



**TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PERIZIA DI STIMA GIUDIZIARIA

Giudice Esecutivo DOTT.SSA MILENA PALMISANO
Procedura promossa da ****
Contro *****
CTU ING. FRANCESCO MARIA SEBASTIANI
CUSTODE MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI

Porto San Giorgio, 30 marzo 2024





PREMESSA

In data 22 settembre 2023 il sottoscritto ing. Francesco Maria Sebastiani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Fermo al numero A267, con studio a Porto San Giorgio in Via Galliano n.190, veniva nominato dall'Ill.mo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari, dott.ssa Milena Palmisano, Esperto Stimatore per la procedura esecutiva n. 67/2023. In data 3 ottobre 2023 ai sensi dell'art. 569, comma 1, c.p.c, lo scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento; nello specifico questa C.T.U. veniva incaricato ed autorizzato dall'Ill.mo Giudice per l'Esecuzione di redigere Perizia di Stima secondo i quesiti formulati.

CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

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

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

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

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

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

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

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





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

b. Se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

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

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

5. Se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla Certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);

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

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

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





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

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

***** nato il ***** con residenza in *****+ Comune di ***** stato libero.

Vedasi l'allegato 2.

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

***** nato il ***** con residenza in *****+ Comune di ***** stato libero.

8. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

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

COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE

1. Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita,





identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

La CTU visto l'oggetto di stima costituito valutabile in un unico lotto.

Oggetti della presente relazione risultano essere censiti:

Catasto Fabbricati- Comune di Montegranaro (FM) Viale della Resistenza

-Foglio 22 particella 1816 sub 20 p.1, cat. A/2, classe 2, di vani 5,5; rendita di Euro 227,24;

Proprietà: *** , quota di proprietà 1/1 .

-Foglio 22 particella 1816 sub 8; s1, cat. C/6, classe 1, di mq 30, rendita di Euro 52,68;

Proprietà: **** quota di proprietà 1/1 .

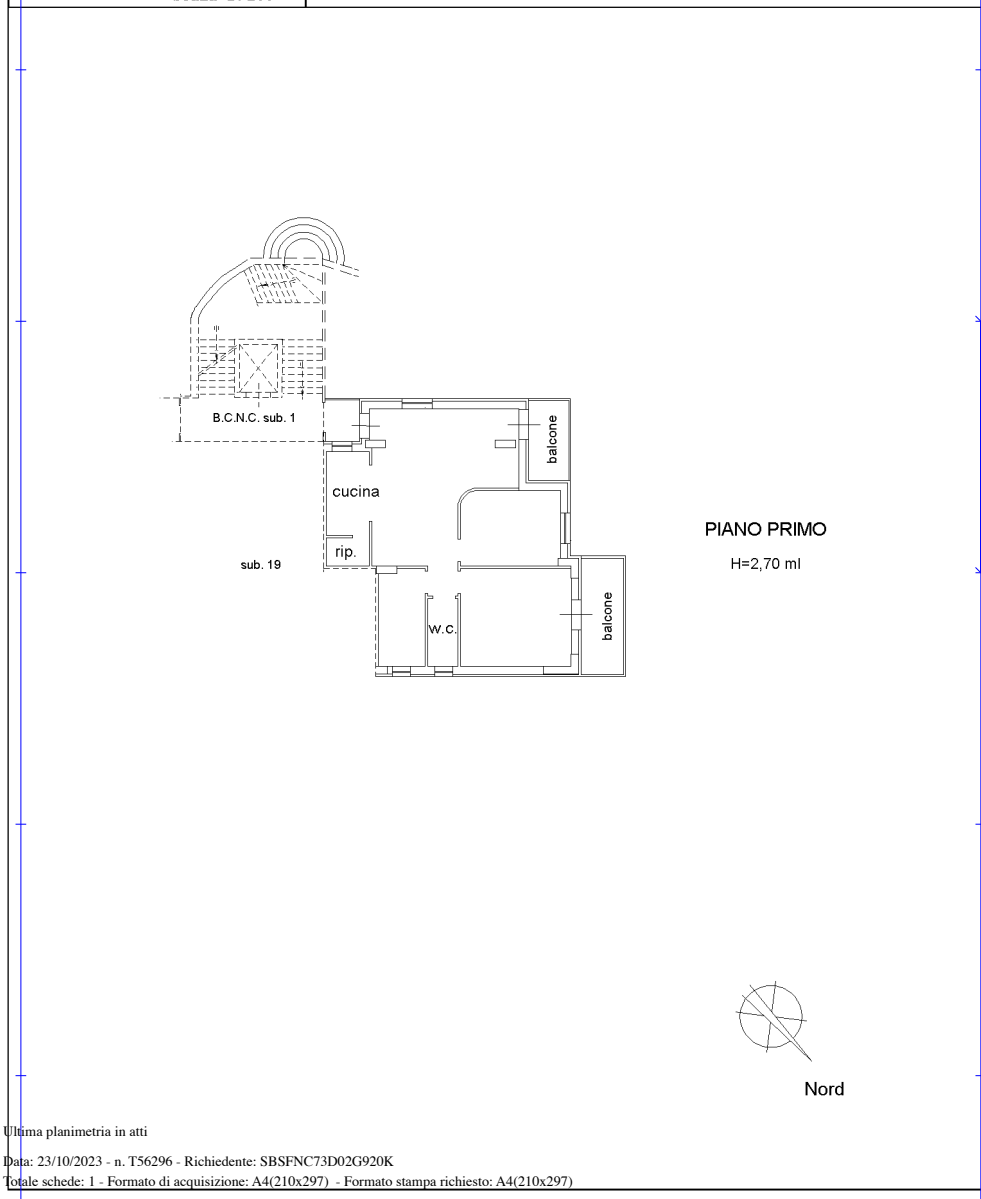




Data: 23/10/2023 - n. T56296 - Richiedente: SBSFNC73D02G920K

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ascoli	Dichiarazione protocollo n. AP0142055 del 21/11/2014 Planimetria di u.i.u. in Comune di Montegranaro Via Della Resistenza civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 22 Particella: 1816 Subalterno: 20	Compilata da: De Bellis Leonardo Iscritto all'albo: Architetti Prov. Foggia N. 305

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/10/2023 - Comune di MONTEGRANARO(F522) - < Foglio 22 - Particella 1816 - Subalterno 20 >
VIA DELLA RESISTENZA n. 6 Piano I

Ultima planimetria in atti
Data: 23/10/2023 - n. T56296 - Richiedente: SBSFNC73D02G920K
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Firmato Da: SEBASTIANI FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11371bc2a5c853795a978a64ac9e10ed





Data: 23/10/2023 - n. T56297 - Richiedente: SBSFNC73D02G920K

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ascoli	Dichiarazione protocollo n. AP0142055 del 21/11/2014	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Montegranaro Via Della Resistenza civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 22 Particella: 1816 Subalterno: 8	Compilata da: De Bellis Leonardo Iscritto all'albo: Architetti Prov. Foggia N. 305

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO INTERRATO
H=2,85 ml

Ultima planimetria in atti
Data: 23/10/2023 - n. T56297 - Richiedente: SBSFNC73D02G920K
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/10/2023 - Comune di MONTEGRANARO(F522) - < Foglio 22 - Particella 1816 - Subalterno 8 - VIA DELLA RESISTENZA n. 6 Piano S1

Firmato Da: SEBASTIANI FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11371bc2a5c853795a978a64ac9e10ed





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

DESCRIZIONE

Appartamento al piano primo sito all'interno di un più ampio fabbricato condominiale raggiungibile tramite la scala esterna e l'ascensore composto da ingresso-soggiorno con divano e zona pranzo con cucina, disimpegno, n. 2 camere, n. 2 bagni e n. 2 balconi.

E' incluso un garage al piano terra con accesso dalla pubblica via.

L'appartamento esecutato si presenta in discrete condizioni generali di uso e conservazione e non si ravvisano a parere del custode opere straordinarie da eseguire al suo interno.

Esso è provvisto degli impianti idrico, elettrico, di illuminazione e videocitofonico. E' inoltre fornito di caldaia esterna posizionata su uno dei balconi per la produzione di acqua calda e per il riscaldamento dell'appartamento, che avviene mediante termosifoni a parete.

Il garage al piano seminterrato, provvisto di serranda basculante in metallo manuale e di illuminazione, si trova in sufficienti condizioni di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di primo accesso l'appartamento esecutato è risultato occupato dalla Sig.ra ***** la quale ha dichiarato di abitarlo insieme alla sua famiglia composta dal marito ***** e dai loro quattro figli minori, *****, *****, *** e *****.

La Sig.ra ***** ha esibito copia di un contratto di comodato d'uso inerente l'immobile staggito, intercorso tra il ***** e ***** residente a ***** quale utile gestore del





proprietario esecutato, datato 22/01/2021 (all. n. 1).

Si ritiene congruo l'importo di € 350,00= mensili .

CONDOMINIO

L'occupante riferisce che non è stato incaricato un amministratore di condominio per la gestione delle parti comuni in quanto avviene internamente.

La vendita non è soggetta ad Iva poiché chi vende è un soggetto privato e quindi non titolare di partita Iva.

3. Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 02 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L.47/1985;

L'immobile risulta essere stato costruito dopo il 1967 con successive varianti vedasi l'allegato n.3 in cui sono presenti le pratiche edilizie relative alla proprietà oggetto della presente perizia.

4. Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificarsi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare,





per gli immobili pignorati che si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, L. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

- permesso di costruire – pratica edilizia n.2008/573 n.125/2008
- permesso di costruire n.2012/212 variante in corso d'opera
- permesso di costruire n. 2014/17
- permesso di costruire n.2014/241
- SCIA del 13 febbraio 2015 agibilità

L'immobile esecutato risulta conforme con l'ultimo stato assentito.

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

Considerando la tipologia dei lotti non è stato necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

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





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

Rif. Catasto Fabbricati- Comune di Montegranaro (FM) Viale della Resistenza

-Foglio 22 particella 1816 sub 20 p.1, cat. A/2, classe 2, di vani 5,5; rendita di Euro 227,24;

Proprietà: ***** quota di proprietà 1/1 .

-Foglio 22 particella 1816 sub 8; s1, cat. C/6, classe 1, di mq 30, rendita di Euro 52,68;

Proprietà: ***** quota di proprietà 1/1 .

7.Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari indivisi.

In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale;

Gli immobili esecutati risultano catastalmente essere intestati a:

Catasto Fabbricati- Comune di Montegranaro (FM) Viale della Resistenza

-Foglio 22 particella 1816 sub 20 p.1, cat. A/2, classe 2, di vani 5,5; rendita di Euro 227,24;

Proprietà: ***** quota di proprietà 1/1 .





-Foglio 22 particella 1816 sub 8; s1, cat. C/6, classe 1, di mq 30, rendita di Euro 52,68;

Proprietà: ***** quota di proprietà 1/1 .

Si ribadisce come già precedentemente palesato, che si prevede un lotto unico.

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

STORIA

Provenienza ventennale:

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Sanangelantoni Sergio, Notaio in Civitanova Marche (MC), del 30/10/2017 rep.27780/15668, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 31/10/2017 al n. 5962 di formalità; favore: ***** per l'intera piena proprietà; contro: *****per l'intera piena proprietà.

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Sanangelantoni Sergio, Notaio in Civitanova Marche (MC), del 31/01/2017 rep.27016/14976, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità di Fermo il 03/02/2017 al n. 522 di formalità; favore: ***** per l'intera piena proprietà; *****per l'intera piena proprietà.

Per quanto riguarda la provenienza ventennale della particella 1816:

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Vocaturo Cesare, Notaio in Sant'Elpidio A Mare (FM), del 14/10/2008 rep.8213/2528, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 30/10/2008 al n. 6485 di





formalità; favore: ***** per l'intera piena proprietà; contro: Comune Di Montegranaro con sede in Montegranaro EM) per l'intera piena proprietà. Originariamente di proprietà del Comune Di Montegranaro con sede in Montegranaro (FM) per l'intera piena proprietà, per essere ad esso pervenuto in virtù di atto notarile pubblico di Cessione Di Diritti Reali A Titolo Gratuito a rogito Dott. Rossi Alfonso, Notaio in Porto Sant'Elpidio del 12/11/2001 rep. 153778, trascritto 910350 l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 12/12/2001 al n. 6218 di formalità.

Per quanto riguarda la provenienza ventennale delle particelle 631 e 636:

Atto notarile pubblico di Compravendita rogito Dott. Vocaturo Cesare, Notaio in Sant'Elpidio A Mare (FM), del 14/10/2008 rep. 8213/2528, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 30/10/2008 al n. 6484

di formalità; favore: ***** per l'intera piena proprietà; contro: Del Monte Vera nata a Civitanova Marche (MC) il 02/08/1939 per diritti di 1/3 piena proprietà, *****+per i diritti di 1/3 di piena proprietà, *****+ per i diritti di 1/3 di piena proprietà.

-Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Macerata (MC) il 04/06/2007 al n. 16 vol. 662, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 18/01/2008 al n. 440 di formalità;

favore del coniuge e delle figlie: ***** per i diritti di 1/3 di piena proprietà, ***** per 1/3 di piena proprietà, ***** per i diritti di 1/3 di piena proprietà; contro: ***** , deceduto ***** per l'intera piena proprietà.

Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. Vocaturo Cesare, Notaio in Sant'Elpidio A Mare (FM) del 14/10/2008 rep.8213/2528, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Fermo il 30/10/2008 al n. 6487 di formalità:

-Originariamente di proprietà del signore ***** per l'intera piena proprietà, per essere a lui pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott. Iacopini Adriano, Notaio in Montegranaro (FM), del 23/07/1980 rep. 35866/6920, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 08/08/1980 al n. 3593 di formalità;

-atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Notaio Luigi Cicconi del 11/04/1963 registrato a Fermo il 16/04/1963 al n.2493.

ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO





EMERGONO I SEGUENTI ALTRI ATTI PREGIUDIZIEVOLI

-Ipoteca volontaria n. 1270 del 31/10/2017 favore: **** (domicilio ipotecario eletto: Roma (RM) Via A. Specchi 16 001) contro: ***** per Euro 255.000,00 di cui Euro 170.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Sanangelantoni Sergio, Notaio in Civitanova Marche, in data 30/10/2017 rep.27782/15670.

-Pignoramento Immobiliare 2841 del 05/05/2023 favore: ***** (richiedente: ***** contro: ***** Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Foggia, in data 12/04/2023 rep.1482.

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


LOTTO UNICO

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





invece considerati hanno riguardato il grado di finiture, gli eventuali lavori di ristrutturazione eseguiti, la vetustà, la vulnerabilità strutturale ecc.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: **ASCOLI PICENO**

Comune: **MONTEGRANARO**

Fascia/zona: **Periferica/PERIMETRO ESTERNO DEL CAPOLUOGO E ZONA DI ESPANSIONE**

Codice zona: **D1**

Microzona: **1**


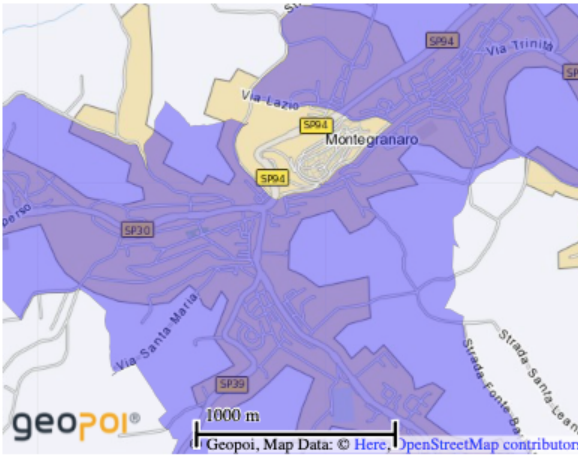
Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Nel 2° semestre 2023 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegalfo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1250	1700	L	4,7	6,7	L
Abitazioni civili	Normale	860	1150	L	3,3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	730	980	L	2,8	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1050	1450	L	4	5,6	L
Autorimesse	Normale	540	740	L	2	2,9	L
Box	Normale	650	880	L	2,4	3,4	L
Posti auto coperti	Normale	490	660	L	1,8	2,6	L
Posti auto scoperti	Normale	380	520	L	1,4	2	L
Ville e Villini	Normale	860	1150	L	3,3	4,5	L
Ville e Villini	Ottimo	1250	1700	L	4,7	6,7	L

Spazio disponibile per annotazioni

Per ciò che concerne l'immobile, le indagini di mercato sono state svolte presso agenzie immobiliari locali e monitorando annunci privati, comparando i beni oggetto di stima con beni simili; da tale indagine è emerso che un fabbricato tipo deposito, risulta essere stimato da un minimo di 860 €/mq a un massimo di 1150 €/mq, considerando che l'immobile è ubicato a confine tra due differenti aree omogenee. Oltre a tale indagine, si è consultata la banca dati dell'Agenzia delle Entrate che, se pur di minor peso, aiuta a capire il mercato immobiliare del luogo periziato e quindi formulare una stima adeguata sul valore venale della proprietà; da osservare come



tale consultazione, come si può osservare qui di seguito, conferma l'indagine su menzionata.

Per tutto ciò, considerando una media dei dati reperiti e tenendo conto delle qualità intrinseche ed estrinseche, emergono i valori in euro al metro quadro della proprietà periziata in funzione della destinazione d'uso, i quali, moltiplicati per il "coefficiente di differenziazione" (per garage, balconi, cantina, soffitta, scale, appartamento, terreno agricolo, corte di pertinenza), per il "coefficiente di adeguamento" determinano il valore venale. Pertanto il valore dell'immobile risulta essere € 115.786,00 come di seguito calcolato.

foglio	particella	sub.	Destinazione d'uso	Categoria catastale	1	2	3	4	1x2x3x4
					Superficie comm (mq)	Valore di mercato (€/mq)	Coefficiente per uso	Coefficiente per adeguamento (adm)	Valore complessivo (€)
22	1816	20	Appartamento	A/2	97,88	1000	0,95	1,00	92986,00
22	1816	8	BOX	C/6	30	800	0,95	1,00	22800,00

Lo stabile risulta essere in uno stato conservativo e manutentivo sufficiente, pertanto viene attribuito un coefficiente di adeguamento medio pari a **0,95**.

Il valore complessivo dell'unità immobiliare periziata comprensiva delle pertinenze non necessita di essere adeguato per la regolarizzazione urbanistica.

Non si evidenzia incongruità con la documentazione presente negli archivi del Comune di Fermo

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

115.786,00

In lettere centoquindicimilasettecentottantasei/00 euro.

10. Formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena





proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi;

La CTU valuta la formazione in un unico lotto.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal sig. **** e dalla moglie sig.ra +**** in forza di contratto di locazione stipulato con il debitore in data 21.11.2019 e registrato in data 25.11.2019,





successivo al pignoramento e, pertanto, non opponibile alla procedura (all.to 2). Trattasi di un contratto della durata di quattro anni con decorrenza dal 1° luglio 2019 al 30 giugno 2023 come prima scadenza.

Si ritiene congruo l'importo di € 350,00= mensili .

CONDOMINIO

Il compendio, oggetto della presente procedura esecutiva, non risulta formalmente costituito in condominio.

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

I beni pignorato non sono soggetti a procedura espropriativa per pubblica utilità.

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

Vedere allegato 6 (doc fotografica) .

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

Vedasi Allegato 4.

15. Allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti





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

Vedasi Allegato 5.

16. Allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II comma c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, (in formato .pdf) di cui all'articolo 567 II c.p.c con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

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

ALLEGATI

ALL 1 - DOCUMENTI CATASTALI

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

ALL 3 - PRATICHE EDILIZIE

ALL 4 - DESCRIZIONE LOTTO

ALL 5 - PERIZIA PROTEZIONE DATI (incluso l'allegato 6 bis - documentazione fotografica con protezione dei dati)

ALL. 6 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA e 6 bis doc. foto.protezione dati

Porto San Giorgio 30 marzo 2024

Il CTU

Ing. Francesco Maria Sebastiani

