



**TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PERIZIA DI STIMA GIUDIZIARIA

Giudice Esecutivo DOTT.SSA MILENA PALMISANO

Procedura promossa da JULIET SPA

Contro ***** , *****

CTU ARC.STEFANIA PARIS

CUSTODE MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI

Porto San Giorgio, 16 Ottobre 2023





PREMESSA

In data 21 Aprile 2023 la sottoscritta arc. Stefania Paris, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Fermo al numero 189, con studio a Porto San Giorgio in Via Galliano n.190, veniva nominata dall'Ill.mo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari, dott.ssa Milena Palmisano, Esperto Stimatore per la procedura esecutiva n. 82/2022. In data 27 aprile 2023, ai sensi dell'art. 569, comma 1, c.p.c, la scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento; nello specifico questa C.T.U. veniva incaricata ed autorizzata dall'Ill.mo Giudice per l'Esecuzione di redigere Perizia di Stima secondo i quesiti formulati.

CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

1. Completezza della Documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.

Il fascicolo dell'Esecutato risulta completo degli atti indicati dall'art. 567, comma 2, c.p.c.

2. Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei Certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

Il creditore procedente non ha optato per il deposito dei Certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

3. Se il creditore procedente abbia optato per il deposito di Certificazione Notarile sostitutiva;

Il creditore procedente ha optato per il deposito di Certificazione Notarile sostitutiva.

a. Se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo 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;

La Certificazione Notarile Sostitutiva delle Trascrizioni e Iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla Trascrizione del Pignoramento;

b. 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;

La Certificazione Notarile Sostitutiva delle Trascrizioni e Iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla Trascrizione del Pignoramento, l'atto di pignoramento è stato trasmesso a ciascun soggetto che risulti proprietario;

4. Se la certificazione (con certificazione notarile sostitutiva) per ciascuno degli immobili pignorati, risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

La Certificazione Notarile Sostitutiva delle Trascrizioni e Iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla Trascrizione del Pignoramento;

5. 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);

La CTU allega l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico (allegato 1);

a. Se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta Certificazione;





In detta documentazione sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati (vedasi allegato 1);

6. Se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato in difetto, procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato;

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile e pertanto la CTU verificava l'esistenza o meno dello stato di coniugo dell'esecutato, per ciò che è stato possibile reperire:

*****, nata a ***** il *****

codice fiscale: ***** , Diritto di: Usufrutto per 1000/1000

*****, nata a ***** il *****

codice fiscale: ***** , Diritto di: Nuda proprietà per 1/1

Vedasi l'allegato 2.

7. In caso di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine;

Risulta di stato libero la signor* ***** non è stato possibile reperire lo stato della signor* *****.

Vedasi allegato 2.

8. 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.;

La CTU ha verificato che il pignoramento è stato notificato ai suddetti interessati.





COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE

- 1. 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;**

La CTU visto l'oggetto di stima costituito da un unico lotto così costituito, trattasi di:

Immobile cielo terra con corte, sito in Via Chiodi n.23, nel comune di Montappone, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: Foglio 4 Particella 179 sub.3, Via Chiodi n.23, piano T-1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 109 mq, totale escluse aree scoperte 93 mq, rendita € 136,34.

- 2.Sommatoria 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 IVA, 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;**

La CTU visto l'oggetto di stima costituito da un unico lotto così costituito, trattasi di:

Immobile cielo terra con porticato e piccola corte, sito in Via Chiodi n.23, nel comune di Montappone, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: Foglio 4 Particella 179 sub.3, Via Chiodi n.23, piano T-1, categoria A/3, classe 4, consistenza





5,5 vani, superficie catastale totale 109 mq, totale escluse aree scoperte 93 mq, rendita € 136.

Il compendio immobiliare consta di un villino in prossimità del centro storico di Montappone, con corte esclusiva adibita a giardino.

Il villino si compone di un ingresso su un corridoio ove affacciano due camere, una zona pranzo, un cucinino ed un bagno. Al piano interrato, accessibile solo da scala esterna, insistono due cantine, ciascuna con accessi indipendenti: una più piccola consistente in un unico vano, una più grande suddivisa in due vani. Tutto in discrete condizioni.

La corte esterna è accessibile dalla sede stradale, ampia e ben organizzata.

Le condizioni del tetto non sono particolarmente buone, sono presenti lesioni e punti di infiltrazione di acqua.

Si evince un sufficiente stato manutentivo generale dell'intero immobile.

Risulta essere presente l'utenza elettrica ed idrica.

L'immobile è libero da persone, sono presenti i beni di proprietà dell'esecutata.

Essendo una unica unità abitativa non vi è condominio.

Non si prevede la divisione in lotti.





3. Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 02 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;

Con i dati ricevuti nonostante le richieste avanzate, non è stato possibile definire la data, si presume che la costruzione sia anteriore al 2 settembre 1967.

Vedasi l'allegato n.3 in cui sono presenti le pratiche edilizie relative alla proprietà oggetto della presente perizia.

4. 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 effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6





giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, per gli immobili pignorati che si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, L. 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;

Le pratiche edilizia (Allegato 3) relative all'unità immobiliare oggetto di stima risultano essere:

1. Pratica DIA del 1999, prot. 3851 – recinzione/muro di cinta.

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

Considerando la tipologia del lotto oggetto della presente pratica, non si necessita di acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

6. 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, indicando le ragioni ostative.





La CTU riscontra congruità tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali (allegato 1)

DATI

***** nata a ***** il *****, codice fiscale: ***** divenne proprietaria per la quota di 1/1 di nuda proprietà con atto di compravendita del 05/06/2007 ricevuto dal Notaio Varriale Luciano, in Fermo (AP), numero 70701/8617 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Fermo in data 15/06/2007 ai numeri 6597/3867, da ***** nata a ***** il *****, codice fiscale: *****, la quale si è riservata il diritto d'usufrutto;

***** nata a ***** il *****, codice fiscale: ***** divenne proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà con atto di compravendita del 07/12/1972 ricevuto dal Notaio Danielli Mario in Falerone (AP) trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Fermo in data 05/01/1973 ai numeri 125/118 dal signor ***** nato a ***** il *****,

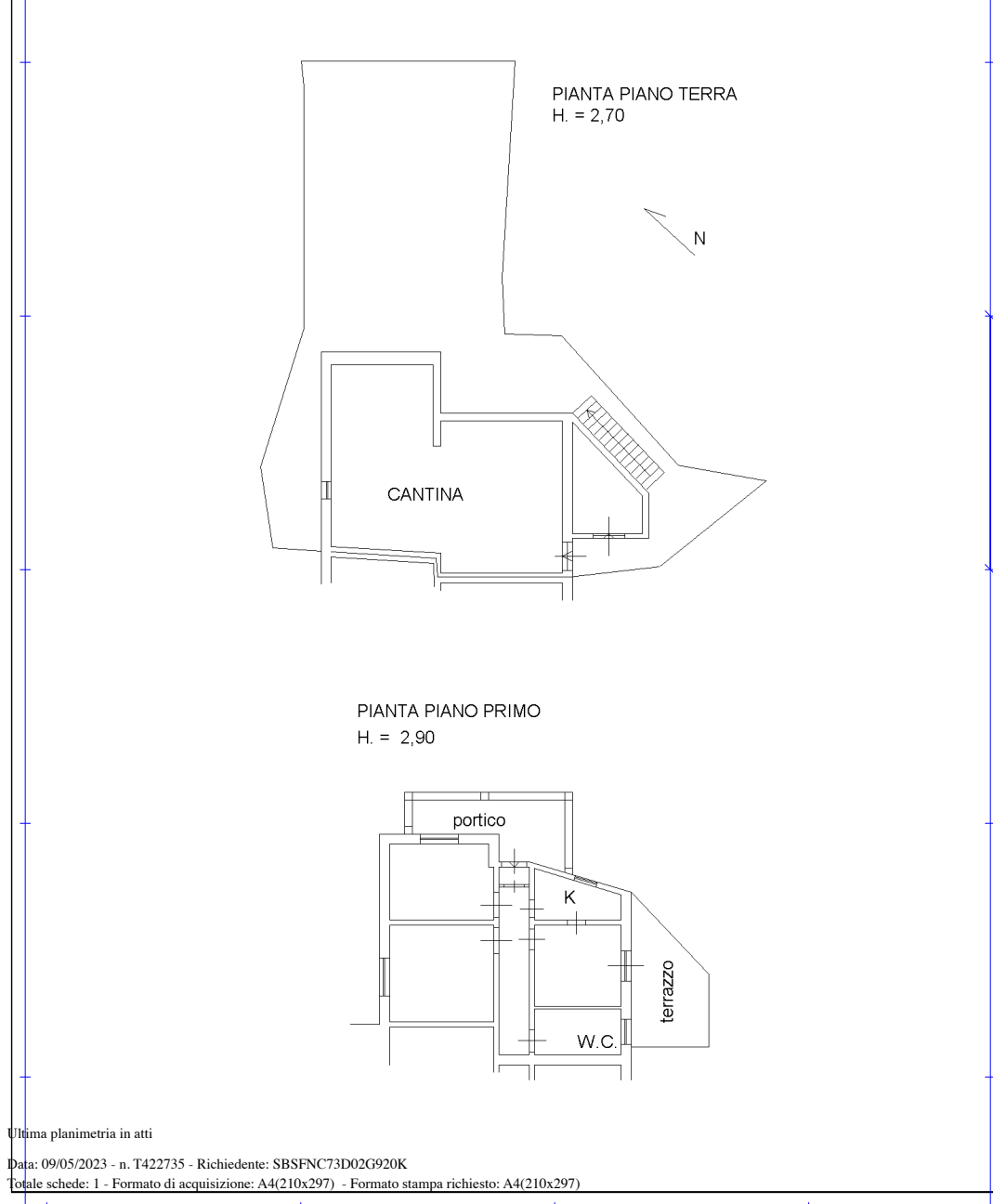




Data: 09/05/2023 - n. T422735 - Richiedente: SBSFNC73D02G920K

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ascoli	Dichiarazione protocollata n. AP0128160 del 28/03/2007	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Montappone Via Chiodi civ. 23	
Identificativi Catastali:	Compilata da:	
Sezione:	Papa Achilli Rocco	
Foglio: 4	Iscritto all'albo:	
Particella: 179	Geometri	
Subalterno: 3	Prov. Ascoli	N. 429

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/05/2023 - Comune di MONTAPPONE(F428) - < Foglio 4 - Particella 179 - Subalterno 3 >
VIA CHIODI n. 23 Piano T-1

Ultima planimetria in atti

Data: 09/05/2023 - n. T422735 - Richiedente: SBSFNC73D02G920K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)





7.Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agencia 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;

All'atto della notifica del pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agencia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Fermo – Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare – in data 23 Agosto 2022 al n. 7532/5654





I beni oggetto di pignoramento sono in Comune amministrativo e censuario di MONTAPPONE (AP):

Immobile sito in Via Chiodi n.23, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: Foglio 4

Particella 179 sub.3, Via Chiodi n.23, piano T-1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale, totale 109 mq, totale escluse aree scoperte 93 mq, rendita € 136,34.

La signora ***** nata a ***** il *****, codice fiscale: ***** divenne proprietaria per la quota di 1/1 di nuda proprietà con atto di compravendita del 05/06/2007 ricevuto dal Notaio Varriale Luciano, in Fermo (AP), numero 70701/8617 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Fermo in data 15/06/2007 ai numeri 6597/3867, da ***** nata a ***** il *****, codice fiscale: *****, la quale si è riservata il diritto d'usufrutto;

La signora ***** nata a ***** il *****, codice fiscale: ***** divenne proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà con atto di compravendita del 07/12/1972 ricevuto dal Notaio Danielli Mario in Falerone (AP) trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Fermo in data 05/01/1973 ai numeri 125/118 dal signor ***** nato a ***** il *****;

Si ribadisce come già precedentemente palesato, che non si prevede la divisione in lotti.

8.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; Ricostruzione analitica della provenienza del bene immobile (trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie) e gravami:





STORIA

All'atto della notifica del pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Fermo – Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare – in data 23 Agosto 2022 al n. 7532/5654

I beni oggetto di pignoramento sono in Comune amministrativo e censuario di MONTAPPONE (AP):

Immobile sito in Via Chiodi n.23, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: Foglio 4

Particella 179 sub.3, Via Chiodi n.23, piano T-1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale, totale 109 mq, totale escluse aree scoperte 93 mq, rendita € 136,34.

La provenienza debitore è la seguente:

A tutto il giorno 23/08/2022, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà d***** signor* ***** e ***** sopra generalizzati, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

a) ***** nata a ***** il *****, codice fiscale: ***** divenne proprietaria per la quota di 1/1 di nuda proprietà con atto di compravendita del 05/06/2007 ricevuto dal Notaio Varriale Luciano, in Fermo (AP), numero 70701/8617 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Fermo in data 15/06/2007 ai numeri 6597/3867, da ***** nata a ***** il *****, codice fiscale: *****, la quale si è riservata il diritto d'usufrutto;

b) *****i nata a ***** il *****, codice fiscale: ***** divenne proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà con atto di compravendita del 07/12/1972 ricevuto dal Notaio Danielli Mario in Falerone (AP) trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Fermo in data 05/01/1973 ai numeri 125/118 dal signor ***** nato a Montappone il *****;

Gli immobili oggetto della presente certificazione risultano gravati dalle seguenti formalità:

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:





- a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Fermo in data 15/06/2007 ai numeri 6598/1543 per Euro 170.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 85.000,00 a favore di Banca Delle Marche S.p.a. sede in Ancona (AN), domicilio ipotecario eletto Ancona - Via Menicucci 4/6, codice fiscale 01377380421 e contro *****, nata a ***** il *****, codice ***** e *****, nata a ***** il *****, codice fiscale *****;
- b) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Fermo in data 10/09/2010 ai numeri 7171/1712 per Euro 60.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 30.000,00 a favore di Banca Delle Marche S.p.a. sede in Ancona (AN), domicilio ipotecario eletto Ancona - Via Menicucci 4/6, codice fiscale 01377380421 e contro *****, nata a ***** il *****, codice fiscale ***** e *****, nata a ***** il *****, codice fiscale *****;
- c) Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Fermo in data 06/12/2011 ai numeri 9599/1849 per Euro 18.000,00 di cui per capitale Euro 9.642,92 a favore di Banca Del Fermano Credito Cooperativo sede in Fermo (AP), codice fiscale 01850330448 e contro *****, nata a ***** il *****, codice fiscale *****;
- d) Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Fermo in data 23/01/2013 ai numeri 588/66 per Euro 183.114,20 di cui per capitale Euro 91.557,10 a favore di Equitalia Centro S.p.a. sede in Firenze (FI), domicilio ipotecario eletto V. Della Liberazione 190 - S. Benedetto Del Tronto, codice fiscale 03078981200 e contro *****, nata a ***** il *****, codice fiscale *****;
- e) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Fermo in data 23/08/2022 ai numeri 7532/5654 a favore di Rienza SPV S.r.l., sede Roma (RM), codice fiscale 14108631004 e contro ***** e ***** sopra generalizzati.

9. 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;

Al fine di determinare il valore dell'immobile con le relative pertinenze più prossimo a quella di mercato, si è adottato il criterio di stima "sintetico-comparativa", procedimento basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima, con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato; gli aspetti qualitativi estrinsechi presi in considerazione hanno riguardano i servizi collettivi che gravitano nell'area in cui si trova il fabbricato, la distanza dai centri d'interesse, la connessione con le infrastrutture ecc. e se lo stesso è in fase "statica" o "dinamica" rispetto al mercato immobiliare; gli aspetti intrinsechi invece considerati hanno riguardato il grado di finiture, gli eventuali lavori di ristrutturazione eseguiti, la vetustà, la vulnerabilità strutturale ecc.

Pertanto, le indagini di mercato sono state svolte presso agenzie immobiliari locali e monitorando annunci privati, comparando i beni oggetto di stima con beni similari; da tale indagine è emerso che un fabbricato per uso civile, risulta essere stimato da un minimo di 550 €/mq a un massimo di 800 €/mq.

Il locale adibito a soffitta e il balcone risulta essere stimato circa alla metà del valore di mercato della parte residenziale. Oltre a tale indagine, si è consultata la banca dati dell'Agenzia delle Entrate che, se pur di minor peso, aiuta a capire il mercato immobiliare del luogo periziato e quindi formulare una stima adeguata sul valore venale della proprietà; da osservare come tale consultazione, come si può osservare qui di seguito, conferma l'indagine su menzionata.





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: **ASCOLI PICENO**

Comune: **MONTAPPONE**

Fascia/zona: **Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI**

Codice zona: **B1**

Microzona: **1**

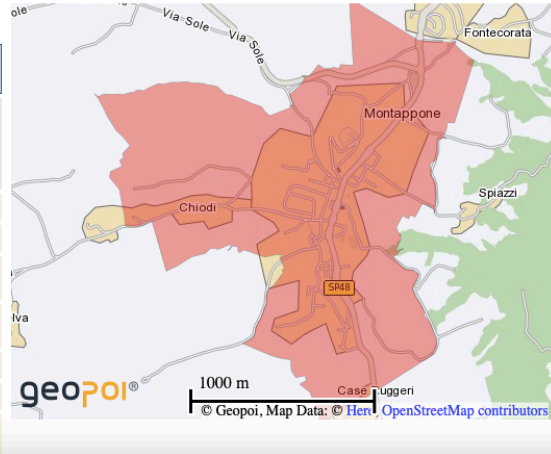
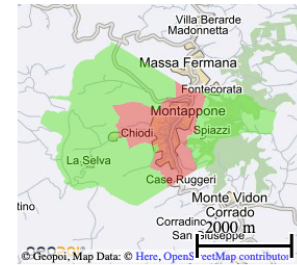
Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Nei 1° semestre 2023 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegallo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1000	1200	L	3,3	4	L
Abitazioni civili	Normale	550	800	L	1,7	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	470	680	L	1,5	2,3	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	850	1000	L	2,9	3,5	L
Autorimesse	Normale	300	400	L	1	1,4	L
Box	Normale	370	500	L	1,3	1,7	L
Posti auto coperti	Normale	260	350	L	,8	1,2	L

Spazio disponibile per annotazioni



Per tutto ciò, considerando una media dei dati reperiti e tenendo conto delle qualità intrinseche ed estrinseche, emergono i valori in euro al metro quadro della proprietà periziata in funzione della destinazione d'uso, i quali, moltiplicati per il "coefficiente di differenziazione" (per garage, balconi, cantina, soffitta, scale, appartamento, terreno agricolo, corte di pertinenza), per il "coefficiente di adeguamento" determinano il valore venale. Pertanto il valore complessivo del lotto risulta essere € 80.510,00 come di seguito calcolato.

Destinazione d'uso	Categoria catastale	1	2	3	4	x2x3x4
		Superficie comm (mq)	Valore di mercato (€/mq)	Coefficiente per uso	Coefficiente per adeguamento (adm)	Valore complessivo (€)
Residenziale	A/3	99	800,00 €	0,8	1	63.360,00 €





Totale: **109 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **93 m²**

Destinazione d'uso	Categoria catastale	1	2	3	4	x2x3x4
		Superficie comm (mq)	Valore di mercato (€/mq)	Coefficiente per uso	Coefficiente per adeguamento (adm)	Valore complessivo (€)
cantina	C/6	43	300,00 €	0,6	1	7.650,00 €

La residenza risulta essere in uno stato conservativo e manutentivo sufficiente, pertanto viene attribuito un coefficiente di adeguamento medio pari a 0,80, per la cantina si applica un coefficiente d'uso dell'0,60.

Si stima a parte la corte esterna con un valore di 9.500 Euro vista la posizione e l'accesso dalla strada pubblica, calcolato a 150 Euro/mq, circa 50 mq.

Il valore complessivo dell'unità immobiliare periziata comprensiva delle pertinenze non necessita di essere adeguato per la regolarizzazione urbanistica. in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del DPR 380/01.

Pertanto la stima definitiva delle proprietà oggetto della presente perizia, risulta essere:

Residenziale	63.360,00 €
corte esterna	9.500,00 €
cantina	7650,00
valore del lotto	80.510,00 €

In lettere ottantamilacinquecentodieci/00 euro.

10. 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;

La CTU valuta la formazione di un unico lotto.

11. 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 allegghi 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;

L'intero immobile è libero da persone, sono presenti beni di proprietà dell'esecutata.





Non esistono contratti di affitto registrati. Essendo una palazzina indipendente, non è stato costituito condominio.

12. Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Il bene pignorato non è soggetto a procedura espropriativa per pubblica utilità.

13. Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Palazzina



Figura 1 palazzina - facciata esterna con vista su corte





Figura 2 corte esterna esclusiva



Figura 3 corte esterna





Figura 4 Accesso lato cantine



Figura 5 corridoio centrale





Figura 6 Camera matrimoniale



Figura 7 ulteriore camera matrimoniale





Figura 8 Bagno



Figura 9 zona giorno





Figura 10 cucininio



Figura 11 sottotetto





Figura 12 sottotetto



Figura 13 cantina



Figura 14 cantina





14. 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;

Vedasi Allegato 4.

15. 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;

Vedasi Allegato 5.

16. Allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II comma 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 c.p.c con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

Eseguiti i controlli sulla documentazione di cui art.567 C.2 c.p.c.

ALLEGATI

ALL 1 – DOCUMENTI CATASTALI

ALL 2 – CERTIFICATO STATO CIVILE E CERTIFICATO DI MATRIMONIO E CERTIFICATO
RESIDENZA ESECUTATO

ALL 3 – PRATICHE EDILIZIE





ALL 4 - DESCRIZIONE LOTTO

ALL 5 - PERIZIA PROTEZIONE DATI

ALL 6 - ONORARIO

Porto San Giorgio, 18 ottobre 2023

La CTU

Arc. Stefania Paris

