

**ALLEGATO n.10**

**PERIZIA DI STIMA IN FORMATO PRIVACY**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Esecuzione Immobiliare n.189/2019**

**Procedura promossa da:**

**PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA  
(MANDATARIA DI SIRIO NPL SRL)**

Contro

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

## RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO R.G.N.R. 189/2019

CREDITORE PROCEDENTE:

**PRELIOS CREDIT SPA (MANDATARIA DI SIRIO NPL SRL)**

DEBITORI ESECUTATI:

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX cod fisc. XXXXXXXXXX

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nata a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX cod fisc XXXXXXXXXX

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nata a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX cod fisc XXXXXXXXXX

**Il sottoscritto geom. Devis Gallucci, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Fermo al n. 715 e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 31/03/2023 con l'invito a prestare il giuramento promissorio di rito e ad effettuare i sottostanti controlli preliminari. Il C.T.U. ha depositato il giuramento nel fascicolo in data 04/04/2023.**

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

*nel caso di deposito dei (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.*

La certificazione notarile sostitutiva si estende sino ad una atto di acquisto derivativo, per un periodo superiore a venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

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

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

Il creditore procedente ha depositato la visura storica relativa all'immobile oggetto di esecuzione la quale risale ad un periodo superiore a venti anni rispetto alla data del pignoramento.

*3. in terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati.

Il CTU ha provveduto a richiedere presso l'ufficio anagrafe del Comune di Montegranaro il certificato di stato civile degli esecutati sig.ri XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX i quali risultano coniugati tra loro dal giorno XXXXXXXXXX nel Comune di XXXXXXXXXX (XX) in regime di comunione legale dei beni, la sig.ra XXXXXXXXXX nata a XXXX (XX) il XXXXXXXXXX risulta di stato civile libero. (allegato n.06)

# R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 189/2019

4. 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**

L'accesso al bene è avvenuto in data **26.07.2024** nell'immobile sito a Montegranaro in via Manzoni n.19 alla presenza dei tre esecutati e del sig. XXXXXXX XXXX (residente), alla presenza dei quali si è proceduto ai rilievi del bene.

### **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*

### **Individuazione dei beni oggetto di vendita**

Atto di pignoramento a favore della UBI BANCA SPA cf 03053920165 notificato il 22/11/2019 Tribunale di Fermo rep.n.2693 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Fermo il 29.01.2020 al n.440 del registro particolare ed al n.623 del registro generale, diritti dell'intera nuda proprietà della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e diritti di usufrutto per 1/1 ciascuno dei sig.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

1-Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Montegranaro in via Manzoni n.19, piano primo e distinto al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
15	276	13	1	U	A/2	4	7 vani	Totale 167 mq Totale escluse aree scoperte 163 mq	€ 397,67

### **Localizzazione**

Il bene oggetto delle procedura è ubicato nel comune di Montegranaro in un edificio a destinazione residenziale non costituito in condominio con accesso dalla via Manzoni. L'immobile si trova in una zona residenziale, con tutti i servizi urbani primari nelle immediate vicinanze.



**Individuazione dei Confini**

Il bene oggetto di stima fa parte di un edificio residenziale pluripiano non costituito in condominio.

1. Abitazione (foglio n.15 part.n.276 sub.13) posta al piano primo e confinante sul fronte nord con area a verde oltre la corte condominiale, sul fronte sud confina con la via A. Manzoni oltre la corte condominiale, sul fronte est con edificio residenziale di altra proprietà oltre la corte condominiale e sul lato ovest con vano scala condominiale e la via G. Verga oltre la corte condominiale.

**Definizione dei lotti**

Considerato la conformazione dell'immobile oggetto della procedura si ritiene opportuno definire un unico lotto.

**LOTTO UNICO**

-Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su unità immobiliare adibita ad abitazione di tipo civile sita nel Comune di Montegranaro in via A. Manzoni n.19, piano primo e distinto al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
15	276	13	1	U	A/2	3	7,5 vani	Totale 156 mq Totale escluse aree scoperte 152 mq	€ 364,10

Dati catastali aggiornati a seguito della variazione catastale presentata dal CTU prot.n.AP0096810 del 16.10.2024 resasi necessaria in quanto la planimetria catastale in atti non era conforme allo stato dei luoghi a causa della realizzazione di una diversa distribuzione degli spazi interni.

\*\*\*\*\*

### 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;

### Sommaria descrizione del bene

-L'unità immobiliare distinta al foglio n.15 particella n.276 sub. n.13, fa parte di un edificio residenziale non costituito in condominio il quale si sviluppa su 5 livelli, di cui quattro fuori terra ed uno sottostrada, collegati tramite il vano scala condominiale senza ascensore. L'immobile è composto da 3 unità a destinazione residenziale, 4 garage, 4 magazzini. L'edificio è realizzato in struttura portante mista muratura e cemento armato, con solai in latero-cemento. La copertura a due falde inclinate con un abbaino. Le facciate esterne sono con paramento murario intonacato con rivestimento plastico e in parte con listelli di mattoni a vista.

**Il sub.13** posto al piano primo è composto da un corridoio di ingresso, un locale soggiorno con retrocucina, un locale cucina, tre camere da letto, due bagni e 2 balconi in aggetto. L'appartamento ha accesso attraverso la scala interna condominiale. Il portone di ingresso è in legno non blindato, le pavimentazioni sono in gres-porcellanato. Il bagno più grande è pavimentato e rivestito con mattonelle in gres porcellanato tipo mosaico ed è dotato di lavello, sanitari, doccia e vasca da bagno. Il bagno più piccolo è pavimentato e rivestito con mattonelle in monocottura ed è dotato di lavello, sanitari, doccia e vasca da bagno. Le partizioni interne sono in laterizio intonacato e tinteggiato. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e le schermature solari sono costituite da avvolgibili in pvc. Tutti gli infissi, tranne l'infisso del soggiorno, sono dotati di infisso esterno in alluminio. I balconi sono pavimentati con piastrelle ed hanno parapetti di protezione con ringhiere in ferro. L'unità immobiliare è dotata di impianti autonomi di gas, luce ed acqua. L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia posta all'interno del retro cucina del soggiorno, con corpi scaldanti costituiti da radiatori in ghisa. L'immobile è servito dalla metanizzazione comunale, è dotato dei contatori del metano, acqua ed energia elettrica. L'unità presenta delle finiture di tipo economico e si trova in uno stato di conservazione accettabile.

### Art. 10 DPR 633/1972

Gli immobili oggetto di esecuzione non costituiscono bene strumentale o alloggio di tipo sociale (come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008).

Non sussiste altresì la possibilità di esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA in quanto sono trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dal ripristino e gli esecutari sono dei soggetti privati.

### 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 bene oggetto di esecuzione immobiliare fa parte di un edificio residenziale realizzato con Nulla Osta pratica n.106/62 del 30.09.1962

\*\*\*\*\*

**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 effettuati 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, verificati 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, verificati, 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;**

L'acquisizione delle autorizzazioni edilizie è avvenuta mediante accesso all'ufficio tecnico del Comune di Montegranaro in data 26.09.2024. (allegato n.04)

Rif.	Titoli abilitativi :	descrizione
04.01	Nulla Osta pratica n.106/62 del 30/09/1962 (Richiedente: XXXXXXXXXXXX ed altri)	Costruzione di un fabbricato di civile abitazione.
04.02	Autorizzazione di Abitabilità pratica n.106/62 del 26.03.1965. (Richiedenti: XXXXXXXXXXXX e XXXXXX)	Edificio a Montegranaro in via G. Carducci
04.03	Concessione Edilizia in Sanatoria n.403 pratica n.207 del 22.02.1986 prot.n.1894. (Richiedente: XXXXXXXXXXX)	Fabbricato sito a Montegranaro in via G. Verga n.19.
04.04	Concessione Edilizia in Sanatoria n.403bis del 09.02.2004 pratica n.207 del 22.02.1986. (Richiedente: XXXXXXXXXXX)	Fabbricato sito a Montegranaro in via A. Manzoni n.19.

**VERIFICHE DI CONFORMITA' URBANISTICA DEI BENI OGGETTO DI STIMA**

**Relazione di verifica**

Al fine di verificare la conformità urbanistica degli immobili oggetto della presente esecuzione, si è proceduto al confronto sinottico tra lo stato dei luoghi (così come rilevato durante l'accesso effettuato in data 26.07.2024) e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo autorizzativo fornitomi dall'ufficio tecnico del Comune di Montegranaro.

**Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e s.m.i.**

**LOTTO UNICO** Unità immobiliare a destinazione residenziale distinta al foglio n.15 particella n.276 sub. n.13 piano primo. Dalla verifiche effettuate è stato possibile constatare che lo stato dei luoghi non risulta conforme alla sanatoria n.403bis del 09.02.2004 in quanto è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni e delle modifiche prospettiche. In fase di sopralluogo gli esecutari hanno dichiarato di aver personalmente eseguito tali modifiche, successivamente al rilascio dell'ultimo titolo autorizzativo.

Tali difformità possono essere regolarizzate ai sensi dell'art.37 del Dpr 380/2001 e s.m.i con il pagamento di una sanzione amministrativa di **€1000** a cui vanno aggiunti oneri per prestazioni professionali per circa **€2500**

## R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 189/2019

Ai fini della: **“Verifica 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”**

La riapertura dei termini previsti dall'art. 40 della legge n 47/85 e smi per le difformità rilevate sugli immobili, non sono applicabili, in quanto le ragioni del credito sono posteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003 n.326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269 (in vigore dal 2 ottobre 2003).

\*\*\*\*\*

### 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;

Non si allega certificato di destinazione urbanistica in quanto non ci sono terreni tra i beni oggetto di esecuzione.

\*\*\*\*\*

### 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;

Nel pignoramento a favore della UBI BANCA SPA cf 03053920165 con sede a Bergamo, Piazza Vittorio Veneto n.8, notificato il **22/11/2019** rep.n.2693 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Fermo il 29.01.2020 al n.440 del registro particolare ed al n.623 del registro generale, il bene pignorato era così descritto:

Nuda Proprietà per 1/1 della sig.ra XXXXXXXXX, Usufrutto per 1/1 del sig. XXXXXXXX e Usufrutto per 1/1 della sig.ra XXXXXXXXX (o XXXXXXXX), in regime di comunione legale:  
abitazione di tipo civile in Comune di Montegranaro, via a. Manzoni, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 15, part.276, sub.13, categoria A/2, vani 7, piano 1.

Dalla data del pignoramento non sono state eseguite ulteriori variazioni catastali, ad esclusione della variazione catastale presentata dal CTU prot.n.AP0096810 del 16.10.2024 resasi necessaria in quanto la planimetria catastale in atti non era conforme allo stato dei luoghi a causa della realizzazione di una diversa distribuzione degli spazi interni.

A seguito dell'aggiornamento catastale eseguito dal CTU prot.n.AP0096810 del 16.10.2024 la planimetria catastale presente in atti può essere considerata idonea. **allegato n.05**

### 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 di un atto regolarmente trascritto](#), indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli [eventuali comproprietari di quote indivise](#). 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 divisionale;

## R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 189/2019

In data 12.09.2024 si è provveduto ad effettuare un'ispezione ipotecaria nominativa per xxxxxxxxxxxx nato il xxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxx (xx) cf xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ed è emerso che:

All'atto del pignoramento a favore della UBI BANCA SPA cf 03053920165 con sede a Bergamo, Piazza Vittorio Veneto n.8, notificato il **22/11/2019** rep.n.2693 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Fermo il 29.01.2020 al n.440 del registro particolare ed al n.623 del registro generale: -abitazione di tipo civile in Comune di Montegranaro, via A. Manzoni, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 15, part.276, sub.13, categoria A/2, vani 7, piano 1.

La parte eseguita, xxxxxxxxxxxx era intestataria per 1/1 della Nuda Proprietà, i sig.ri xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, erano intestatari per la quota di 1/2 di usufrutto ciascuno, a seguito della COMPRAVENDITA a rogito notaio Michele Gentilucci del 16.03.2004 repertorio n.24705/4834 e trascritta alla conservatoria di Fermo il 06.04.2004 registro generale n.2749 e registro particolare n.1759, nella vendita la sig. xxxxxxxxxxxx ha acquisito l'intera nuda proprietà dei sig. xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx. I sig.ri xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx avevano acquisito l'immobile a seguito di ATTO Notaio Rossetti del 10.10.1961 registrato a Fermo il 24.10.1961 al n.874 e ATTO Notaio Adriano Iacopini del 19.10.1970 registrato a Fermo il 05.11.1970 al n.2729 e successiva divisione con ATTO a rogito Adriano Iacopini in data 12.12.1983 rep.n.41665 e trascritto a Fermo il 04.01.1994 ai nn. 85/65. **allegato n.07.**

### 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 è pervenuto alla parte eseguita xxxxxxxx per la quota di 1/1 della Nuda Proprietà ed ai sig.ri xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 di usufrutto ciascuno, a seguito della COMPRAVENDITA a rogito notaio Michele Gentilucci del 16.03.2004 repertorio n.24705/4834 e trascritta alla conservatoria di Fermo il 06.04.2004 registro generale n.2749 e registro particolare n.1759, nella vendita la sig. xxxxxxxxxxxx ha acquisito l'intera nuda proprietà dei sig. xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx.

I sig.ri xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx avevano acquisito l'immobile a seguito di ATTO Notaio Rossetti del 10.10.1961 registrato a Fermo il 24.10.1961 al n.874 e ATTO Notaio Adriano Iacopini del 19.10.1970 registrato a Fermo il 05.11.1970 al n.2729 e successiva divisione con ATTO a rogito Adriano Iacopini in data 12.12.1983 rep.n.41665 e trascritto a Fermo il 04.01.1994 ai nn. 85/65.

Immobile sito nel comune di Montegranaro foglio n.15 particella n.276 sub.13 abitazione di tipo civile sita al piano primo

Nel ventennio antecedente il pignoramento dei beni notificato il 22/11/2019 rep.n.2693 i sig.ri -xxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx cf xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx cf xxxxxxxxxxxx erano proprietari per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno, dell'immobile oggetto di esecuzione, in forza dei seguenti atti:

**1) 10.10.1961 - COMPRAVENDITA** notaio Rossetti trascritto alla conservatoria dei RRil di Fermo il 24.10.1961 al n.874

**2) 19.10.1970 - ROGITO** notaio Adriano Iacopini trascritto a Fermo il 05.11.1970 al n.2729

**3) 12.12.1983 - DIVISIONE** notaio Adriano Iacopini rep.n.41665 e trascritto a Fermo il 04.01.1994 ai n.85/65

**16.03.2004 - COMPRAVENDITA** notaio Michele Gentilucci rep.n.24705/4834 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Fermo il 06.04.2004 ai nn.2749/1759

a favore: xxxxxxxxxxxx nata a Fermo il xxxxxxxxxxxx cf xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota dell'intera nuda proprietà;

contro: xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx cf xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
xxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx cf xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
i quali si sono riservati il diritto di usufrutto

## R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 189/2019

xxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx cf xxxxxxxxxxxx per la quota dell'intera nuda proprietà

**2) 10.12.2008 - IPOTECA VOLONTARIA** notaio Cesare Vocaturo repertorio n.8331/2607 e trascritto presso la conservatoria dei RRil di Fermo il 11.12.2008 al n.2497 del reg. particolare e al n.11799 del reg.generale, per € 100.000,00 di cui € 50.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 15 annual tasso del 6,386%.

a favore: BANCA DELLE MARCHE SPA con sede a Ancona (domicilio ipotecario eletto Ancona via Menicucci n.4/6)

contro: xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx cf xxxxxxxxxxxx  
xxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx cf xxxxxxxxxxxx  
ciascuno per la quota di ½ del diritto di usufrutto in comunione legale dei beni  
xxxxxxxxxxx xxxxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxx cf xxxxxxxx per l'intera nuda  
proprietà

Immobili: Comune di Montegranaro NCEU fog.n.15 part.n.276 sub.13

**3) 22.11.2019 - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** Tribunale di Fermo repertorio n.2693 e trascritto presso la conservatoria dei RRil di Fermo il 29.01.2020 al n.440 del reg. particolare e al n.623 del reg. generale

a favore: UBI-BANCA SPA con sede a Bergamo cf 03053920165

contro: xxxxxxxx xxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx cf xxxxxxxxxxxx  
xxxxxxxxxxx xxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx cf xxxxxxxxxxxx  
ciascuno per la quota di ½ del diritto di usufrutto in comunione legale dei beni  
xxxxxxxxxxx xxxxxxxx nata a Fermo il xxxxxxxx cf xxxxxxxx per l'intera nuda  
proprietà

Immobili: Comune di Montegranaro NCEU fog.n.15 part.n.276 sub.13

Nel ventennio antecedente il pignoramento dei beni notificato il 22.11.2019, sulla base della visura effettuata alla Conservatoria di Fermo, 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;](#)

# R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 189/2019

## LOTTO UNICO

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Montegranaro in via A. Manzoni n.19, piano primo e distinto al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
15	276	13	1	U	A/2	3	7,5 vani	Totale 156 mq Totale escluse aree scoperte 152 mq	€ 364,10

### Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di MONTEGRANARO f.15 part.n.276 sub.13

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I.L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizzazi one	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Appartamento piano primo	152		132	1	152	<b>Titolo di proprietà:</b> Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di nuda proprietà per 1/1 alla sig.ra xxxxxxxxxxxxxx e per 1/2 del diritto di usufrutto ciascuno ai sig.ri xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx
Balconi	13			0,5	6,5	
<b>Totale superficie commerciale</b>					<b>158,50 mq</b>	

## PROCESSO VALUTATIVO

(allegato n.08)

### RICONCILIAZIONE DI STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 17/10/2024:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = \mathbf{€ 143.066,16}$$

DETRAZIONE PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA = CIRCA **€ 3500**

**VALORE DI MERCATO = (€ 143.066,16 - € 3.500)= € 139.566,16**

### 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 dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà a pari a 1000/1000 su unità immobiliare adibita ad abitazione al piano primo sita nel comune di Montegranaro in via A. Manzoni n.19; censito al NCEU al foglio n.15 particella n.276 sub.13; comprensivi 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 10% (dieci per cento), può essere quantificato in

**€ 139.566,16 - 10% = € 125.609,54**

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

**125.500,00 €**

*(diconsi euro centoventicinquemilacinquecento/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.*

## R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 189/2019

### 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; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi

Dalle analisi dello stato di fatto dei beni oggetto di stima sono stati definiti i seguenti lotti omogenei, così identificati:

### LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su unità immobiliare adibita ad abitazione di tipo civile sita nel Comune di Montegranaro in via A. Manzoni n.19, piano primo e distinto al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
15	276	13	1	U	A/2	3	7,5 vani	Totale 156 mq Totale escluse aree scoperte 152 mq	€ 364,10

#### Individuazione dei Confini

Il bene oggetto di stima fa parte di un edificio residenziale pluripiano non costituito in condominio.

1. Abitazione (foglio n.15 part.n.276 sub.13) posta al piano primo e confinante sul fronte nord con area a verde oltre la corte condominiale, sul fronte sud confina con la via A. Manzoni oltre la corte condominiale, sul fronte est con edificio residenziale di altra proprietà oltre la corte condominiale e sul lato ovest con vano scala condominiale e la via G. Verga oltre la corte condominiale.

#### Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di MONTEGRANARO f.15 part.n.276 sub.13

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I. L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizzazi one	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Appartamento piano primo	152		132	1	152	<b>Titolo di proprietà:</b> Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di nuda proprietà per 1/1 alla sig.ra xxxxxxxxxxxx e per 1/2 del diritto di usufrutto ciascuno ai sig.ri xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx
Balconi	13			0,5	6,5	
<b>Totale superficie commerciale</b>					<b>158,50 mq</b>	

**PROCESSO VALUTATIVO**

(allegato n.08)

**RICONCILIAZIONE DI STIMA**

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 17/10/2024:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = \mathbf{€ 143.066,16}$$

DETRAZIONE PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA = CIRCA **€ 3500**

**VALORE DI MERCATO = (€ 143.066,16 - € 3500)= € 139.566,16**

**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 dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà a pari a 1000/1000 su unità immobiliare adibita ad abitazione al piano primo sita nel comune di Montegranaro in via A. Manzoni n.19; censito al NCEU al foglio n.15 particella n.276 sub.13; comprensivi 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 10% (dieci per cento), può essere quantificato in

**€ 139.566,16 - 10% = € 125.609,54**

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

**125.500,00 €**

*(diconsi euro centoventicinquemilacinquecento/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

## R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 189/2019

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;

### Quadro riassuntivo dello stato di Possesso e locativo

Descrizione		
Stato di possesso		L'immobile è posseduto dagli esecutati xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx i quali detengono nell'immobile la propria residenza. L'immobile è inoltre occupato dal sig. xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx il quale detiene anch'esso la propria residenza nell'immobile oggetto della presente procedura.
Contratto di affitto		Da quanto riferito dagli occupanti l'unità non è oggetto di nessun contratto di affitto.
Gestione delle parti comuni		L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale non costituito in condominio. Da quanto riferito dagli esecutati in sede di sopralluogo l'unità partecipa alle spese comuni per l'energia elettrica delle scale per un importo annuale medio di circa <b>€ 150,00</b> . Non ci sono spese straordinarie già deliberate e non ci sono procedimenti giudiziari in corso nei confronti dell'esecutato.

In risposta al quesito

*“ 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”*

Sulla base dell'ispezione ipotecaria telematica effettuata presso gli uffici della Conservatoria di Fermo in data 12.09.2024 non risultano a carico del bene oggetto di stima la sussistenza di censo, livello o uso civico.

#### 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.02 - 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.09

#### QUESITO 15

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

## R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 189/2019

bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

allegato n.10

### QUESITO 16

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

allegato n.01

### ELENCO RIASSUNTIVO DEGLI ALLEGATI:

1	Check list
2	Rilievo fotografico
3	Planimetria dello stato dei luoghi
4	Atti autorizzativi comunali
5	Documentazione catastale
6	Certificato di residenza e di stato civile
7	Documentazione conservatoria dei RR.II
8	Processo valutativo
9	Descrizione lotti-schema di pubblicazione bandi di vendita immobiliare
10	Perizia di stima in formato privacy

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

Fermo, lì 22/10/2024

Il Perito estimatore  
geom. Devis Gallucci