione. Apprezzabile la qualità delle strutture portanti in cemento armato di recente fattura. I locali risultano essere allo stato grezzo, senza impianti, senza finiture.

Titolarità

La titolarità al signor [REDACTED] si ha per : TRASCRIZIONE del 17/07/1998 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio [REDACTED] del 19/05/1998 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE - Atto di divisione tra i fratelli Mercuri.

Conformità catastale

Il bene pignorato risulta accatastato e rappresentato nel rispettivo estratto di mappa catastale e nella planimetria(sub.5) allegata alla presente relazione fatta eccezione per il subalterno 2 che è in corso di costruzione. I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono all'attuale situazione e consistenza del bene oggetto di esecuzione immobiliare. Catastalmente parlando il subalterno 5 risulta essere individuato all'N.C.E.U. ma non corrispondente allo stato di fatto. Risulta infatti necessaria la realizzazione delle pareti identificate in planimetria catastale affinché la stessa sia pienamente conforme allo stato dei luoghi.

Legittimità edilizia e urbanistica

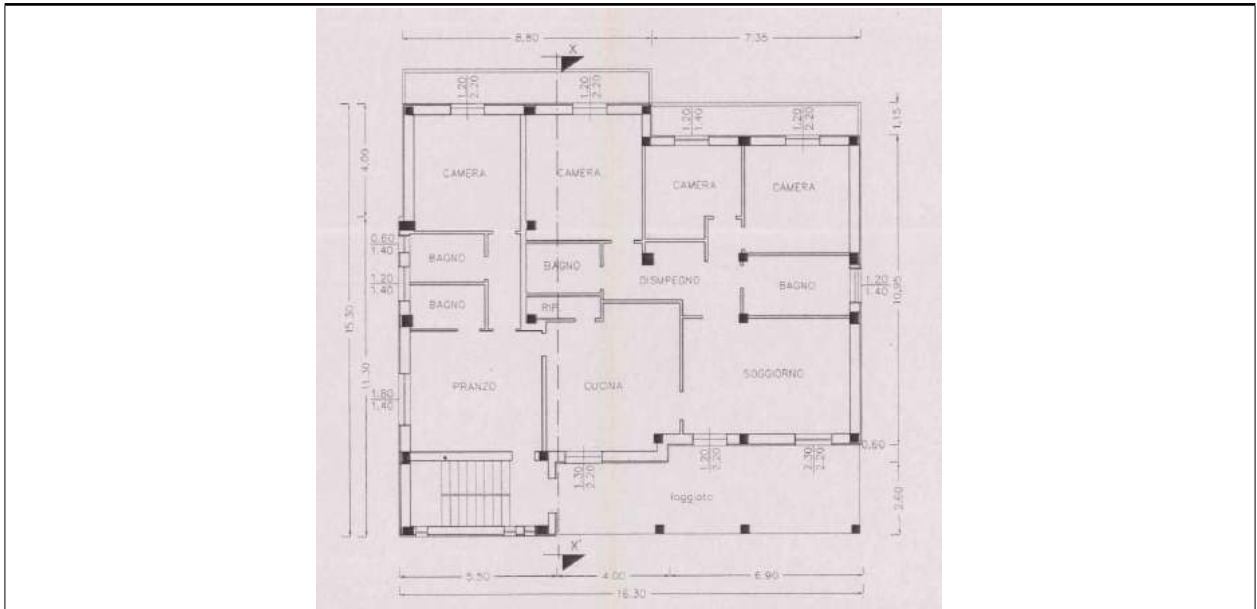
La costruzione dell'intero immobile è da farsi risalire alla data del rilascio delle Concessioni Edilizie n. [REDACTED]. Successivamente è stato rilasciato il seguente titolo: Concessione Edilizia in Sanatoria n. [REDACTED] del 02/03/2007

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 74

IMMOBILE	Immobile in via [REDACTED]								
Proprietà	[REDACTED]								
Destinazione	Residenziale	Foglio	[REDACTED]	Particella	501	Sub.	2 e 5	Cat.	F/3

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



Pianta di condono - i locali sono al grezzo.allegata a parte pianta del piano sotto strada

CRITERIO DI CALCOLO: PERSONALE

Modalità di rilevamento delle misure: Rilievo architettonico

	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	237,40	appartamento al grezzo piano terra	+
Superficie al 50%	90,00	garage al grezzo piano sotto strada	+
Superficie commerciale arrotondata all'unità mq			282,00

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 74

IMMOBILE									
Proprietà									
Destinazione	Residenziale	Foglio		Particella	501	Sub.	2 e 5	Cat.	F/3

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE

Valuta: EUR

Metodo di stima analitico

Zona di riferimento

Paese

Computo metrico estimativo PREZZARIO REGIONALE REGIONE MARCHE 2022

ID	Descrizione	U.m.	Quantità	Prezzo unit.	Importo EUR
1	Casseforme. Fornitura e posa in opera di casseforme e delle relative	MQ	319,2	41,07	13.109,54
2	Casseforme. Fornitura e posa in opera di casseforme e delle rela	MQ	419,17	28,67	12.017,60
3	Classe di esposizione XC1 - corrosione indotta da carbonatazione -	MC	67,36	192,00	12.933,12
4	Classe di esposizione XC1 - corrosione indotta da carbonatazione -	MC	8,87	212,83	1.887,80
5	Barre in acciaio FeB44K Barre in acciaio, controllato in stabilimento,	KG	4.500	2,79	12.555,00
6	Solaio in latero cemento con travetti prefabbricati tralicciati con fondo	MQ	374,1	86,29	32.281,09
7	Rete in acciaio elettrosaldato. Rete in acciaio elettrosaldato a maglia	KG	500	2,64	1.320,00
8	Impermeabilizzazione di muri di fondazione, muri controterra e	MQ	102,96	5,08	523,04
9	Vespai o drenaggio eseguito con ciottoli o pietrame calcareo. Vespai o drenaggio	MC	60,78	50,60	3.075,47
10	Muratura di mattoni pieni. Muratura di mattoni pieni e malta cementizia dosata a	MC	51,19	524,82	26.865,54
11	Compenso per la facciavista con mattoni da facciavista. Compenso per	MQ	170,64	42,16	7.194,18
12	Membrana elastomerica con armatura in poliestere. Membrana impermeabilizzante	MQ	150	20,29	3.043,50
13	Manto di copertura con coppi alla romana. Manto di copertura del tetto con tegole	MQ	124,7	55,98	6.980,71
14	Muratura in mattoni forati in laterizio a 6 fori. Muratura di mattoni	MQ	135,81	44,40	6.029,96
15	valore dell'area. Quantificazione del valore dell'area edificabile da	MQ	307	60,00	18.420,00

VALORE A DICEMBRE 2022

Il più probabile valore - EUR

158.237

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 74

IMMOBILE

Proprietà

Destinazione

Residenziale

Foglio

Particella

501

Sub.

2 e 5

Cat.

F/3

RELAZIONE DI STIMA

viene adottato il metodo di stima ANALITICA che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il calcolo del costo di costruzione della pozione dell'immobile . Per eseguire l'operazione di stima viene utilizzato il programma "ACTASTIME Pro 8.1.0 - Licenza d'uso: Geometra Massimo Valori. Gli specchi riassuntivi sotto riportati sono desunti dagli elaborati prodotti utilizzando il programma sopra citato comparato con il programma Primus di Acca. Gli elaborati di stima sono parte integrante della presente relazione e vengono allegati come documento integrante e sostanziale

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 74

IMMOBILE

74 Immobile in via [REDACTED] -
FERMO (piano T)

La presente stima dell'immobile è stata redatta da Geometra Massimo Valori - Borgo Giordano Bruno 21 - 63062 Montefiore dell'Aso AP e può essere utilizzata esclusivamente per fini consentiti dalla legge.
I dati personali riportati sono stati e saranno trattati ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 ai fini della redazione della stima.
I dati non saranno trasmessi, per trattamenti non inerenti allo scopo della stima, a soggetti terzi.
La stima è strettamente riservata ai suoi destinatari, se le/vi è pervenuta per errore la/vi invitiamo a segnalarcelo e a distruggerla in quanto il suo uso, trattamento e diffusione, se non espressamente autorizzato, è vietato.



COMPUTO METRICO

OGGETTO: Computo metrico estimativo con valore dell'area dell'immobile sottoposto a pignoramento esecuzione immobiliare - RGNR [REDACTED] 2017 - Tribunale di Fermo.

COMMITTENTE: Tribunale di Fermo

Data, 19/12/2022

IL TECNICO

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							
	LAVORI A MISURA							
1 03.03.020* .002	Casseforme. Fornitura e posa in opera di casseforme e delle relative armature di sostegno fino ad una altezza netta di m. 3,50 dal piano di appoggio. Sono compresi: montaggio, punt ... dei casseri a diretto contatto con il conglomerato cementizio. Per travi, pilastri, pareti anche sottili, solette piane. muri di cantina calcolati per 1/2 *(lung.=15,10+15,10+16,10+16,10) pilastri di cantina calcolati per 1/2 pilastri di cantina calcolati per 1/2 pilastri piano terra e primo calcolati per 1/2 ovvero per l'intero se considerato 2 pilastrature p.t. e p.l. uguali pilastratura mansarda calcolati per 1/2	2,00 6,00 15,00 2,00 8,00 4,00 2,00	62,40 1,20 1,60 1,20 1,60 1,40 1,20 1,60 1,40	3,300 3,300 3,300 2,700 2,700 2,700 2,400 2,400 2,400	0,500 0,500 0,500 0,500 0,500 0,500 0,500 0,500 0,500	205,92 11,88 2,64 48,60 8,64 30,24 5,76 3,84 1,68		
	SOMMANO m ²					319,20	41,07	13'109,54
2 03.03.020* .001	Casseforme. Fornitura e posa in opera di casseforme e delle relative armature di sostegno fino ad una altezza netta di m. 3,50 dal piano di appoggio. Sono compresi: montaggio, punt ... atto con il conglomerato cementizio. Per muri di sostegno e fondazioni quali plinti, travi rovesce, cordoli, platee etc. casseri fondazione garage/cantine calcolate per 1/2 *(lung.=16,10+16,10+15,10+15,10) cassero sponda solai piani terra - primo - mansarda *(lung.=15,30+16,30+15,3+16,3+1,15+1,15) intavolato solai piani terra - primo - mansarda	0,50 3,00 3,00	62,40 65,50 16,30	0,300 15,300	0,500 0,500 0,500	15,60 29,48 374,09		
	SOMMANO m ²					419,17	28,67	12'017,60
3 03.03.002* .002	Classe di esposizione XC1 - corrosione indotta da carbonatazione - ambiente asciutto o permanentemente bagnato (rapporto a/cmax inferiore a 0,6). Fornitura e posa in opera di calce ... controlli in corso d'opera in conformità alle prescrizioni indicate nelle Norme Tecniche per le costruzioni. Rck 35 Mpa fondazione calcolato per 1/2 muri di cantina calcolato per 1/2 *(lung.=16,1+16,1+15,1+15,1)	0,50 0,50	16,10 62,40	15,100 3,300	0,300 0,300	36,47 30,89		
	SOMMANO m ³					67,36	192,00	12'933,12
4 03.01.009	Vespaio o drenaggio eseguito con ciottoli o pietrame calcareo. Vespaio o drenaggio eseguito con pietrame calcareo o siliceo, o ciottoloni o ghiaia grossa lavata, a scelta della D.L ... nto; la livellatura. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. E' escluso l'assestamento a mano. vespaio calcolato per 1/2	0,50	15,10	16,100	0,500	60,78		
	SOMMANO m ³					60,78	50,60	3'075,47
5 03.03.002* .005	Classe di esposizione XC1 - corrosione indotta da carbonatazione - ambiente asciutto o permanentemente bagnato (rapporto a/cmax inferiore a 0,6). Fornitura e posa in opera di calce ... controlli in corso d'opera in conformità alle prescrizioni indicate nelle Norme Tecniche per le costruzioni. Rck 45 Mpa pilastri piano terra pilastri piano primo-secondo- terzo calcolati per 1/2	6,00 11,00 3,00 8,00	0,30 0,40 0,30 0,40 0,40	0,300 0,400 0,300 0,400 0,300	3,300 3,300 2,700 2,700 2,700	1,78 0,53 2,67 1,30 2,59		
	SOMMANO m ³					8,87	212,83	1'887,80
	A R I P O R T A R E							43'023,53

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							43'023,53
6 03.02.015* .001	Compenso per la facciavista con mattoni da facciavista. Compenso per la lavorazione delle facciavista, delle murature di mattoni pieni a facciavista. Sono compresi: l'uso del distacco della superficie. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. Con mattoni a facciavista lisci. (lung.=16,3+15,3+16,3+15,3)		63,20		2,700	170,64		
	SOMMANO m ²					170,64	42,16	7'194,18
7 03.02.011*	Muratura di mattoni pieni. Muratura di mattoni pieni e malta cementizia dosata a q.li 3 di cemento 325 a uno o più fronti, retta o curva, in fondazione o in elevazione di spessore ... ne degli spigoli e delle riseghe, entro e fuori terra. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. piano terra sub.2 *(lung.=15,3+15,3+16,3+16,3)		63,20	0,300	2,700	51,19		
	SOMMANO m ³					51,19	524,82	26'865,54
8 05.01.001* .007	Solaio in latero cemento con travetti prefabbricati tralicciati con fondo in laterizio e interposti blocchi in laterizio ad interasse di 50 cm. Solaio piano o inclinato, gettato in opera finita. Misurato per la superficie effettiva al netto degli appoggi. H=24 cm (20+4) - Per luci nette fino a m 4,00. soaio piano terra sub.2 calcolato per 1/2 solaio piano primo sub.2 calcolato ad 1/2 solaio di copertura per 1/2	0,50 0,50 0,50	16,30 16,30 16,30	15,300 15,300 15,300		124,70 124,70 124,70		
	SOMMANO m ²					374,10	86,29	32'281,09
9 07.02.005.00 2	Membrana elastomerica con armatura in poliestere. Membrana impermeabilizzante bitume polimero elastomerica armata con tessuto non tessuto di poliestere da filo continuo, approvata ... a certificare. E' compresa la fornitura, la posa in opera e quanto altro occorre per dare l'opera finita. Spessore mm 4. calcolata per 1/2					150,00		
	SOMMANO m ²					150,00	20,29	3'043,50
10 05.03.003* .004	Manto di copertura con coppi alla romana. Manto di copertura del tetto con tegole piane alla romana con sovrapposto secondo strato di tegole curve (coppi), oppure tegole curve a doppiate speciali occorrenti e quanto altro occorra per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte. Con tegole e coppi anticati.	0,50	16,30	15,300		124,70		
	SOMMANO m ²					124,70	55,98	6'980,71
11 03.02.023* .001	Muratura in mattoni forati in laterizio a 6 fori. Muratura di mattoni forati in laterizio a 6 fori uniti con malta cementizia a q.li 3 di cemento 325. E' compresa la formazione di sordini, spalle, piattabande. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. Posti a coltello. piano terra sub.2 *(lung.=3,2+3,2+4,5+4,5+2,8+2,6+2,8+3,5+3,8+3,8+2,2+5,6+2,8+2,8+2,2)		50,30		2,700	135,81		
	SOMMANO m ²					135,81	44,40	6'029,96
12 01.val.area edific.	valore dell'area. Quantificazione del valore dell'area edificabile da considerarsi ad 1/2 intera area 615 mq.					307,00		
	SOMMANO m ²					307,00	60,00	18'420,00
	A R I P O R T A R E							143'838,51

