

TRIBUNALE DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DEL C.T.U

NEL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 109/2019

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.ssa Domizia Perrone

promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** in ROMA Viale Altiero Spinelli,
n. 30, Codice Fiscale e Partita 09339391006.

contro: sigg. **DATO OSCURATO**

PREMESSA:

Il **Giudice dell'Esecuzione** Dott.ssa Domizia Perrone, nel procedimento di Esecuzione Immobiliare N.109/2019, in accoglimento della richiesta del pignorante **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, contro DATO OSCURATO**, ha incaricato in data 23/08/2022 Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Geom. Gianfranco Lattanzi, residente a Fermo in via G. Leti n. 84, conferendogli l'incarico di formare elaborato peritale.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

Il giorno giovedì 3 febbraio 2023, come da convocazione delle parti a mezzo pec, alla presenza del Sig.DATO OSCURATO (esecutato) e del Custode incaricato, hanno avuto inizio le operazioni di sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione sito nel Comune di Moresco, zona Valdaso, alla Contrada Piane n. 11, procedendo a visionare il compendio costituito da casa ad uso abitativo, da cielo a terra, disposta sui piani terra e primo con accessorio esterno e vano tecnico fondaco al ps1, oltre alla corte esterna esclusiva.

Il sottoscritto, nel corso del sopralluogo, ha eseguito misurazioni interne e rilievo fotografico con foto interne ed esterne, al fine di agevolare la descrizione di seguito riportata e quindi documentare le risposte ai quesiti posti.

L'unità immobiliare presenta un discreto stato conservativo.

Al termine è stato redatto "Verbale di sopralluogo" sottoscritto dal CTU, dall'occupante e dal custode.

(Allegato 1) - Verbale di sopralluogo

Geom. Gianfranco Lattanzi - Via G. Leti 84 – 63900 Fermo (FM)
c.f. LTTGFR59B09D542L Port.le 3332366015



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

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; **NO**
oppure:

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

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; **SI**

- 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. **SI**

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. **SI**

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). **SI**

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. **SI**

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. **NO**

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

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

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. (a cura del Custode)

RISULTANZE DELL'ACCERTAMENTO PRELIMINARE

Il sottoscritto segnala quanto segue: Esaminati gli atti della procedura ai sensi dall'articolo 567 secondo comma del c.p.c. si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Si precisa che per gli immobili pignorati la certificazione evidenzia una continuità nelle trascrizioni per un periodo ventennale.

La proprietà degli immobili come descritti nel pignoramento ed allora censiti al N.C.E.U. del Comune di Moresco (FM) al foglio 7 part.lla 189 sub 2 e sub.3, contrada Piane n. 11, facenti parte del fabbricato conosciuto come "EX CASA DATO OSCURATO" è stata acquisita dagli esecutati Sigg. **DATO OSCURATO** (coniugati, in regime di comunione dei beni – per la quota di ½ ciascuno) in virtù di atto compravendita dal Sig. **DATO OSCURATO**, rogato in data 25/11/2004 rep.192027/22559 – Atto Dr. Rossi Alfonso registrato a Fermo e trascritto presso l'agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno il 07/12/2004 Rp 6333 Rg 10470.



Inoltre si è proceduto a reperire l'elenco sintetico delle formalità in aggiornamento di quello prodotto dal precedente, da cui si evince che ad oggi è presente un'unica trascrizione contro, riferita all'esecutato **DATO OSCURATO**

TRASCRIZIONE CONTRO de 27/08/2019 Rp 4827 Rg 6646 dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Fermo Rep. 1796 del 15/07/2019. ATTO ESECUTIVO – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI A FAVORE di Banca Nazionale del Lavoro SPA piva 09339391006 - RM

I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale datata 12.09.2017 e nella visura storico - catastale del 14/05/2024.

(Allegato 2) - Visure ipotecarie aggiornate

(Allegato 3) - Certificato cumulativo residenza/stato di famiglia/estratto atto matrimonio

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

RISPOSTA AI QUESITI

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;

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione, conosciuto anche come "EXCASA dato oscurato", con annessa corte esclusiva (pertinenziale e circostante) sito in Comune di Moresco, zona Valdaso, alla Contrada Piane n. 11, è composto da "fabbricato ad uso abitativo con annessa corte ed accessorio esterno ad uso rimessa attrezzi".

Identificazione catastale e confini:

Tale unità immobiliare è costituita precisamente da:

Intero Fabbricato ad uso abitativo da cielo a terra, disposto su tre piani PS1 , PT e P1 con accessorio esterno, distinto in N.C.E.U del Comune di Moresco (FM) Contrada Piane n. 11, **al Fg. 7 Partic. 189 sub 4**, cat. A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, sup. cat. 214 m² Totale: escluse aree scoperte:181 m², Rendita € 359,97, Contrada Piave n.11 Piani T-1-S1 , unitamente alla corte esclusiva rappresentata dalla Part. 189 del C.T. della sup. di mq. 640;

Giusta VARIAZIONE del 13/05/2024 Pratica n. AP0044579 in atti dal 14/05/2024 FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 44579.1/2024) **dei soppressi sub.2 e 3.**

L'unità immobiliare confina con:

A sud e ovest con proprietà **DATO OSCURATO** , ad est con proprietà dato oscurato, a Nord con Demanio.





Localizzazione:



Intestatario: dato oscurato – **Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con dato oscurato Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con dato oscurato**

Stato immobile: l'unità immobiliare risulta nella disponibilità del sig. dato oscurato, comproprietario.

Provenienza: atto di compravendita rogato in data 25/11/2004 rep.192027/22559 – Atto Dr. Rossi Alfonso registrato a Fermo e trascritto presso l'agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno il 07/12/2004 Rp 6333 Rg 10470. tra gli esecutati dato oscurato a quest'ultima erano pervenuti nella loro originaria consistenza foglio 7 part.189 sub 1, 2 e 3, in forza di atto di donazione a rogito Notaio Marco Danielli in data 25/03/1972 Rep. n.17600/5858 trascritto il 19/04/1972 n.1577 R.P.

L'unità sopra descritta formerà pertanto un LOTTO UNICO

(Allegato 4) Titoli e provenienze.

(Allegato 5) Cert.Cat. (storici e agg. Docfa) Visura agg., mappa, planimetrie, elenco sub.

2) *ad una **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 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 del fabbricato oggetto di esecuzione:

Il fabbricato oggetto di esecuzione si sviluppa su due livelli collegati funzionalmente tra loro da una scala interna in struttura prefabbricata in acciaio/legno, per costituire un'unica abitazione ove al piano terra insistono: cucina, sala da pranzo/salotto, corridoio disimpegno, due camere letto, bagno con doccia; al piano primo sottotetto insistono ulteriori due camere da letto, bagno con doccia e vano ripostiglio oltre ad un lastrico praticabile ma privo di ringhiera di protezione. Ad un ulteriore livello interrato (PS1) sottostante il corridoio di ingresso e scala, insiste un piccolo vano ad uso fondaco/vanotecnico di altezza di mt. 2,00, al quale si accede esternamente, dal retro del fabbricato, mediante una scala scoperta. La corte circostante, pianeggiante, costituita dalla **particella 189** (della superficie di **mq. 640**) presenta, oltre a spazi di manovra e parcheggio, marciapiedi, pozzo per uso irriguo, anche un piccolo manufatto in muratura-laterizio quale ricovero attrezzature da giardino/ripostiglio già ex stalli per animali da cortile. All'abitazione così costituita si accede dalla prospiciente strada provinciale Valdaso, mediante passaggio sull'interposta proprietà demaniale, nel tratto ove il canale si presenta intubato.

La costruzione (isolata) è stata realizzata presumibilmente negli anni '50 e ristrutturata nel 2004, su struttura portante in muratura con solai in latero-cemento e copertura a falde in laterizio e manto in tegole, opportunamente corredata da canali di gronda e pluviali in lamiera zincata per lo smaltimento delle acque meteoriche, ed è priva di recinzione, salvo siepi.

Il paramento esterno è in mattoni faccia vista. La partizione interna è realizzata in foratelle di laterizio intonacate a civile abitazione. Gli infissi esterni sono in legno con vetrate a taglio termico e persiane in alluminio verniciato, portone blindato d'ingresso, porte interne in legno tamburato, pavimentazione in ceramica, bagni rivestiti in ceramica.

L'immobile dispone di apparati impiantistici funzionanti, quali quello idrico/sanitario, elettrico, riscaldamento con caldaia a gas gpl non di rete.

All'esterno dell'unità immobiliare si evidenziano alcune lesioni sui frontolini del cornicioni, sulle fasce marcapiano e sulla pensilina, ovvero sulle strutture in c.a. a vista, oltre al distacco del paramento esterno in mattoni faccia a vista presente sulla parete ovest del fabbricato, sottostante il lastrico-terrazzo.

Nel complesso, l'immobile presenta delle criticità dovute soprattutto a mancanza di manutenzione ordinaria e straordinaria; tuttavia internamente si presenta in discreto stato di conservazione e di uso.

Dalla documentazione acquisita, non è stata rinvenuta l'APE.

Visto l'art. 10 punto 8.bis del DPR 633/1972, la vendita dei cespiti sopra elencati verrà effettuata in regime di esenzione IVA, in quanto l'intervento edilizio di cui alla DIA del 2004 è stato effettuato in forma privata, non come impresa.



(Allegato 6) - Documentazione Fotografica

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;

L'edificio originario, conosciuto come "EX CASA dato oscurato", è stato edificato anteriormente al 2 settembre 1967 e successivamente ampliato/ristrutturato sulla base dei titoli abilitativi successivamente elencati.

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;

Titoli abilitativi edilizi

Sulla scorta della documentazione edilizia-urbanistica reperita, per edificio in questione sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- **DIA prot.3210 del 15/12/2004 e successiva DIA in Variante prot. 3217 del 12/01/2005** (ristrutturazione e modiche interne);
- **Certificato di fine lavori** e collaudo rif. DIA del 2005, **prot.n. 3372 del 08/11/2007**.

Non risulta agli atti la richiesta agibilità , come non sono disponibili gli eventuali collaudo e/o deposito di calcoli strutturali presso il Genio Civile.

Per quanto concerne lo Stato Legittimo delle unità abitative oggetto di esecuzione, si attesta la CONFORMITA' URBANISTICA della stessa rispetto ai titoli abilitativi, nonché la CONFORMITA' CATASTALE come conseguita mediante atto d'aggiornamento catastale del 2024, dichiarando altresì la sussistenza di **tolleranze edilizie** o **costruttive** come quella rappresentata dal piano PS1 interrato (vano tecnico-fondaco) di lieve entità che non costituiscono violazione della normativa edilizia, ai sensi dell'art. 34bis del D.P.R. 380/2001

(Allegato 7) titoli abilitativi (documenti urbanistici reperiti dagli archivi Comunali)



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

Trattandosi di immobile censito al catasto Urbano edificato sul sedime di corte della superficie di mq. 640 e Visto l'art.30 comma 2 del DPR 380/2001, il C.D.U. non è necessario in quanto tra i beni oggetto di procedura esecutiva non vi sono terreni isolati di superfici superiori a mq 5.000.

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;

L'immobile al momento del pignoramento, trascritto in data 27.08.2019, **veniva correttamente identificato** al N.C.E.U. del Comune di Moresco (FM) zona Valdaso, alla Contrada Piane n. 11, foglio 7 part.189 sub.2 cat.A/2 cl..2 4,5 vani sup. cat. 108mq. rend. cat. €.190,57 PT-1 e sub.3 C/6 cl.1 cons. 22mq. rend. cat. €.29,54 PT, **oggi descritto al Fg. 7 Partic. 189 sub 4, zona censuaria U, cat. A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, sup. cat. 214 mq, Rendita € 359,97, Contrada Piave n.11 Piani T-1-SI** (a seguito di **VARIAZIONE del 13/05/2024 Pratica n. AP0044579 in atti dal 14/05/2024 FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 44579.1/2024)dei soppressi sub.2 e 3).**

(vedi **Allegato 5**) - documentazione catastale aggiornata

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

All'atto della notifica e ad oggi l'intestataria dell'unità immobiliare sono i coniugi: dato oscurato – Proprietà ½ in comunione legale e dato oscurato I - Proprietà ½, in comunione legale

Non vi sono ulteriori comproprietari indivisi e pertanto non vi è necessità di stralcio di quote.



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;

L'immobile oggetto di esecuzione risulta provenire all'esecutato in forza di Atto Notarile rogato in data 25/11/2004 rep.192027/22559 – Atto Dr. Rossi Alfonso registrato a Fermo e trascritto presso l'agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno il 07/12/2004 Rp 6333 Rg 10470.

Le trascrizioni e le iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento sono quelle riportate nella certificato notarile sostitutivo depositato a cura del Dott. Notaio Antonio Trotta in data 17.09.2017 e successivo aggiornamento/verifica ispezione ipotecaria del 26/03/2024.

Nello specifico, le formalità pregiudizievoli presenti, in capo a dato oscurato – Proprietà in comunione legale per ½ e dato oscurato – Proprieta in comunione legale per ½, sull'immobile oggetto di esecuzione, sono:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 02/12/2004 - Registro Particolare 2637 Registro Generale 10328 Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 192028/22560 del 25/11/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in MORESCO(FM)

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/12/2004 - Registro Particolare 6333 Registro Generale 10470 Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 192027/22559 del 25/11/2004 nATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in MORESCO(FM)

3. ISCRIZIONE CONTRO del 03/02/2007 - Registro Particolare 299 Registro Generale 1444 Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 211121/26810 del 01/02/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in MORESCO(FM) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/08/2019 - Registro Particolare 4827 Registro Generale 6646 Pubblico ufficiale UFF.GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1796 del 15/07/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MORESCO(FM)

Al fine di una maggiore completezza della documentazione reperita, si allega (vedi All.04):

Atto di Compravendita originario del 25/11/2004, col quale i Coniugati Sigg. dato oscurato (coniugati, in regime di separazione dei beni – per la quota di 1/2), acquistarono l'immobile oggetto di pignoramento dalla sig.ra dato oscurato



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

Si riporta di seguito il rapporto di valutazione che mira a comunicare il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

A supporto della presente valutazione sono stati eseguiti rilievi metrici su base planimetrica. Sono stati inoltre eseguiti gli opportuni sopralluoghi esterni ed interni in loco e gli accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore. Il Prezzo medio di mercato sarà oggetto di un confronto adottando il criterio di stima sintetico – comparativo. Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, tenuto conto anche della posizione del fabbricato. Il criterio nella sua forma più semplice prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto come parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale di vendita (SCV), per fabbricati aventi destinazione residenziale (A/2).

L'indagine per la ricerca della valutazione dell'immobile ha riguardato, come indicato dal quesito, la consultazione delle "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita. La banca dati risulta aggiornata al I semestre del 2024, stato conservativo NORMALE.

Quotazione OMI

La banca dati risulta aggiornata al I semestre 2024. Si è consultato il valore di mercato per le tipologie in esame a destinazione prevalentemente residenziale nella zona extraurbana R1, evincendo per lo stato di conservazione normale. Considerando che a causa della persistente crisi del mercato e della scarsa dinamicità dello stesso in tale zona, i valori OMI sopraenunciati risultano sovradimensionati rispetto alle reali quotazioni del mercato, di essi si seleziona il valore medio e questo viene confrontato con le quotazioni di vendita di agenzie locali operanti nel settore immobiliare.

I valori, ponderati ed intersecati, **conducono ad una quotazione media di 675,00 €/mq.** per la parte residenziale (Abitazione di tipo civile Cat. A/2) che verranno ulteriormente raffinati attraverso l'applicazione di un coefficiente di merito riferito alle caratteristiche dell'immobile, come segue.

(Allegato 8) - Quotazione OMI

Il sottoscritto C.T.U. Geom. Gianfranco Lattanzi è pervenuto, pro veritate, alla conclusione che:



VALUTAZIONE E STIMA DEL CESPITE - LOTTO UNICO-**Comune:** Moresco, zona Valdasco, alla Contrada Piane n. 11.**Dati catastali:** foglio 7 part. 189 sub.4 cat..A/2 (ex sub 2 cat.A/2 e sub.3 cat.C/6) PT-1-S1

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Abitazione PT/P1/PS1 cat.A/2 (camere, servizi e accessori diretti) H=2,90 rendita catastale €.359,97			
Abitazione PT (H=2,70)	103,95	1	103,95
Abitazione P1 (Hmedia=2,80)	67,50	1	67,50
Lastrico/terrazzo P1	36,45	0.20	7,30
Fondaco S1 (H=2,00)	13,76	0.20	2,80
Accessorio esterno (H media=2,00)	12,94	0.30	3,90
Corte esclusiva	515,00	0.05	25,80
Superficie commerciale totale ponderata			mq.211,25

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA – casa civile (ex rurale)	0,95
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – Residenziale	0,95
VETUSTÀ – realizzata nel 1950 e ristrutturata nel 2004 (circa 20 anni)	0,95
ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	1,00
Coefficiente globale	0,857

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore medio
Valore minimo OMI (1° semestre 2024) normale	€ 550,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2024) normale	€ 800,00
Valore medio di mercato unitario al mq (A/2)	€ . 675,00

VALORE UNITARIO ASSUNTO AL MQ. per immobili usato recente	€ . 700,00
--	-------------------

Valore catastale:	€ . 45.356,22	se prima casa € . 41.576,54
Valore medio di mercato:	€ . 122.256,32	= € . 675,00 x coeff. 0,857 x mq.211,25
Valore tot. stimato:	€ . 126.728,88	= € . 700,00 x coeff. 0,857 x mq.211,25
Detrazione per APE e arr.:	€ . -228,88*	
Valore tot. stimato arrotondato:	€ . 126.500,00*	

VALORE STIMATO LOTTO UNICO € . 126.500,00 (euro centoventiseimilacinquecento/00)

*note: viene applicata la detrazione per Attestazione Prestazione Energetica, (APE) mancante (-200,00), ed arrotondamenti (-28,88).



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

In relazione alla richiesta dell'Ill.mo Giudice si ritiene di predisporre la vendita in un unico lotto per la quota di 1/1.

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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;

Da indagine effettuata non sussistono contratti di locazione recenti ed in corso, l'immobile risulta nella disponibilità degli esecutati. Di fatto allo stato attuale l'immobile è occupato e viene usufruito dall'esecutato sig. dato oscurato.

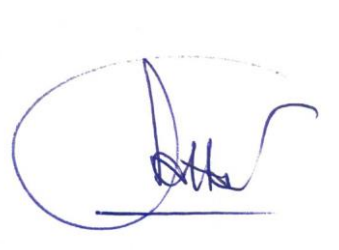
12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

In seguito a verifica nei competenti uffici, si evidenzia che i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa di pubblica utilità.

E mediante quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa Domizia Perrone, per eventuali chiarimenti.

Fermo, li 14/01/2025

il C.T.U. : Geom. Gianfranco Lattanzi



**RELAZIONE DEL C.T.U NEL PROCEDIMENTO DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 109/2019**

ALLEGATI:

- (Allegato 1) Verbale di sopralluogo e misurazioni*
- (Allegato 2) Visure ipotecarie aggiornate*
- (Allegato 3) Certificato cumulativo residenza/stato di famiglia/estratto atto matrimonio;*
- (Allegato 4) Titoli e provenienze;*
- (Allegato 5) Cert.Cat. (storici e agg. Docfa) Visura agg., mappa, planimetrie, elenco sub.;*
- (Allegato 6) Documentazione Fotografica*
- (Allegato 7) titoli abilitativi (documenti urbanistici reperiti dagli archivi Comunali)*
- (Allegato 8) Quotazioni OMI*
- (Allegato 9) CHECK List (custode);*
- (Allegato 10) Breve riepilogo dei lotti;*
- (Allegato 11) Privacy della Relazione CTU;*
- (Allegato 12) Foglio Riassuntivo Beni Periziati;*
- (Allegato 13) Attestazione invio perizia creditore e debitore;*
- (Allegato 14) Parcella Ctu e nota spese*

Fermo, li 14/01/2025

il C.T.U. : Geom. Gianfranco Lattanzi

