

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**Esecuzione Immobiliare n.15/2024**

**ALLEGATO N. 06 a  
PERIZIA FORMATO PRIVACY**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Esecuzione Immobiliare n.15/2024**

Procedura promossa da:

**CREDITORE ISCRITTO INTERVENUTO**

**//**

**CREDITORE NON INTERVENUTO**

Contro

**RELAZIONE DI STIMA**PROCEDIMENTO R.G.E. **15/2024**

CREDITORE PROCEDENTE:

CREDITORE INTERVENUTO //

CREDITORE NON INTERVENUTO

DEBITORE ESECUTATO:

Il sottoscritto arch. iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Fermo al n. e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, nominato C.T.U. in data 5/8/2024 con giuramento promissorio di rito in data 09/08/2024 effettuati i sottostanti controlli preliminari.

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

Dall'esame del fascicolo si rileva che il creditore ha optato per per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato ;

- le certificazioni delle iscrizioni si estendono per un periodo di venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento in relazione a ciascun un soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalgono ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento ;

**2. l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.**

Non risultano depositati i certificati di stato civile dell'esecutato

**3. compiuti i controlli preliminari sopra descritti viene richiesto di formare apposito elaborato peritale suddiviso nelle parti che seguono, in cui dovranno risultare i dati e le attestazioni come sotto elencati, e dovrà essere trasmesso in cancelleria entro il termine assegnato.**

**SVOLGIMENTO DELL'INCARICO****Accesso al bene**

E' stato eseguito un primo sopralluogo in data ,16/10/2024 alla presenza del rappresentate dell'istituto IVG marche ed un secondo accesso forzoso in data 30/10/2024 alla presenza del rappresentate dell'istituto IVG Marche con apertura forzosa dei beni eseguiti piano terra rialzato, piano terra (livello sottostrada)

**Accesso documentale uffici comunali**

l'estrazione documentale dei titoli edilizi è stata trasmessa all'uff tecnico comunale in data 23/9/2023 e l'estrazione documentale è trasmessa in data 10/4/2024

**Verifica contratti di locazione** : con pec in data 15/11/2024 è stata inviata alla AdE di Fermo istanza di verifica atti di locazione dell'immobile esecutato. Al momento della sottoscrizione della perizia non è pervenuta nessuna informativa in merito.

**QUESITO 1**

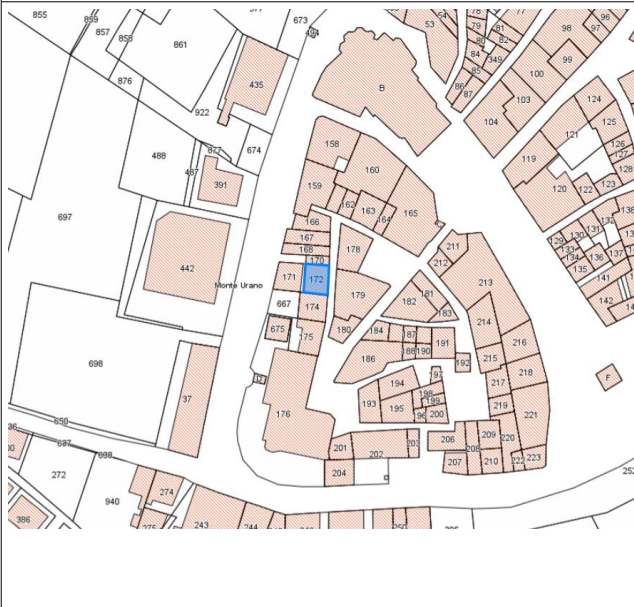
*all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e, più precisamente, all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Costituisce oggetto della procedura con diritti pari piena proprietà 1000/1000 al sig. il seguente immobile:

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
3	172	9	A/3	3	6 vani	Totale: 95 m <sup>2</sup> Totale:esluse aree scoperte**: 95 m <sup>2</sup>	223,11 €	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/06/2018 Pratica n. AP0043286 in atti dal 01/06/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13990.1/2018)

**Localizzazione :**

Immobile sito nel centro storico comune di Monte Urano in via Fiorenzuola al piano primo e sotto-strada con affaccio diretto su via Fiorenzuola e secondario su via Gioberti.



**Confini:**

porzione d'immobile su piu livelli in aggregato a schiera nel centro storico del comune di Monte Urano. confina a nord con affaccio indiretto su via Gioberti ed altre proprietà , a sud con scala condominiale ed affaccio diretto su via Fiorenzuola , ad ovest ed est con altre proprietà.

**INDIVIDUAZIONE LOTTI:**

considerato lo stato dei beni oggetto di esecuzione immobiliare costituito da un appartamento sito al piano rialzato, un doppio locale al piano terra con accesso esclusivo tramite scala condominiale a scendere , ed un ulteriore livello sotto-strada da via Fiorenzuola accessibile sempre dalla scala condominiale a scendere , costituente un unico subalterno cat A/3 si propone la formazione di un unico lotto e precisamente

**LOTTO 01**

Porzione di fabbricato sito in Monte Urano in via Fiorenzuola , con diritti di proprietà parti a 1000/1000 in regime di separazione dei beni ,al sig.

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
3	172	9	A/3	3	6 vani	Totale: 95 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 95 m <sup>2</sup>	223,11 €	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/06/2018 Pratica n. AP0043286 in atti dal 01/06/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13990.1/2018)

\*\*\*\*\*

**QUESITO 2**

ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

**Descrizione sintetica immobili f.19 p.IIa 60 sub 47-49-50**

Immobile uso abitativo sito nel centro storico del comune di Monte Urano, su fabbricato pluripiano con ingresso da vano scala condominiale. Il fabbricato su cui è ubicato l'immobile esecutato è in aggregazione a schiera, costituito in muratura portante e solai in latero cemento, con parametro esterno a faccia a vista su via Fiorenzuola e via Gioberti anche se di tipo vetusto.

L'immobile si compone di un appartamento a livello rialzato (piano primo catastale) rispetto via Fiorenzuola e due locali a livelli inferiori accessibili dalla scala condominiale. L'immobile principale al piano rialzato/primo ha un doppio affaccio, il primo diretto su via Fiorenzuola ed il secondo indiretto su via Gioberti.

Si compone di un piccolo ingresso, con bagno, cucina e soggiorno con affaccio sul fronte nord, e due camere da letto di cui una matrimoniale con affaccio su via Fiorenzuola.

Le murature interne sono in laterizio con finitura ad intonaco tintecciato, le pavimentazioni sono in parte in graniglia di marmo, e parte in monocottura; le porte sono in legno impiallicciato e gli infissi sono in alluminio con vetro camera e persiane in pvc. L'altezza interna utile varia da 235cm a 250cm.

L'impianto di riscaldamento è composto da radiatori in ghisa a colonne vetusti con caldaia a metano di vecchia fattura sita al piano inferiore. L'impianto elettrico ha le utenze nel vano scala condominiale nei pressi dell'ingresso condominiale.

L'appartamento si presenta in discreto stato di conservazione salvo interventi di riqualificazione dell'impianto termico con collettore complanare a vista sito al piano sottostante.

È parte dell'immobile un doppio vano sito al 1° livello sotto strada (identificato nella planimetria catastale come unico vano al piano terra) catastalmente ad uso cucina, mentre nello stato di fatto utilizzato in parte come lavanderia e parte come locale uso vario dove è presente la caldaia ed il collettore complanare in rame a vista; al 2° livello sotto-strada da via Fiorenzuola è presente un ulteriore vano uso ripostiglio.

I vari livelli facenti parte dell'unità sub 9, non sono comunicanti internamente tra loro, ma solo attraverso una scala condominiale, che risulta nella porzione di accesso ai piani inferiori di vecchia fattura in mattoni e vetusta conforme alla tipologia abitativa nel centro storico antico e una scala condominiale di accesso ai piani superiori rivestita con marmo di Trani.

Il locale cucina del livello p.terra (S1) è pavimentato con piastrelle di graniglia, mentre le murature sono con finitura ad intonaco.

Gli affacci sono a nord indiretto su via Gioberti mentre sul fronte sud è presente una finestra alta che si apre su via Fiorenzuola a livello quota circa strada. Gli infissi di questi accessori sono in legno di vecchia fattura e vetusti, confacenti con tipologia in uso agli anni 40/50 di antica costruzione. L'altezza utile interna è di circa 218cm. I locali sono privi di riscaldamento e gli impianti idrici sono a vista con scarico idrico su via Fiorenzuola.

L'ulteriore locale al 2° livello sotto-strada utilizzato come ripostiglio, ha una pavimentazione in battuto di terra e pareti di confinamento in mattoni a vista non intonacati.

È presente una piccola apertura di areazione sul fronte nord. L'altezza interna utile risulta di circa 197cm

**confini:**

porzione d'immobile su più livelli in aggregato a schiera nel centro storico del comune di Monte Urano.

confina a nord con affaccio indiretto su via Gioberti ed altre proprietà, a sud con scala condominiale ed affaccio diretto su via Fiorenzuola, ad ovest ed est con altre proprietà.

**Art. 10 DPR 633/1972**

**(aggiornamento modificato dal DLGS 3/8/2022 n. 114 art.16)**

Allo stato attuale l'immobile ai sensi dell'Art. 10 DPR 633/1972 comma 8/ter sono esenti da imposta in quanto non suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, inoltre sono trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

**QUESITO 3**

ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985

Il fabbricato su cui insiste il bene esecutato rappresenta una costruzione sita nel centro storico del comune di Monte Urano di epoca sicuramente antecedente il 2/9/1967 e rappresenta la cortina muraria del nucleo più antico.

Dagli archivi comunali, sono stati estratti dall'ufficio tecnico e trasmessi con pec i seguenti titoli relativi al fabbricato f. 3 part 172 intervento di ristrutturazione tetto 9/7/1963

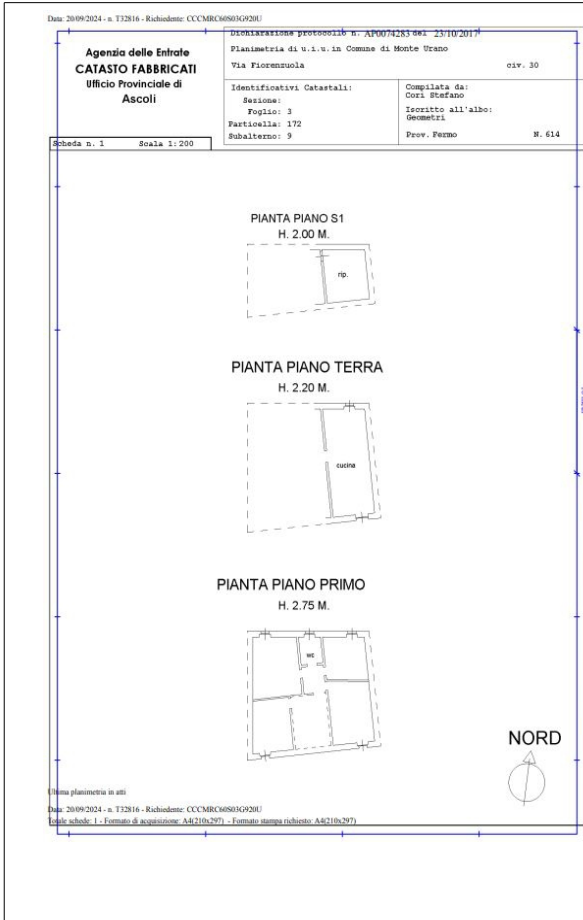
autorizzazione edilizia n 6 del 17/9/1985 per riparazione facciata prospiciente via Gioberti etc.

autorizzazione edilizia 263 del 26/07/1991 sostituzione travi del tetto e ripulitura facciata su via Fiorenzuola.

Sanatoria cambio di destinazione d'uso senza opera (porzione non riferita al bene esecutato)

**QUESITO 4**

ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, 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;**



Non si riscontrano difformità edilizie sostanziali dell'unità abitativa in quanto non risultano negli archivi comunali titoli oltre quelli segnalati al quesito 3, interessanti specificatamente l'unità f.3 p.la 172 sub 9 .

Le planimetrie catastali presentano degli errori di rappresentazione rispetto allo stato attuale (oggetto di rilievo) . Queste difformità si possono riassumere in diversa altezza del piano primo , mancanza di un tramezzo al piano s1 e una piccola finestra/areazione al locale ripostiglio al livello S2. Le difformità riscontrate non dovrebbero costituire modifica di classamento , del n. dei vani e della rendita catastale in atti.

Non risultano dagli archivi comunali documenti inerenti l'abitabilità dell'unità f.3 p.la 172 sub 9. il fabbricato è un edificio di vecchia edificazione sito internamente al centro storico costituente la cortina muraria della parte più antica del centro storico. (immobile ant 2/9/1967)

**QUESITO 5**

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

Trattasi di immobili urbani che non richiedono il rilascio del CDU

**QUESITO 6**

ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

Nell'atto del pignoramento notificato il 17.01.2024 rep.n.2422 e trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Fermo in data 13.02.2024 al n°1119 Reg. Particolare, e n°1528 Reg. Generale i beni pignorati erano così descritti:

Immobili di proprietà del sig.:

- per la quota dell'intera piena proprietà;

1) Immobile cat. A/3 sito nel Comune di Monte Urano via Fiorenzuola e censito al NCEU di detto Comune al foglio n.3 part.n.172 sub.9 vani 6;



Al fine di verificare la conformità catastale dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate, sono state acquisite le visure storiche e la planimetria catastale in atti del bene oggetto di esecuzione.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale presente in atti, si è potuto constatare che le planimetrie catastali risultano al piano terra ( primo livello sottostrada) risulta mancante di una compartimentazione di antica fattura , al piano primo ( piano rialzato) le altezze indicate risultano non conformi allo stato dei luoghi , al piano 2° livello sottostrada è mancante di un piccolo vano luce areazione sul fronte nord.

Allegato 4

#### QUESITO 7

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

Nell'atto del pignoramento notificato il 17.01.2024 rep.n.2422 e trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Fermo in data 13.02.2024 al n°1119 Reg. Particolare, e n°1528 Reg. Generale i beni pignorati erano così descritti:

Immobili di proprietà del sig.:

- per la quota dell'intera piena proprietà;

1) Immobile cat. A/3 sito nel Comune di Monte Urano via Fiorenzuola e censito al NCEU di detto Comune al **foglio n.3 part.n.172 sub.9** vani 6;

in forza di:

**COMPRAVENDITA** notaio..... di Sant'Elpidio a Mare (FM) del 27.02.2008 rep.n.7671/2163 trascritto alla Conservatoria dei RR II di Fermo in data 07.03.2008 al n.1938 del reg. part. e al n.2876 del reg gen.

Contro:

a favore: per la quota dell'intera piena proprietà in regime di separazione dei beni;

Immobile cat. A/3 sito nel Comune di Monte Urano via Fiorenzuola e censito al NCEU di detto Comune al **foglio n.3 part.n.172 sub.4**;

**COMPRAVENDITA** notaio di Fermo (FM) del 19.09.2017 rep.n.39439/16604 trascritto alla Conservatoria dei RR II di Fermo in data 25.09.2017 al n.5261 del reg. part. e al n.7333 del reg gen.

Contro: per la quota dell'intera piena proprietà;

a favore: per la quota dell'intera piena proprietà;

Immobile cat. A/3 sito nel Comune di Monte Urano via Fiorenzuola e censito al NCEU di detto Comune al **foglio n.3 part.n.172 sub.8 (ex part.IIa 172 sub.3)**;

VARIAZIONE CATASTALE Fusione AP0074283 del 23.10.2017 n.9545.1/2017 soppressione delle uii site nel Comune di Monte Urano e censite al foglio n.3 part.n.172 sub.4 e sub.8 e costituzione dell'uii sita nel Comune di Monte Urano e censita al **foglio n.3 part.n.172 sub.9**

#### QUESITO 8

a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Il bene immobile pignorato sito nel **Comune di Monte Urano** in via Fiorenzuola n.30 e censito al NCEU al **foglio n.3 part.n.172 sub.9** è pervenuto alla parte eseguita a seguito di:

**15.02.1977-COMPRAVENDITA** notaio di Montegiorgio rep.n.1974/584 trascritto alla Conservatoria dei RR II di Fermo in data 28.02.1977 al n.945/804

Immobile cat. A/4 cl 2 sito nel Comune di Monte Urano via Fiorenzuola e censito al NCEU di detto Comune al **foglio n.3 part.n.172 sub.8 (ex part.IIa 172 sub.3)**;

Contro:

a favore:

**03.11.1979-COMPRAVENDITA** notaio ..... rep.n.34463 trascritto alla Conservatoria dei RR II di Fermo in data 22.11.1979 al n.5849/4499

Immobile cat. A/4 cl.2 sito nel Comune di Monte Urano via Fiorenzuola e censito al NCEU di detto Comune al **foglio n.3 part.n.172 sub.4**;

Contro:

a favore:

**06.11.1988-SUCCESSIONE** per morte di Marziali Anna nata il 27.09.1926 a Monte Urano (FM) cf MRZNNA26P67F653E den.66/203 trascritta il 23.08.1997 nn.3288 e successiva rettifica registrata il 17.01.2008 al n. repertorio 32/320 ufficio del registro sede Fermo, trascritta il 05.02.2008 ai nn.1398/921

Immobile cat. A/4 cl.2 sito nel Comune di Monte Urano via Fiorenzuola e censito al NCEU di detto Comune al **foglio n.3 part.n.172 sub.4;**

a favore: piena proprietà per 1/6  
piena proprietà per 1/6

contro:

**N.B. ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA'** in morte di Marziali Anna nata il 27.09.1926 a Monte Urano (FM) cf MRZNNA26P67F653E da parte degli eredi Monticelli Angelo e Monticelli Luciano nascente da atto notaio ..... del 27.02.2008.

**10.05.1996-SUCCESSIONE** per morte di xx den.67/203 trascritta il 23.08.1997 nn.3289/4587 e successiva rettifica registrata il 17.01.2008 al n. repertorio 33/320 ufficio del registro sede Fermo, trascritta il 05.02.2008 ai nn.1399/922

Immobile cat. A/4 cl.2 sito nel Comune di Monte Urano via Fiorenzuola e censito al NCEU di detto Comune al **foglio n.3 part.n.172 sub.4;**

a favore: piena proprietà per 4/12  
piena proprietà per 4/12

contro:

**27.09.1998-SUCCESSIONE** per morte di xx registrata il 23.03.1999 al n. repertorio 55/228 ufficio del registro sede Fermo, trascritta il 21.05.1999 ai nn.3703/2394

Immobile cat. A/4 cl.2 sito nel Comune di Monte Urano via Fiorenzuola e censito al NCEU di detto Comune al **foglio n.3 part.n.172 sub.3;**

a favore:

contro:

**21.09.2000-COMPRAVENDITA** notaio di Fermo rep.n.56067 trascritto alla conservatoria dei RRll di Fermo il 25.09.2000 ai nn.6307/4113

Immobile cat. A/4 cl.2 sito nel Comune di Monte Urano via Fiorenzuola e censito al NCEU di detto Comune al **foglio n.3 part.n.172 sub.8 (ex part.IIa 172 sub.3);**

a favore: per la quota di 4/6 di nuda proprietà  
contro: la quale si riserva l'usufrutto vita natural durante.

**27.02.2008-COMPRAVENDITA** notaio xxx di Sant'Elpidio a Mare (FM) rep.n.7671/2163 trascritto alla Conservatoria dei RRll di Fermo in data 07.03.2008 al n.1938 del reg. part. e al n.2876 del reg gen.

Immobile cat. A/4 cl.2 sito nel Comune di Monte Urano via Fiorenzuola e censito al NCEU di detto Comune al **foglio n.3 part.n.172 sub.4;**

Contro:

a favore: per la quota dell'intera piena proprietà in regime di separazione dei beni;

**27.02.2008 - IPOTECA VOLONTARIA** per la quota capitale di € 60.000,00 totale € 120.000,00 da rimborsare in 30 anni concesso con atto del 27.02.2008 notaio di Sant'Elpidio a Mare rep.7673/2165 trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 07.03.2008 al n.2879 del reg.generale e al n.555 del registro particolare

Immobile cat. A/4 cl.2 sito nel Comune di Monte Urano via Fiorenzuola e censito al NCEU di detto Comune al **foglio n.3 part.n.172 sub.4;**

a favore:

- per la quota di 1/1 di piena proprietà

contro:

- per la quota per la quota di 1/1 di piena proprietà

**09.11.2009-ATTO DI PERMUTA** notaio di Sant'Elpidio a Mare (FM) rep.n.9082/3122 trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Fermo il 13.11.2009 nn.9732/5793

Immobile cat. A/3 cl.3 sito nel Comune di Monte Urano via Fiorenzuola e censito al NCEU di detto Comune al **foglio n.3 part.n.172 sub.8 (ex part.IIa 172 sub.3);**

a favore:

contro:



**12.01.2010 - IPOTECA VOLONTARIA** per la quota capitale di € 55.000,00 totale € 110.000,00 da rimborsare in 7 anni concesso con atto del 12.01.2010 notaio di Sant'Elpidio a Mare rep.9273/3268 trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 13.01.2010 al n.228 del reg.generale e al n.36 del registro particolare

Immobili: siti nel Comune di Monte Urano e censiti al NCEU di detto Comune al **foglio n.3 part.n.172 sub.7** precedentemente identificata con **foglio n.3 part.n.172 sub.3 e sub.5**;

a favore:

-CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA con sede a Fermo cf 00112540448 (domicilio ipotecario eletto Fermo via Don Ernesto Ricci n.1) per la quota di 1/1 di piena proprietà

contro:

**19.09.2017-COMPRAVENDITA** notaio di Fermo (FM) rep.n.39439/16604 trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 25.09.2017 al n.5261 del reg. part. e al n.7333 del reg gen.

Immobile cat. A/3 cl.3 sito nel Comune di Monte Urano via Fiorenzuola e censito al NCEU di detto Comune al **foglio n.3 part.n.172 sub.8 (ex part.IIa 172 sub.3)**;

Contro: per la quota dell'intera piena proprietà;

a favore: per la quota dell'intera piena proprietà;

**23.10.2017-VARIAZIONE CATASTALE** per Fusione AP0074283 del 23.10.2017 n.9545.1/2017 soppressione delle uii site nel Comune di Monte Urano e censite al foglio n.3 part.n.172 sub.4 e sub.8 e costituzione dell'iuu sita nel Comune di Monte Urano e censita al **foglio n.3 part.n.172 sub.9**

**17.01.2024 – PIGNORAMENTO IMMOBILI** Tribunale di Fermo (FM) repertorio n.2422 trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 13.02.2024 al n.1119 del Reg. Particolare e al n.1528 del Reg. Generale

Immobile cat. A/3 cl.3 consistenza 6 vani rendita catastale €223,11 sito nel Comune di Monte Urano via Fiorenzuola e censito al NCEU di detto Comune al **foglio n.3 part.n.172 sub.9**

favore: per la quota di 1/1 di piena proprietà

contro:

- per la quota dell'intera piena proprietà;

Nel ventennio antecedente il pignoramento dei beni notificato in data 17.01.2024 non risultano a carico dei beni oggetto di stima la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione salvo quanto sopra specificato.

#### QUESITO 9

ad indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

Non sono state trascritte domande giudiziali

#### QUESITO 10

[a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;](#)

#### PROCESSO VALUTATIVO

In risposta al quesito è necessario premettere che :

- il giudizio di stima dei beni immobili di una procedura espropriativa ha sempre un carattere esclusivamente previsionale e, seppure risultante da accurate indagini di mercato, potrebbe non rappresentare l'effettivo prezzo di vendita del bene anche in ragione della perdurante instabilità del mercato e delle particolari e contingenti condizioni dell'attuale comparto del mercato edilizio ;
- ogni immobile qualunque sia la sua destinazione d'uso, in ragione delle proprie caratteristiche, tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie da renderlo, in moltissimi casi "pezzo unico e singolare" ;

*per quanto sopra premesso, il processo valutativo si è svolto nelle seguenti attività:*

- doppio accesso al luogo con rilievo del bene
- ispezione titoli edilizi ;
- elaborazione dei dati geometrici in visione sinottica tra stato autorizzato e stato realizzato ,
- estrazione certificati catastali storici e planimetrie ed ispezioni ipotecarie
- estrazione di eventuali certificati di stato civile e residenza
- verifica dei comparabili di zona ;
- redazione del rapporto di valutazione (stima).

**METODOLOGIA DI STIMA**

La valutazione del probabile valore medio di mercato (Vm) sarà desunta con Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf) che si fonda sulla comparazione di dati medi desunti da indagini di mercato (comparabili, borsino immobiliare, banca dati AdE etc). Ai fini dell'accertamento della consistenza di beni, sarà usato come parametro di riferimento tecnico, il mq. (metroquadro) di Superficie Esterna Lorda (SEL) o Superficie interna lorda (SIL) o Superficie interna netta (SIN) secondo le specifiche richieste dagli standard di valutazione.

<p><b>1 - Superficie Esterna Lorda - (SEL)</b>                  Si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La SEL include: - lo spessore dei muri perimetrali liberi ed 1/2 di quelli contigui confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, - i pilastri/colonne interne, - lo spazio di circolazione verticale (scale ascensore, scale mobili, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio, - i condotti verticali dell'area o di altro tipo. La SEL non include: - le rampe di accesso esterne non coperte, - i balconi, terrazzi e simili, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, - gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico, - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.</p>
<p><b>2 - Superficie Interna Lorda - (SIL)</b>                  Si intende l'area di un'unità immobiliare misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La SIL include: - lo spessore dei muri interni e dei tramezzi, - i pilastri/colonne interne, - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensore, scale mobili, ecc.), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio interni, - i condotti verticali dell'area o di altro tipo interni. La SIL non include: - lo spessore dei muri perimetrali, - i balconi, terrazzi e simili, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, - lo spazio da circolazione verticale o orizzontale (esterno), - i vani ad uso comune.</p>
<p><b>3 - Superficie Interna Netta - (SIN)</b>                  Si intende l'area di un'unità immobiliare determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 0,50 dal piano pavimento. La SIN include: - gli spessori delle zoccolature, - le superfici delle sotto-finestre (sguinci), - le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili, - le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi, - le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile, - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (...) e verticale (...), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio (interne), - i condotti verticali dell'area o di altro tipo interni. La SIN non include: - lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, - lo spessore dei tramezzi, - lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.</p>

La consistenza immobiliare di stima sarà sempre una superficie ragguagliata chiamata "commerciale" secondo determinati moltiplicatori chiamati coefficienti di omogenizzazione. Ai fini della determinazione dei coefficienti moltiplicatori, si farà riferimento per quanto possibile a fonti di letteratura in materia di estimo e a valori condivisi di mercato specifici per la zona. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produrrà un ribasso, mentre coefficienti maggiori di 1 produrranno un aumento, e ogni coefficiente uguale a 1 esprimerà un valore di uguaglianza rispetto alla quotazione media unitaria del bene. (Manuale dei Coefficienti di Differenziazione EPC editore; legge 392/78 (legge sull'equo canone); Dpr 139/98; manuale della banca dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare allegato 2; UNI11612/2015; UNI 10750/1998)

I valori di ragguaglio moltiplicatori per la definizione della superficie commerciale, sono spesso influenzati dalle usanze dalle varie zone di mercato e pertanto posso avere valori diversi da quanto espresso nei vari quadri tabellari come ad esempio i valori del Dpr 139/98, che, se anche utilizzato per il calcolo della superficie catastale, è comunque un parametro condiviso in caso di stime dove le parti accessorie sono dominanti da condizionare il valore reale della stessa unità. Non sempre però nella ricerca del valore medio di mercato di un bene è necessario fare uso dei coefficienti di differenziazione, essi non sono un obbligo ma una opportunità. Il valore complessivo medio di mercato sarà rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, e dello stato generale dell'immobile, con aliquota detrativa del 5%.

**DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE (f.3 p.la 172 sub 9)**

Porzione di fabbricato sito in Monte Urano in via Fiorenzuola, con diritti di proprietà parti a 1000/1000 in regime di separazione dei beni, al sig. ....nato in ..... cod fisc. ....

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
3	172	9	A/3	3	6 vani	Totale: 95 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 95 m <sup>2</sup>	223,11 €	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/06/2018 Pratica n. AP0043286 in atti dal 01/06/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13990.1/2018)

**Localizzazione:** immobile sito nel centro storico comune di Monte Urano in via Fiorenzuola al piano primo e sotto-strada, con affaccio diretto su via Fiorenzuola e secondario su via Gioberti.

**Confini:** porzione d'immobile su più livelli in aggregato a schiera nel centro storico del comune di Monte Urano. confina a nord con affaccio indiretto su via Gioberti ed altre proprietà, a sud con scala condominiale ed affaccio diretto su via Fiorenzuola, ad ovest ed est con altre proprietà.



Ingresso su via Fiorenzuola

Immobile uso abitativo sito nel centro storico del comune di Monte Urano, su fabbricato pluripiano con ingresso da vano scala condominiale. Il fabbricato su cui è ubicato l'immobile esecutato è in aggregazione a schiera, costituito in muratura portante e solai in latero cemento, con paramento esterno a facciata a vista su via Fiorenzuola e via Gioberti anche se di tipo vetusto. L'immobile si compone di un appartamento a livello rialzato (piano primo catastale) rispetto via Fiorenzuola e due locali a livelli inferiori accessibili dalla scala condominiale.

L'immobile principale al piano rialzato/primo ha un doppio affaccio, il primo diretto su via Fiorenzuola ed il secondo indiretto su via Gioberti. Si compone di un piccolo ingresso, con bagno, cucina e soggiorno con affaccio sul fronte nord, e due camere da letto di cui una matrimoniale con affaccio su via Fiorenzuola.

Le murature interne sono in laterizio con finitura ad intonaco tinteggiato, le pavimentazioni sono in parte in graniglia di marmo, e parte in monocottura; le porte sono in legno impiallicciato e gli infissi sono in alluminio con vetro camera e persiane in pvc. L'altezza interna utile varia da 235cm a 250cm. L'impianto di riscaldamento è composto da radiatori in ghisa a colonne vetusti con caldaia a metano di vecchia fattura sita al piano inferiore. L'impianto elettrico ha le utenze nel vano scala condominiale nei pressi dell'ingresso condominiale.

L'appartamento si presenta in discreto stato di conservazione salvo interventi di riqualificazione dell'impianto termico con collettore complanare a vista sito al piano sottostante.

È parte dell'immobile un doppio vano sito al 1° livello sotto strada (identificato nella planimetria catastale come unico vano al piano terra) catastalmente ad uso cucina, mentre nello stato di fatto utilizzato in parte come lavanderia e parte in locale uso vario dove è presente la caldaia ed il collettore complanare in rame a vista; al 2° livello sotto-strada da via Fiorenzuola è presente un ulteriore vano uso ripostiglio.

I vari livelli facenti parte dell'unità sub 9, non sono comunicanti internamente tra loro, ma solo attraverso una scala condominiale, che risulta nella porzione di accesso ai piani inferiori di vecchia fattura in mattoni e vetusta conforme alla tipologia abitativa nel centro storico antico e una scala condominiale di accesso ai piani superiori rivestita con marmo di Trani. Il locale cucina del livello p.terra (S1) è pavimentato con piastrelle di graniglia, mentre le murature sono con finitura ad intonaco. Gli affacci sono a nord indiretto su via Gioberti mentre sul fronte sud è presente una finestra alta che si apre su via Fiorenzuola a livello quota circa strada. Gli infissi di questi accessori sono in legno di vecchia fattura e vetusti, confacenti con tipologia in uso agli anni 40/50 di antica costruzione. L'altezza utile interna è di circa 218cm.

I locali sono privi di riscaldamento e gli impianti idrici sono a vista con scarico idrico su via Fiorenzuola.



L'ulteriore locale al 2° livello sotto-strada utilizzato come ripostiglio, ha una pavimentazione in battuto di terra e pareti di confinamento in mattoni a vista non intonacati.

È presente una piccola apertura di areazione sul fronte nord. L'altezza interna utile risulta di circa 197cm.



Non risultano dagli archivi comunali documenti inerenti l'abitabilità dell'unità f.3 p.la 172 sub 9. il fabbricato è un edificio di vecchia edificazione sito internamente al centro storico costituente la cortina muraria della parte più antica del centro storico. (immobile ant 2/9/1967)

**Stato conservativo generale:**

l'immobile abitativo del piano rialzato in generale risulta con stato di vetustà confacente al periodo dell'ultimo intervento edilizio stimato intorno agli anni 70, mentre il primo livello sotto-strada lo stato di vetustà si configura secondo la tipologia dei materiali nel periodo degli anni 1950/1960, ed il secondo livello sottostrada (da via Frenzuola), confacente ad un'epoca più vecchia risalente al periodo di edificazione dell'immobile nel centro storico e con stato di usura molto scadente.

L'immobile abitativo del piano rialzato risulta abitabile anche se necessita di un intervento di ristrutturazione dell'impianto termico in particolare sostituzione caldaia e adeguamento collettore complanare e linee di adduzione.

Nota: la scala condominiale di accesso ai livelli sotto-strada necessita di un intervento edilizio pesante sia igienico che strutturale.

**zona urbanistica**

Piano di Recupero del Centro Storico art. 22 NTA

**Condominio:**

non risulta costituito

**Stato di possesso**

*i beni risultano liberi e non occupati. Si evidenzia un accantonamento di materiali vari nel locale al 1 e 2 livello sotto-strada e di arredo al piano rialzato (P1)*

Calcolo delle superfici	S.E.L (mq)	S.I.L. (mq)	S.I.N (mq)
Piano rialzato	76,04	71,42	56,52
1° liv sotto-strada	29,75	21,99	21,96
2° liv sotto-strada	12,78	9,15	9,15
Totale parziale	118,57	102,56	87,63

Tabella coefficienti di merito : Immobile f. 3 p.la 172 sub 9								
<b>1.1 Coefficiente di vetustà</b>	da 5 a 10 anni	1,05	da 10 a 20 anni	1	da 20 a 40 anni	0,9	Più di 40 anni	0,8
Meno 5 anni	1,1							
<b>1.3 Coefficiente di conservazione</b>	Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico sanitari; impianto di riscaldamento; nonché dei seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore; facciate, coperture e parti comuni in genere. Lo stato dell'immobile si considera mediocre: qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Scadente: qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. 1 normale - 0,8 mediocre - 0,6 scadente							Coeff.
<b>1.4 Coefficiente per esposizione</b>								
(panoramico) : 1,05	Ordinario : 1	Strada pubblica: 0,95			Cortile interno : 0,9			
<b>1.5 Coefficiente di piano</b>	Terra/rialzato: 0.9	Terzo: 1 ;			Ultimo : 1			
Seminterrato: 0.8	Secondo : 1	Superiore tre : 1			Attico :1.2			
<b>1.6 Ascensore</b>	Assente al 2°	Assente al	Assente al 4°piano :		Assente al	Superiori : 07		

<b>Tabella coefficienti di merito : Immobile f. 3 p.lla 172 sub 9</b>												
p.terra ,primo,presente o inutile : 1		piano: 0,95		3°piano : 0,88		0,8		5°piano : 0,7				
<b>1.7 Servizi igienici</b>		<b>1.8 Riscaldamento</b>			<b>1.9 Spazi comuni</b>			<b>1.10 Finiture fabb.</b>				
Doppi	1,05	Imp. caldaia autonoma		1	assenti		0,95	storiche	1,1	Doppi vetri		1
Singolo	1	Imp caldaia centralizzata		0,95	Corte esclusiva		1,05	signorili	1,05	Vetro singolo		0,9
					Corte comune		1	civili	1	Termo acustiche		1,1
								popolari	0,9	Avvolgibili pvc		1
<b>Calcolo Coefficiente di merito</b>												
unita'		vetustà	Conser.	S. igienici	Riscald.	ascensore	Spazi comuni	Finiture	infissi	piano	Esposiz.	Totale
01	Piano rialzato	0,8	0,8	1	1	//	//	0,9	1	0,9	0,95	<b>0,918</b>
02	Piano 1° sottostrad	0,8	0,6	//	//	//	//	0,9	0,9	0,8	1	<b>0,83</b>
03	Piano 2° sottostrada	0,8	0,6	//	//	//	//	//	//	0,8	//	<b>0,73</b>
<b>Calcolo delle sup. commerciali</b>												
Comune di Monte Urano		(1) catastale (mq)	(2) S.E.L (mq)	(3) S.I.L. (mq)	(4) S.I.N (mq)	(5) Coeff di omog.	(6) Coeff di merito	Calcolo sup. comm.le 2x5x6				
Piano rialzato		95	76,04	71,42	56,52	1	0,918	69,80				
1° liv sotto-strada			29,75	21,99	21,99	0,25	0,83	6,17				
2°-liv sotto-strada			12,78	9,15	9,15	0,2	0,73	1,86				
Totale parziale			118,57	102,56	87,63			<b>77,83</b>				



<b>ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE COMUNE DI MONTE URANO</b>		<b>DINAMICA DEI PREZZI NEL COMUNE DI MONTE URANO</b>			
<p>Il comune di Monte Urano, con una popolazione di 7.854 abitanti, è un comune della provincia di Fermo. Dista circa 5 Km da Fermo e circa 11 Km dal casello Autostradale di P.S.Elpidio e circa 18 Km dal casello di Civitanova Marche</p> <p>Secondo i dati dell' OMI, al 1° semestre 2024 il prezzo medio degli appartamenti in centro storico nel mercato libero, equiparabili all'edilizia popolare (cat A3) è compreso tra 680 €/m<sup>2</sup> e 940 €/m<sup>2</sup>.</p>		<p>Il mercato edilizio del comune di Monte Urano risulta in leggero aumento rispetto agli anni 2022/2023 la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da appartamenti, mentre quella che ha registrato il minor apprezzamento è costituita da case indipendenti. Il centro storico del comune di Monte Urano, in particolare quello più ristretto interno alle mura, registra uno stazionamento delle vendite nel libero mercato, con diverse proposte di vendita già in atto da più di un anno. Gli operatori economici che esercitano le attività di mediazione immobiliare nel comune di Monte Urano, dichiarano che le abitazioni tipo economico ed ubicate nel centro storico, in generale sono poco richieste e per immobili nel mercato vincolato simili per condizioni ambientali, possono variare da un minimo di 400 ad un massimo di 650€/mq. Considerato la tipologia dell'immobile eseguito allo stato attuale, e l'epoca dell'ultimo intervento edilizio pesante, stimabile intorno agli anni 70 circa (salvo sostituzione infissi del piano rialzato di più recente periodo e adeguamento imp. termico), si ritiene proporre un prezzo medio al mq pari a circa 450 €/mq della superficie commerciale ragguagliata, a cui verrà detratto per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, una aliquota pari al 5% (cinqueper cento).</p>			
<b>Borsino immobiliare agenzia delle Entrate 1 semetre 2024</b>					
Comune di Monte Urano B1 Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI	stato conservativo NORMALE	stato conservativo OTTIMO	Superficie di calcolo N = netta L = Lorda	Valori di locazione €/mq	
	minimo /massimo	minimo /massimo		NORMALE	OTTIMO
ABITAZIONI CIVILI	800/1100	1150/1400	L	3,2/4,6	4,6/5,7
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	680/940	980/1200	L	2,6/3,9	3,9/4,8

**VERIFICA DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO ATTRAVERSO L'ANALISI DEI COMPARABILI RICERCA EFFETTUATA CON RIFERIMENTO AGLI ANNI 2022 /2023.**

**Nella suddetta forbice temporale sono stati rintracciati comparabili per immobili simili a quelli esegutati:**

SCHEDA 01	anno 2023 immobile A3 + negozio in via Dante Alighieri sup commerciale A/3 168mq sup. commerciale C2 71mq venduto complessivamente a 51.598 € pari a circa 275,15 €/mq
SCHEDA 02	anno 2022 immobile A3 in via Patriotti, sup commerciale 224mq, venduto complessivamente a 50.000,00 € pari a circa 223,21 €/mq
SCHEDA 03	anno 2022 immobile A3 in via Baluardo, sup commerciale 95mq, venduto complessivamente a 62.000,00 € pari a circa 652,63 €/mq
SCHEDA 04	anno 2022 immobile A3 in via Vicolo Bivio, sup commerciale 151mq, venduto complessivamente a 30.000,00 € pari a circa 198,68€/mq

**TABELLA DI CALCOLO VALORE MEDIO DI STIMA**

Descrizione comune di Monte Urano f.3 p.Ila 172 sub 9	(1) Sup. commerciale ragguagliata	(2) OMI valore medio normale (solo come riferimento) €/mq	3) valori medi dei comparabili di zona	4) valore medio al €/mq per immobili simili secondo annunci vendite immobiliari online	(5) valori medi di mercato secondo indicazioni operatori con riferimento all'immobile in oggetto di esecuzione	6) valore medio di stima al €/mq di cup. Commerciale ragguagliata proposto alla vendita	(7) valore di stima presunto arrotondato (1)x(6)=
f.3 p.Ila 172 sub 9	77,83	680/940	337,5	//	400/650	<b>450</b>	<b>35.023,5</b>

**CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati e dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce al sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

1 Diritti di piena proprietà e usufrutto pari a 100/1000 su immobili siti in Monte Urano (Fm) descritto al NCEU al f.3 p.Ila 172 sub 9, un valore medio di mercato, comprensivo dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), pari a  $35.023,5 \times 5\% = 33.272,32 \text{ €}$  che si ritiene comunque non influente arrotondare a

**33.000,00€**

(diconsi euro trentatremila./00)

*Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.*



**QUESITO 11**

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

**LOTTO UNICO**

Porzione di fabbricato sito in Monte Urano in via Fiorenzuola , con diritti di proprietà parti a 1000/1000 in regime di separazione dei beni ,al sig. descritto al NCEU al

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
3	172	9	A/3	3	6 vani	Totale: 95 m <sup>2</sup> Totale:escluse aree scoperte**: 95 m <sup>2</sup>	223,11 €	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/06/2018 Pratica n. AP0043286 in atti dal 01/06/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13990.1/2018)

**Localizzazione:** immobile sito nel centro storico comune di Monte Urano in via Fiorenzuola al piano primo e sotto-strada, con affaccio diretto su via Fiorenzuola e secondario su via Gioberti.

**Confini :** porzione d'immobile su più livelli in aggregato a schiera nel centro storico del comune di Monte Urano. confina a nord con affaccio indiretto su via Gioberti ed altre proprietà , a sud con scala condominiale ed affaccio diretto su via Fiorenzuola , ad ovest ed est con altre proprietà.

**Superfici :** SEL 118,57mq ; SIL 102,56mq ; SIN 87,63mq

**Sup. Comm. ragguagliata :** **77,83mq**



Ingresso su via Fiorenzuola

*Il valore medio di stima (Vm) dell' immobile oggetto di perizia comprensivo dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), può essere quantificato in*

**33.000,00€**

( euro trentatremila./00)

*Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.*

\*\*\*\*\*

**QUESITO 12**

ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

**LOTTO 01**

catastale	f. 3 p.la 172 sub 9 - unità abitativa
Diritti	piena proprietà ed usufrutto diritti di proprietà parti a 1000/1000 in regime di separazione dei beni ,
Stato di possesso	<i>Il locale risulta libero non occupato e nelle disponibilità dell'esecutato</i>
Data di scadenza per eventuale disdetta	//
valore canone locativo contrattuale	//
Valore di mercato locativo al momento della locazione:	//
censo, livello o uso civico	//
Destinazione urbanistica/ Vincoli	Piano di recupero del centro storico art. 22 NTA
Condominio: quote millesimali	Non costituito
Condominio: spese di gestione annue	Non dichiarate
Condominio: spese straordinarie deliberate	Allo stato attuale non ci sono spese straordinarie deliberate ne da ratificare negli ultimi due anni ,
Condominio : pendenze nei confronti degli altri condomini	Non dichiarate
Procedimenti giudiziari sul bene pignorato	Non ci sono cause pendenti condominiali
Conformità edilizia ed urbanistica	Non si riscontrano difformità edilizie sostanziali dell'unità abitativa in quanto non risultano negli archivi comunali titoli oltre quelli segnalati al quesito 3 , interessanti specificatamente l'unità f.3 p.la 172 sub 9 . Non risultano dagli archivi comunali documenti inerenti l'abitabilità dell'unità f.3 p.la 172 sub 9. il fabbricato è un edificio di vecchia edificazione sito internamente al centro storico costituente la cortina muraria della parte più antica del centro storico. (immobile ant 2/9/1967)
Conformità catastale	Le planimetrie catastali presentano degli errori di rappresentazione rispetto allo stato attuale (oggetto di rilievo ). Queste difformità si possono riassumere in diversa altezza del piano primo , mancanza di un tramezzo al piano s1 e una piccola finestra/areazione al locale ripostiglio al livello S2. Le difformità riscontrate non dovrebbero costituire modifica di classamento , del n. dei vani e della rendita catastale in atti.

**QUESITO 13**

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

*I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.*

**QUESITO 14**

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

*Allegato n.2 , allegato n.03*

**QUESITO 15**

a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare

*Allegato n.05*

**QUESITO 16**

ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

*Allegato n.06*

**QUESITO 17**

ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (*sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo*).

*Allegato n.01*

\*\*\*\*\*

**ELENCO RIASSUNTIVO DEGLI ALLEGATI:**

1	Check list
2	Rilievo fotografico
3	Verifica e rilievo dello stato attuale
4	Documentazione catastale e ispezioni ipotecarie
5	Schema pubblicazione Lotti
6	Perizia di stima in formato privacy
7	Stato Legittimo ed estratto Prg
8	Certificati di Stato civile
9	Schede comparabili di zona e proposte di vendita online
10	Tabella coefficienti di merito

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

Fermo novembre 2024