

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n.162/2011

Procedura promossa da:

******* (procuratore di *****)**

******* (mandataria di *****)**

Contro

Perito Stimatore: Ing. Gianni Pallotti

G.E. Dott.ssa D'Alfonso Chiara

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Chiara D'Alfonso dell'On.le Tribunale di Fermo.

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO N. E.I. 162/2011

CREDITORE PROCEDENTE: ***** (procuratore di *****)

***** (mandataria di *****)

DEBITORE ESECUTATO:

***** , nato a ***** , il ***** , residente nel Comune di ***** , in VIA ***** ,
***** , nata a ***** , il ***** , residente nel Comune di ***** , in VIA ***** ,

Il sottoscritto **Ing. Gianni Pallotti**, iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Macerata al n. A1693 e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, con ufficio in via Sonnino,7 comune di Civitanova Marche (MC), è stato nominato C.T.U. in data 21/09/2018, con l'invito a prestare il giuramento promissorio di rito entro 10 giorni dalla data di nomina.

In data 27/04/2018 il sottoscritto ing. Gianni Pallotti procedeva con l'accettazione dell'incarico e l'effettuazione del giuramento; quindi, presa visione del fascicolo presente agli atti, veniva a conoscenza dei sottostanti quesiti da rispondere per l'espletamento delle proprie funzioni.

SVOLGIMENTO INCARICO

Viene richiesto di formare apposito elaborato peritale suddiviso nelle parti che seguono, in cui dovranno risultare i dati e le attestazioni come sotto elencati, e dovrà essere trasmesso in cancelleria entro il termine assegnato.

QUESITO 1

Identificazione del bene comprensivo 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;

Il bene oggetto della presente procedura espropriativa è un appartamento di civile abitazione posto

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 162/2011

al piano primo di un condominio sito in via Friuli n.24, nel comune di Monte Urano.

Fa parte del lotto anche una pertinenza dell'abitazione, con destinazione soffitta, posta al piano terzo.

L'appartamento si affaccia verso Ovest e confina ad Est con il vano scale e con un appartamento adiacente. E' identificato all'NCEU del comune di monte Urano al F. 9 P.71 sub 4.

La proprietà dell'immobile risulta essere la seguente:

| | | | |
|---|--------------------------------|-------|---|
| 1 | ***** Nato a ***** il ***** | ***** | Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni |
| 2 | ***** Nata a ***** il ***** | ***** | Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni |

Si sottolinea che in alcuni documenti la sig.a ***** viene indicata con il nome completo mentre in altri si indica come *****.

Data la natura urbanistica e catastale del bene in oggetto possiamo definire un unico lotto per la vendita.

QUESITO 2

Descrizione sommaria 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

Il bene in oggetto è un appartamento posto al piano primo, lato Ovest di un immobile a destinazione residenziale composto da 3 livelli, più il sottotetto.

L'appartamento ha una dimensione di 118 mq, ed è composto da un soggiorno, una cucina, un disimpegno, n.3 camere ed un bagno. E' presente un balcone sul lato Nord di 12 mq.

Inoltre è presente una pertinenza con destinazione soffitta, posta nella parte Sud-Ovest dello stabile, con superficie di 16 mq ed una altezza variabile da 2,40 m. a 0,25 m. .

L'edificio è stato completato e reso agibile con autorizzazione di abitabilità del sindaco di Monte Urano in data 04/07/1980.

In base all'art. 10 del DPR 633/1972 l'immobile, essendo trascorsi più di 5 anni dalla sua realizzazione, risulta esente IVA.

QUESITO 3

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;

L'inizio dei lavori dell'immobile è avvenuto nel 1977, con concessione edilizia prot. 1694 del 20/05/1977, e completato nel 1980, quindi successivamente al 02 settembre 1967.

QUESITO 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 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;

Di seguito vengono indicati tutti gli atti urbanistici relative agli immobili in oggetto:

- Concessione edilizia del 20/05/1977 prot n.1694 (pratica n.370/77) del comune di Monte Urano per la realizzazione dell'immobile
- progetto in variante alla concessione edilizia precedente in data 03/06/1980 prot. n.2476
- autorizzazione di abitabilità dell'immobile del sindaco del comune di Monte Urano in data 04/07/1980
- Dichiarazione di inizio attività (DIA) per opere di manutenzione straordinaria per la realizzazione di mensole in c.a. a sostegno di una soletta a sbalzo sul lato Nord/Ovest del fabbricato (prot. 16359 del 26/10/1999)
- Dichiarazione di inizio attività (DIA) per opere di manutenzione straordinaria relative allo smantellamento e bonifica del manto di copertura in cemento-amianto ed installazione di pannelli sandwich in poliuretano (prot. 2108 del 13/02/2002)
- Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) per lavori di consolidamento e risanamento di pilastri esistenti in c.a., murature, impianti e infissi danneggiati dal crollo avvenuto in data 04/03/2011 del muro di sostegno lato Nord-Ovest, di proprietà della sig.ra confinante ***** che ha provocato danni strutturali e di finitura all'immobile
- Richiesta del certificato di agibilità per lavori di consolidamento e risanamento conservativo con

prot. n.11749 del 29/09/2011

- Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) con prot. n.4719 del 24/04/2015, per lavori secondari di consolidamento e risanamento delle porzioni di edificio danneggiate a causa del crollo del muro di sostegno lato Nord-Ovest. Le opere consistono nella realizzazione di muri di sostegno, risanamento del marciapiede, sistemazione della strada di accesso al fabbricato e dell'impianto di illuminazione esterno
- Variante alla SCIA precedente con prot. n. 13691 del 23/11/2015 per lievi modifiche geometriche
- Comunicazione di fine lavori con prot. n.14811 del 21/12/2015 per le opere relative alla SCIA precedente.

L'immobile risulta ricadere rispetto al piano regolatore generale vigente del comune di Monte Urano in area definita come "tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità di completamento" (art. 71,72 NTA).

Per tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, con significative presenze di funzioni produttive (artigianali) e terziarie (commerciali e di servizio), ad alta densità edilizia.

Le specifiche urbanistiche sono le seguenti:

1. Tipo di intervento

Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente

2. Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto

3. Parametri urbanistici ed edilizi

Per interventi di nuova edificazione

IF = 3.00 mc/mq

Hmax = 11.00 ml

Per interventi sull'edilizia esistente

IF = IF esistente

4. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste :

D4 Residenziali

D3 Terziarie a) Esercizi di vicinato e) Pubblici esercizi per ristoro g) Studi professionali l) Artigianato di servizio

D2 Secondarie a) Artigianato produttivo complementare

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate :

globalmente max 40 % della SUL totale

D3 Terziarie a) Esercizi di vicinato e) Pubblici esercizi per ristoro g) Studi professionali l) Artigianato di servizio

D2 Secondarie a) Artigianato produttivo complementare

5. *Prescrizioni particolari*

- *Non sono ammesse le lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; non saranno in ogni caso consentite le attività inserite nello "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.", Decreto 05/09/1994;*
- *Per i nuovi insediamenti di carattere commerciale si dovranno reperire, all'interno del lotto, mq 40 di parcheggi, escluse le sedi viarie, ogni mq 100 di superficie utile lorda (SUL) di spazi utilizzati per la vendita, con esclusione di depositi, magazzini, spazi accessori e servizi.*

Da un controllo dello stato dei luoghi, l'immobile risulta essere gravato da difformità urbanistiche rispetto allo stato approvato.

Queste difformità sono relative ad una diversa distribuzione degli ambienti interni ed a leggere difformità prospettiche causate dalle diversa dimensione delle aperture finestrate nel lato Nord ed Ovest.

Le opere difformi, trattandosi di modifiche interne e di prospetto, rientrano nell'art. 37 e 6bis del DPR 380/01 e sono sanabili mediante segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria con il pagamento a titolo di sanzione di euro 1.000,00.

La presentazione della pratica suddetta comporta una spesa tecnica totale stimata in 2.000,00 euro.

QUESITO 5

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

Nei beni oggetto di esecuzione non sono presenti terreni.

QUESITO 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, ne indichi le ragioni ostative;

La scheda catastale e la relativa planimetria è stata aggiornata a seguito di incoerenza rispetto allo stato dei luoghi.

I beni attualmente sono così indicati al catasto urbano:

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 162/2011

| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|--|-------------|
| 9 | 71 | 4 | A/2 | 4 | 7 vani | Totale: 128 m ² Totale escluse aree scoperte: 124 m ² | Euro 469,98 |

QUESITO 7

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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

La titolarità degli immobili è la seguente:

| | | |
|--------------------------------|-------|--|
| ***** Nato a ***** il ***** | ***** | Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni |
| ***** Nata a ***** il ***** | ***** | Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni |

Al momento del pignoramento gli esecutati erano intestatari degli immobili in virtù dell'atto di compravendita effettuato dal notaio dr. Adalberto Danielli in data 04/12/1980 e trascritto con nota di registro generale n.6617, registro particolare n.5081.

Il bene, per sua natura, non è divisibile in porzioni e deve essere venduto in un unico lotto.

QUESITO 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;

Si elencano tutte le trascrizioni ed iscrizioni dei beni in oggetto relative al ventennio antecedente al pignoramento :

- INSCRIZIONE di ipoteca giudiziale in data 28/06/2006 – reg. part. n. 1504 – reg. gen. n. 6713
a favore di “BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA”

contro *****

Inscritta per la somma di euro 200.000,00 in virtù della sentenza di condanna n.387 del 03/05/2006 del

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 162/2011

Tribunale di Fermo depositata il 24/05/2006 e resa esecutiva in data 08/06/2006

*- INSCRIZIONE di ipoteca giudiziale in data 23/08/2007 – reg. part. n. 2222 – reg. gen. n. 9253
a favore di “CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA SPA”*

*contro ***** ******

Inscritta per la somma di euro 40.000,00 in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Sant’Elpidio a Mare il 19/06/2007 n.383/2007

- TRASCRIZIONE di verbale di pignoramento immobiliare in data 14/10/2011 – reg. part. n. 4868 – reg. gen. n.7941

a favore di “NON PERFORMING LOAN SPA”

*contro ***** ******

in virtù di atto di pignoramento notificato in data 19/07/2011 per la somma di euro 19.742,78 oltre interessi di legge.

Detta formalità grava sulla quota di ½ del bene

- TRASCRIZIONE di verbale di pignoramento immobiliare in data 14/10/2011 – reg. part. n. 5047 – reg. gen. n.7453

a favore di “ELIPSO FINANCE SRL”

*contro ***** ******

****** ******

in virtù di atto di pignoramento notificato in data 04/10/2012 per la somma di euro 151.776,94.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto, sui beni in esame non risultano la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso e abitazione o l'esistenza di formalità, vincoli e oneri che potranno in futuro risultare opponibili all'acquirente.

Non sono riscontrabili allo stato attuale vincoli di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente se non quelli definiti dalle normali norme condominiali.

QUESITO 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;

Per la valutazione dei beni oggetto di pignoramento sarà effettuata una stima per comparazione diretta da cui ne scaturisce il più probabile valore di mercato.

L'immobile in oggetto, come indicato, risulta essere un appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un edificio condominiale composto da 3 livelli fuori terra più il sottotetto.

L'edificio è stato completato nel 1980 e risulta essere stato realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio.

La struttura ha una forma rettangolare con vari balconi ed aggetti presenti; il tetto risulta essere a quattro falde, e costituito da pannelli sandwich in poliuretano espanso installati nel 2002 in sostituzione del tetto in eternit.

Esternamente l'edificio risulta essere circondato da una corte comune a tutti i proprietari, adibita a parcheggi e passaggio carrabile; i prospetti dell'edificio sono intonacati di colore chiaro.

All'interno l'appartamento risulta essere in buone condizioni di manutenzione, essendo abitato dalla sig.a esecutata; è presente una zona giorno, composta da un soggiorno e una cucina, ed una zona notte, composta da 3 camere, di cui una attualmente adibita a ripostiglio ed un bagno.

Le finiture sono dell'epoca della costruzione, ma comunque di discreta fattura: i pavimenti sono in ceramica, pareti intonacate di vari colori pastello ed in buone condizioni, infissi in legno a vetro singolo, tapparelle in material plastico, porte in legno tamburato e vetro.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia e radiatori in ghisa.

Nel piano terzo sottotetto è presente una pertinenza adibita a soffitta, di altezza compresa tra 2,4 e 0,25 m..

Il tetto risulta essere realizzato con travatura in acciaio poggiante su pareti in laterizio divisorie e su pilastrini tubolari in acciaio. Il tetto, come detto, è stato realizzato in pannelli sandwich di poliuretano espanso, installati nel 2002 e risulta essere in buone condizioni. La soffitta risulta essere pavimentata con piastrelle in ceramica ma non intonacata.

In base alle caratteristiche dei beni, I quali non risultano divisibili, si realizzerà un unico lotto.

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 162/2011

VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI – Appartamento piano 1° e pertinenza (F. 9 p.71 sub 4)

Comune: MONTE URANO (FM)
Dati catastali: Fg. 9, num. 71, sub. 4
Indirizzo: via Friuli n. 24 piano 1-3

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. |
|---|------------|-------------|---------------|
| Unità principale | 118,00 | 100% | 118,00 |
| Balconi scoperti | 12,00 | 25% | 3,00 |
| Mansarde non abitabili (altezza maggiore di 1,5 m.) | 16,00 | 35% | 5,60 |
| Superficie commerciale totale, m² | | | 126,60 |

| COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI | Valore |
|---|-------------|
| TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra | 1,00 |
| QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile | 1,00 |
| VETUSTÀ - Età da 21 a 40 anni | 0,80 |
| FINITURA - Ordinaria | 1,00 |
| Coefficiente globale | 0,80 |

| SPESE PER ADEGUAMENTI | Importo |
|---|-------------------|
| Sanzione in sanatoria per variazioni interne e prospettiche | € 1.000,00 |
| Spese per redazione di pratica in sanatoria | € 2.000,00 |
| Debito nei confronti del condominio (ultimi due anni) | € 535,55 |
| Totale | € 3.535,55 |

| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. | € 1.000,00 |
|---------------------------------------|-------------------|

Valore stimato: € 97.744,45 = (€ 1.000,00 x 0,80 x m² 126,60 - € 3.535,55)

| |
|--|
| VALORE STIMATO ARROTONDATO € 97.750,00 (euro novantasettemilasettecentocinquanta/00) |
|--|

QUESITO 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;

Come indicato nel quesito 9, data la natura dei beni, si procederà alla formazione di un unico lotto:

- Lotto 1 : Appartamento sito al piano primo di un edificio residenziale condominiale di mq 118, dotato di balconi esterni di mq 12, soffitta al piano terzo di mq 16, identificato all'NCEU al F. 9 P. 71 sub 4 .

Valore stimato del lotto: euro 97.750,00

G.E.: Dott.ssa Chiara D'Alfonso

Perito Stimatore: Ing. Gionni Pallotti

Totale superficie commerciale del lotto: 126,60 mq

Confini: L'appartamento si trova nel lato Ovest del piano primo. Ogni piano è composto da n.3 appartamenti.

Confina verso Est con il vano scala condominiale e con l'appartamento di centro.

QUESITO 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 allegli 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;

I beni sono occupati dalla sola signora proprietaria ***** *****, nel quale indirizzo ha la sua residenza.

Si sottolinea che i signori esegutati ***** ***** e ***** *****, precedentemente coniugati, hanno effettuato una separazione giudiziale con provvedimento del Tribunale di Fermo in data 27/12/2007 n.624.

Da una verifica dello scrivente presso gli uffici dell'agenzia delle entrate di Fermo in data 05/04/2019 non risultano contratti in essere nei periodi precedenti al pignoramento.

I beni risultano essere liberi da censo, livello o uso civico; inoltre gli stessi non hanno vincoli di carattere storico-artistico.

L'importo annuo delle spese fisse per la gestione e manutenzione dell'immobile è di ca. 275,00 euro.

Dalle informazioni avute dall'amministratore di condominio in data 22/07/2019 non vi sono spese straordinarie deliberate nè provvedimenti giudiziari relativi al bene.

Il debito complessivo nei confronti del condominio ammonta ad euro 3.890,32, di cui euro 226,86 relativo all'anno 2018/2019 ed euro 308,69, relativo all'anno 2017/2018.

QUESITO 12

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

I beni in oggetto non sono gravati da procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO 13

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

In allegato sono presenti le planimetrie urbanistiche (Allegato 4) e catastali (Allegato 6) degli immobili ed un'ampia documentazione fotografica (Allegato 3).

QUESITO 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;

Tenuto conto delle caratteristiche del bene, lo scrivente perito ritiene che sia opportuna e giustificata la vendita in un unico lotto.

metodo di stima: comparazione diretta

LOTTO 1

Immobile "1": Appartamento al piano primo - Foglio n. 9, Particella 71, sub 4

Superficie commerciale totale compresa di pertinenze: 126,60 mq

Valore di riferimento unitario: euro 101.280,00

Detrazione dei costi eventuali a carico dell'acquirente (costi per sanatorie, accatastamenti, spese condominiali arretrate ecc.): Tot. euro 3.535,55

**Prezzo a base d'asta (arrotondato) € 97.750,00
(novantasettemilasettecentocinquanta/00)**

Manifesto d'asta:

Diritti di piena proprietà su appartamento sito in via Friuli n.24, comune di Monte Urano;
l'appartamento è posto al piano primo ed ha una superficie di mq 118; è composto da una cucina,

un soggiorno, n.3 camere e n.1 bagno.

Inoltre è dotato di balconi esterni di superficie pari a mq 12 e di una pertinenza al piano terzo destinata a soffitta di superficie utile (con altezza maggiore di 1,5 m.) di 16 mq e di altezza variabile tra 2,4 m. e 0,25 m.

I beni sono identificati all'NCEU al F. 9 P. 71 sub 4.

L'appartamento è occupato da un esecutato.

L'appartamento è affetto da piccole difformità rispetto alla stato di progetto sanabili tramite presentazione di pratica in sanatoria.

QUESITO 15

Allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della 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 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;

Si allega copia di perizia redatta in conformità alla direttiva del garante della protezione dei dati personali (Allegato 12) nella quale viene omesso qualsiasi riferimento alle generalità dei debitori e di qualsiasi soggetto terzo presente.

QUESITO 16

Allegare 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;

Si allega check-list dei controlli effettuati (Allegato 1) e relativo foglio riassuntivo dei vari identificativi catastali dei beni periziati.

Il sottoscritto Consulente Tecnico di Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di **14** pagine e di n.14 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

Il sottoscritto CTU inoltre dichiara di aver trattato i dati personali dei soggetti riportati nei fascicoli prelevati in cancelleria, e di quelli ritenuti indispensabili da prelevare negli uffici competenti, ai sensi del D.Lgs. 196/2003 sulla privacy così come aggiornato dalla direttiva europea GDPR 679/2016 e D.Lgs. 101/2018, esclusivamente per lo scopo perseguito e comunque nel rigoroso rispetto delle istruzioni impartite dall'autorità giudiziaria.

ELENCO ALLEGATI:

1. Check List
2. Foglio riassuntivo degli identificativi catastali periziati
3. Documentazione Fotografica
4. Documentazione urbanistica
5. Visura catastale degli immobili
6. Planimetrie catastali
7. Estratto di mappa catastale
8. Ispezioni ipotecarie
9. Atti di provenienza e note di trascrizione
10. Verbali dei sopralluoghi
11. Certificato di stato civile ed estratto di matrimonio
12. Perizia in versione redatta in conformità alla direttiva del garante della protezione dei dati personali
13. Informazioni relative alle pendenze verso il condominio
14. Ricevute invio perizia

Civitanova Marche, li 16.09.2019

Il Perito estimatore
Ing. Gianni Pallotti