

Oggetto: Esecuzione immobiliare N.156/2013 R.G.Es. – TRASMISSIONE INTEGRAZIONE ED AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA

La presente fa seguito alla richiesta di integrazione del 20/01/2025.

Letta la relazione depositata dal Delegato, il G.E. richiedeva chiarimenti così sintetizzabili:

1. In ordine alla pratica di sanatoria del Lotto 1 se trattasi di CILA in sanatoria ovvero di CILAS in sanatoria;
2. relativamente alla spesa di Euro 1.000,00 quantificata per il caso in cui l'aggiudicatario del Lotto 1 volesse procedere con la redazione di una nuova planimetria catastale preventivamente alla regolarizzazione edilizia, se tale eventualità sia da considerare nella valutazione del suddetto lotto già stimato in Euro 235.000,00 con conseguente eventuale riduzione di Euro 1.000,00.
3. la presenza di ulteriori impianti nei lotti, oltre all'impianto termico già descritto;
4. in riferimento al conseguimento dell'agibilità del Lotto 2 di precisare se per lo stesso si prospetta la sola presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità previa Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti rilasciata da un professionista per un costo di Euro 2.000,00 di cui si è tenuto conto ai fini della stima del bene;
5. relativamente alla Concessione n. 62485 rilasciata dalla Provincia di Ascoli Piceno Settore Viabilità in data 20.06.2000 se la stessa sia riferita, oltre all'accesso sulla S.P. n. 48 Montapponese come già indicato in perizia, anche alla recinzione in corrispondenza delle originarie particelle 95 e 96 del Foglio 2 di Monte Vidon Corrado (V. allegato 4 -II parte perizia).

In riferimento agli aspetti ed agli argomenti sollevati sono si chiarisce quanto di seguito riportato.

1. Trattasi di CILA in sanatoria;
2. La spesa di euro 1.000 indicata nei chiarimenti è relativa alla sola ipotesi di adempiere alla rettifica catastale prima della presentazione della sanatoria edilizia; qualora effettuata contestualmente alla pratica edilizia in sanatoria, invece, l'onorario era stato già quantificato nella commisurazione della spesa prevista per le pratiche di sanatoria indicate in perizia;
3. Oltre all'impianto termico, è presente l'impianto elettrico, tv, citofonico e telefonico, il tutto funzionante e moderno, seppur sprovvisto di dichiarazione di conformità. Si allega perizia integrata.
4. Si segnala che a pagina 7 della relazione quanto richiesto è già indicato;
5. relativamente alla Concessione n. 62485 rilasciata dalla Provincia di Ascoli Piceno Settore Viabilità in data 20.06.2000 si precisa che la stessa è riferita, oltre all'accesso sulla S.P. n. 48 Montapponese come già indicato in perizia, anche alla recinzione in corrispondenza delle originarie particelle 95 e 96 del Foglio 2 di Monte Vidon Corrado (V. allegato 4 -II parte perizia).

Fermo, li 30/01/2025

Il CTU

Ing. Benedetta Marcozzi

Allegati:

- Perizia di stima Rev_03
- Perizia di stima anonima Rev_03



TRIBUNALE DI FERMO

Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G.N. 156/2013 Es. Imm.

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei beni pignorati

REV.03

- DEBITORE (Controparte):

xxxxxx

- CREDITORE PROCEDENTE (Parte Ricorrente):

xxxxxxx

PREMESSA

La sottoscritta [REDACTED] con studio in [REDACTED] [REDACTED], iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di [REDACTED] ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Fermo, veniva incaricata dal Giudice per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo in data 05 Aprile 2021 di redigere Perizia di Stima relativa alla Esecuzione Immobiliare n. 156/2013 R.G.Es. promossa dalla [REDACTED] [REDACTED], contro il Sig. [REDACTED].

A seguito di richiesta di integrazione pervenuta allo scrivente CTU in data 18/10/2023 e 16/12/2023, si produce la presente relazione aggiornata.

QUESITI DEL GIUDICE

Il perito estimatore è stato chiamato nel verbale di nomina ad esaminare gli atti e i documenti del procedimento, controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, sec comma c.p.c., segnalando immediatamente al G.E. quelli inidonei o mancanti e a redigere la relazione di stima dei beni immobili pignorati da cui devono risultare le informazioni di cui all'art. 173 – *bis* disp. att. C.p.c. e sinteticamente di seguito riportate

- 1) Individuazione dei beni sottoposti a pignoramento, mediante indicazione del diritto reale, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, degli accessi dei confini, dei dati catastali.
- 2) Sommaria descrizione del bene
- 3) Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e nel caso di opere abusive verifica della possibilità di sanatoria ed eventuali costi.
- 4) Identificazione catastale dell'immobile, accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento ed esecuzione delle eventuali variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene si dovrà provvedere alla sua correzione e redazione.
- 5) Verifica, sulla scorta della documentazione dell'agenzia del territorio, dell'intestazione degli immobili ed eventuali comproprietari indivisi; in tal caso si dovrà procedere a redigere un progetto di separazione in natura.
- 6) Specificazione di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, precedenti e successivi rispetto alla domanda di concordato ed esatta provenienza dei beni.
- 7) Determinare il valore degli immobili pignorati
- 8) Formazione di lotti per gruppi omogenei

Tribunale di Fermo Esecuzione Immobiliare n.156/2013 R.G. Es.

CTU Dott. [REDACTED]

Gennaio 2025 - PERIZIA DI STIMA rev.03

- 9) Accertamento dello stato di possesso del bene con indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale il compendio è occupato
- 10) Acquisire informazioni concernenti eventuali spese fisse di gestione e manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, spese non pagate il cui termine di pagamento non sia scaduto o sia antecedente di due anni alla data della perizia.
- 11) Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica proprietà.
- 12) Allegare planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta, dopo aver esaminato gli atti, accertava che il pignoramento riguardava diritti di piena proprietà in ragione degli interi immobili in seguito citati, siti in Monte Vidon Corrado, Contrada Larciano n.42, contraddistinti al N.C.U. al foglio 2, part. 96, sub 3-4-5-6.

Trattasi di una bifamiliare disposta su due piani fuori terra ed uno seminterrato, con corte circostante parzialmente recintata e di recente edificazione, sita fuori dal centro abitato lungo la strada provinciale n.48 – Montapponese, al km 4+390.



La sottoscritta fissava per il giorno 11/05/2021 alle ore 9:00 l'inizio delle operazioni peritali presso gli indirizzi degli immobili pignorati.

Si presentavano all'appuntamento, oltre alla sottoscritta, il custode e l'esecutato Sig. [REDACTED]

Durante il sopralluogo veniva eseguito rilievo metrico-fotografico, raccolte le informazioni sugli impianti e redatto verbale sottoscritto dalle parti.

Le operazioni proseguivano con la ricognizione dello stato catastale ed ipocatastale, al fine di esaminare la provenienza e la titolarità dell'immobile nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, e la veridicità dei dati da esso contenuti. L'attività del sottoscritto ha riguardato, come richiesto nei quesiti formulati dal Giudice, la verifica della conformità edilizia urbanistica dei beni pignorati, attraverso la ricerca dei precedenti edilizi presso l'archivio comunale e la ricerca di vincoli gravanti sul bene.

Il sottoscritto ha provveduto altresì alla estrapolazione dei certificati di residenza, stato di famiglia e certificato di matrimonio dell'esecutato presso gli uffici anagrafe dei comuni di competenza.

Tribunale di Fermo Esecuzione Immobiliare n.156/2013 R.G. Es.

CTU Dott. [REDACTED]

Gennaio 2025 - PERIZIA DI STIMA rev.03

Da tale ricerca si è accertato che il soggetto esecutato risulta essere residente in [REDACTED] con la propria famiglia e di essere coniugato con la Sig.ra [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

L'ultima fase dell'attività peritale ha riguardato le ricerche di mercato presso le agenzie immobiliari del luogo dei prezzi di compravendita praticati nella zona per la formazione del più probabile di mercato.

RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

Verifica della completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo Comma c.p.c

Esaminati gli atti e i documenti del procedimento è possibile asserire che risulta completa la documentazione di cui all'art.567, secondo comma del c.p.c..

Relazione di stima dei beni immobili pignorati

1.) Individuazione ed identificazione catastale, descrizione e stato di possesso dei beni sottoposti a pignoramento.

2) Sommara descrizione del bene

Piena Proprietà di Immobili siti in Monte Vidon Corrado, c.da Larciano n.42 e contraddistinti al NCEU al fg.2 part.96 sub.3-4-5-6.

Trattasi di edificio bifamiliare, composto da due appartamenti con accesso autonomo distribuiti su due piani fuori terra e dotati di locali di deposito e garage di pertinenza collocati al piano seminterrato e collegati mediante scala interna. L'intero immobile è dotato di corte esterna di pertinenza, in parte recintato. La proprietà confina a sud con la strada SP.48, a nord con terreno agricolo di proprietà dell'esecutato, a est ed ovest con terreni di altre proprietà.

Esternamente l'edificio si presenta intonacato con cornici e finiture in mattoncini, copertura in tegole di terracotta, infissi in legno con sportelloni, ringhiere in ferro verniciato; la corte esterne sul lato sud è recintata con rete metallica e schermata dalla provinciale con una fitta siepe.

Tribunale di Fermo Esecuzione Immobiliare n.156/2013 R.G. Es.

CTU Dott. [REDACTED]

Gennaio 2025 - PERIZIA DI STIMA rev.03

L'accesso al piano seminterrato avviene dalla viabilità interna alla corte non recintata e non è ancora stata pavimentata.

Lo stato manutentivo delle parti esterne e dei prospetti è tutto sommato buono, ma necessiterebbe di interventi di completamento, come la tinteggiatura delle parti intonacate e la sistemazione della corte esterna; si rileva inoltre lo scarso livello manutentivo degli infissi in legno.

L'edificio è collegato in pubblica fognatura attraverso una linea realizzata sul fondo contraddistinto al NCT al fg. 2 part.419 (ex 95), di proprietà dell'esecutato e non oggetto di pignoramento. La stessa condotta attraversa la S.P. 48 "Montapponese" al km 4+670 come da concessione n.68454/00 rilasciata dalla Provincia di Ascoli Piceno il 16/06/2003. Rilevato che non vi è la possibilità di eseguire un allaccio in pubblica fognatura più in prossimità dell'immobile pignorato e che detto allaccio è stato eseguito più a valle attraversando altri fondi, l'aggiudicatario dovrà agire in giudizio per ottenere la costituzione o l'accertamento della servitù di fatto esistente. Dovrà inoltre essere rinnovata la concessione dell'attraversamento della provinciale.

Tenuto conto che trattasi di bifamiliare, risulta piuttosto naturale procedere alla formazione di due lotti già divisi in natura, ferma restando la presenza di beni comuni quali la corte esterna, il porticato e la terrazza al piano primo.

Lotto 1: Porzione ovest di bifamiliare con annessi locali di deposito al piano seminterrato.

Trattasi della porzione ovest dell'edificio bifamiliare oggetto di pignoramento, con accesso autonomo dalla corte comune, disposto su due piani fuori terra (piano terra e piano primo sottotetto), con annessi locali di deposito al piano seminterrato.

Il lotto 1 è identificato catastalmente al fg.2 part. 96 sub. 4 e 6 ed è utilizzato dall'esecutato Sig. [REDACTED] con il suo nucleo familiare composto dalla moglie, [REDACTED] ed il figlio [REDACTED]

Al piano terra troviamo l'ingresso, il soggiorno-pranzo con ampia terrazza ad uso esclusivo disposta a nord, due camere doppie di cui una con accesso alla terrazza e l'altra dotata di balconcino sul lato est, una camera singola ed un bagno; i pavimenti della zona giorno e dei servizi sono in grès, la zona notte è dotata di parquet, gli infissi interni ed esterni sono in legno.

Al piano primo sottotetto troviamo una stanza con bagno dotata di terrazza di proprietà ed accesso alla terrazza comune; anche in questo caso la pavimentazione della stanza è in parquet mentre quelle dei servizi sono in gres porcellanato. Le altezze interne sono variabili da 1,6 a 3 metri.

Al piano seminterrato, collegato all'appartamento mediante la scala interna, vi sono un grande deposito dotato di finestre e porta sezionale in alluminio verniciato, due ripostigli, una tavernetta ed un wc/lavanderia. L'intero seminterrato è pavimentato ed intonacato.

Il lotto 1 confina a nord con la corte condominiale, a est con il lotto 2, a sud con corte condominiale, a ovest con corte condominiale. Il lotto 1 si sviluppa da terra a cielo ed il piano seminterrato confina in alto con porzione del lotto 2.

La corte condominiale confina a nord con la particella contraddistinta al NCT al fg.2 part.419 di proprietà del [REDACTED], esecutato; a est con la particella contraddistinta al NCT al fg.2 part.376 di proprietà dei sig.ri [REDACTED]; a ovest con la proprietà contraddistinta al NCT al fg.2 part.94 di proprietà dei sig.ri [REDACTED]; a sud con la S.P. 48 "Montapponese".

L'impianto termico è alimentato da caldaia a gas a metano con radiatori in ghisa, di tipo autonomo.

Trattandosi di un edificio completato nel 2005, il livello di finitura è buono e gli impianti sono realizzati secondo recenti normative.

Lotto 2: Porzione est di bifamiliare con annessa autorimessa al piano seminterrato.

Trattasi della porzione est dell'edificio bifamiliare oggetto di pignoramento, con accesso autonomo dalla corte comune, disposto su due piani fuori terra (piano terra e piano primo sottotetto), con annesso garage al piano seminterrato collegato internamente.

Il lotto 2 è identificato catastalmente al fg.2 part.96 sub. 5 e 3 ed è utilizzato dai genitori dell'esecutato, [REDACTED] in virtù di un contratto di comodato a tempo indeterminato sottoscritto in data 20/05/2005 e registrato il 04/07/2005 presso l'Agenzia delle Entrate di Tolentino con n.1171.

Al piano terra troviamo l'ingresso sulla zona soggiorno-pranzo, una camera doppia, una camera singola ed un bagno; entrambe le stanze da letto hanno accesso sulle terrazze disposte a nord. I pavimenti sono in grès, gli infissi interni ed esterni sono in legno.

Al piano primo sottotetto troviamo una stanza con bagno con doppio accesso alla terrazza comune; la pavimentazione della stanza è in parquet mentre quelle del bagno sono in gres porcellanato. Le altezze interne variano da 1 a 3 metri.

Al piano seminterrato, collegato all'appartamento mediante la scala interna, vi è un garage con porta sezionale in alluminio verniciato, pavimentato ed intonacato.

Il lotto 2 si sviluppa da cielo a terra e confina a nord, a sud e ad est con corte condominiale e a ovest con il lotto 1.

La corte condominiale confina a nord con la particella contraddistinta al NCT al fg.2 part.419 di proprietà del Sig. [REDACTED], esecutato; a est con la particella contraddistinta al NCT al fg.2 part.376 di proprietà dei sig.ri [REDACTED]; a ovest con la proprietà

contraddistinta al NCT al fg.2 part.94 di proprietà dei sig.ri [REDACTED]; a sud con la S.P. 48 "Montapponese".

L'impianto termico è alimentato da caldaia a gas a metano con radiatori in ghisa, di tipo autonomo.

Trattandosi di un edificio completato nel 2005, il livello di finitura è buono e gli impianti sono realizzati secondo recenti normative.

3) Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'immobile è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n.3297/99 del 30/03/2000;
- Concessione Edilizia n.782/02 del 09/09/2002 – Variante;

Le strutture portanti in telaio in c.a. e solai latero-cementizi sono state regolarmente calcolate e depositate presso la Provincia di Ascoli Piceno – Settore Genio Civile con n. di pratica 17200 del 26/05/2000. Al completamento delle opere è stato emesso Certificato di Collaudo Statico e di Conformità depositato con prot. n. 8719 del 15/09/2004.

L'accesso sulla S.P. 48 è stato regolarmente richiesto ed autorizzato dalla Provincia di Ascoli Piceno - settore Viabilità con Autorizzazione n.62485 del 20/06/2000. Trattandosi di una autorizzazione scaduta per cui sono state rilevate pendenze di pagamento a carico dell'esecutato, si prevede che l'aggiudicatario dovrà richiedere una nuova autorizzazione intestata a proprio nome alla Provincia di Fermo competente sul territorio. La stessa autorizzazione è riferita anche alla recinzione metallica.

Dai rilievi eseguiti si evince che lo stato attuale dei luoghi è sostanzialmente conforme al quanto autorizzato, a meno solo del divisorio realizzato all'ingresso dell'appartamento ovest (sub. 6).

Al fine di regolarizzare l'edificio dal punto di vista urbanistico-edilizio occorre procedere all'adempimento delle seguenti formalità:

- Richiesta CILA in sanatoria.

I costi stimati per la regolarizzazione urbanistica e catastale compresi di prestazioni professionali, sanzioni ed oneri amministrativi è di euro: Euro 3.000,00 (Tremila/00)

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale non è stato possibile rinvenire alcun Certificato di Agibilità; potrà essere presentata una Segnalazione Certificata di Agibilità a cura di un

tecnico incaricato dopo la presentazione della CILA in sanatoria di cui sopra e previo ottenimento di Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti rilasciata da un professionista.

Il costo necessario a tali adempimenti è stimato in euro 2.000,00 (duemila/00) per ogni lotto.

4) Identificazione catastale dell'immobile, accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento ed esecuzione delle eventuali variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto.

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono rispondenti alle risultanze catastali identificate come segue:

COMUNE	FG.	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP CATASTALE	RENDITA	INTESTATARI	QUOTA PIGNORATA
Monte Vidon Corrado	2	96	6	A/7	2	6 vani	154 mq	291,28 €		1/1
Monte Vidon Corrado	2	96	4	C/2	1	180 mq	198 mq	278,89 €		1/1
Monte Vidon Corrado	2	96	5	A/7	2	5,5 vani	99 mq	267,01 €		1/1
Monte Vidon Corrado	2	96	3	C/6	2	40 mq	46 mq	78,50 €		1/1

Dai rilievi eseguiti si evince che lo stato attuale dei luoghi non è conforme alle planimetrie catastali. La difformità consta solo di un divisorio posto all'ingresso al sub.6.

5) Intestazione dei beni, Verifica della provenienza, divisibilità del bene, trascrizioni ed iscrizioni, vincoli ed oneri gravanti sul bene.

I beni sottoposti a pignoramento elencati al paragrafo precedente risultano intestati al Sig. [REDACTED], residente in [REDACTED].

Con atto a rogito del Notaio Dott. [REDACTED] in data 07/10/1999, rep.4300/854, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo in data 29/10/99, R.G. 8004, R.P. 5141, il Sig. [REDACTED] acquistava dalla sig.ra [REDACTED] ([REDACTED]) la piena proprietà di un'area con sovrastante accessorio e fabbricato abitativo in cattive condizioni di conservazione riportato al NCEU al fg.2 part.96 sub.1 e del terreno adiacente contraddistinto al NCT al fg.2 part.95. Il bene oggetto di stima è stato regolarmente edificato sul terreno censito al NCEU al fg.2 part. 96 sub.1 con sovrastante accessorio e fabbricato abitativo. Dei due manufatti, classificati in classe A/5, non vi è più traccia e si deduce che furono

demoliti per lasciare spazio al nuovo fabbricato. Da una ulteriore ricerca effettuata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Monte Vidon Corrado non sono stati reperiti titoli edilizi rilasciati per la demolizione di detti manufatti; tale circostanza, tuttavia, non rileva ai fini della legittimità del fabbricato pignorato in quanto dallo studio del carteggio della Concessione Edilizia n.3297/99 del 30/03/2000 e della Variante n. n.782/02 del 09/09/2002 il volume dei manufatti non è stato tenuto in considerazione e la volumetria edificata è stata interamente verificata sulla base degli indici di fabbricazione del PRG vigente, corrispondendo i relativi oneri. Dalla conformazione dei luoghi è possibile asserire che vi sia la possibilità di dividere il compendio immobiliare in due lotti distinti già autonomamente definiti catastalmente:

LOTTO 1										
COMUNE	FG.	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP CATASTALE	RENDITA	INTESTATARI	QUOTA PIGNORATA
Monte Vidon Corrado	2	96	6	A/7	2	6 vani	154 mq	291,28 €		1/1
Monte Vidon Corrado	2	96	4	C/2	1	180 mq	198 mq	278,89 €		1/1
LOTTO 2										
COMUNE	FG.	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP CATASTALE	RENDITA	INTESTATARI	QUOTA PIGNORATA
Monte Vidon Corrado	2	96	5	A/7	2	5,5 vani	99 mq	267,01 €		1/1
Monte Vidon Corrado	2	96	3	C/6	2	40 mq	46 mq	78,50 €		1/1

Trascrizioni a favore:

- **Con atto di compravendita** immobiliare per Notaio [REDACTED] del 07/10/1999 Rep.4300/854 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo in data 29/10/1999, r.p. 5141, r.g. 8004. [REDACTED], vende a [REDACTED] nato a [REDACTED] la piena proprietà di un'area con sovrastante accessorio e fabbricato abitativo in cattive condizioni di conservazione riportato al NCEU al fg.2 part.96 sub.1 e del terreno adiacente contraddistinto al NCT al fg.2 part.95.

Trascrizioni a pregiudizievole:

- **Atto di pignoramento** trascritto presso l'agenzia delle Entrate di Fermo in data 12/08/2013 r.p. 4247 r.g. 6174 a carico di [REDACTED] ed a favore di [REDACTED] [REDACTED], giusto verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario del tribunale di Fermo in data 29/07/2013.

Iscrizioni:

Tribunale di Fermo Esecuzione Immobiliare n.156/2013 R.G. Es.
CTU Dott. [REDACTED]
Gennaio 2025 - PERIZIA DI STIMA rev.03

- **Ipoteca volontaria** per lire 625.000.000 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo in data 23/10/2000 r.p. 1477 r.g. 6980 a carico [REDACTED] ed a favore della [REDACTED]. con sede in [REDACTED], ipoteca derivante da concessione di garanzia Mutuo Condizionato per Notaio [REDACTED] del 5/10/2000 rep. 32272.

Annotazione n.1188 del 05/12/2001 – erogazione a saldo

Annotazione n.1352 del 28/08/2006 – variazione dell'ammortamento di mutuo

- **Ipoteca volontaria** per euro 103.230,00 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo in data 19/07/2002 r.p. 1121 r.g. 5757 a carico [REDACTED] ed a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED], ipoteca derivante da concessione di garanzia Mutuo per Notaio [REDACTED] del 16/07/2002 rep. 44239.

- **Ipoteca volontaria** per euro 399.000,00 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo in data 28/01/2008 r.p. 161 r.g. 1006 a carico [REDACTED] ed a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED], ipoteca derivante da concessione di garanzia Mutuo Fondiario per [REDACTED] del 23/01/2008 rep. 19649/5041.

- **Ipoteca giudiziale** per euro 30.000 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo in data 01/07/2011 r.p. 1089 r.g. 5357 a carico [REDACTED] ed a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], ipoteca derivante da decreto ingiuntivo per atto giudiziario del Tribunale di Ascoli Piceno del 17/02/2011 rep. 237.

Annotazione n.359 del 18/04/2016 – cessione dell'ipoteca a favore di [REDACTED]

Non vi sono allo stato attuale, per quanto a conoscenza, altre domande giudiziali ed altre trascrizioni se non quelle sopra elencate.

Da quanto rilevato dalla documentazione rintracciata e da quella allegata dal creditore precedente, il bene pignorato non è gravato da usufrutto.

Non esistono atti di asservimento e cessioni di cubatura.

Da quanto a conoscenza dello scrivente C.T.U. non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso che gravano sul bene, neppure di natura condominiale.

7-8) Determinare il valore degli immobili pignorati- Formazione di lotti per gruppi omogenei

Si è ritenuto, vista la suddivisione dello stato attuale degli immobili oggetto del pignoramento, di procedere alla formazione di n. 2 lotti.

Per la determinazione dell'esatta consistenza sono state utilizzate le planimetrie delle concessioni edilizie supportate dal rilievo eseguito in sito.

La formazione del prezzo unitario viene condotta impiegando diversi metodi di stima, da quello per comparazione diretta, a quello secondo i parametri O.M.I. fino a quello per capitalizzazione dei redditi.

La consistenza viene calcolata sulla base dei disegni geometrici e delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo. Si ricorda che la superficie commerciale deve intendersi ottenuta dalla superficie al lordo delle metrature dell'immobile moltiplicata per un coefficiente ≤ 1 (minore o uguale ad 1) determinato in base alla destinazione d'uso degli ambienti ed al loro stato di manutenzione.

LOTTO 1							
FG.	PART.	SUB	DESTINANZIONE D'USO	SUP LORDA (mq)	COEF	SUP RAGGUAGLIATA	QUOTA PIGNORATA
2	96	6	RESIDENZIALE PT	115	1	115	1
			RESIDENZIALE P1	65	1/2	32	1
			TERRAZZE e BALCONI PT	28	1/3	9	1
			TERRAZZE P1	12	1/3	4	1
2	96	4	MAGAZZINO /GARAGE	206	1/2	103	1
TOTALE SUP. COMMERCIALE LOTTO 1						264	

LOTTO 2							
FG.	PART.	SUB	DESTINANZIONE D'USO	SUP LORDA (mq)	COEF	SUP RAGGUAGLIATA	QUOTA PIGNORATA
2	96	5	RESIDENZIALE PT	85	1	85	1
			RESIDENZIALE P1	66	1/2	33	1
			TERRAZZE e BALCONI PT	10	1/3	3	1
			TERRAZZE P1	0	1/3	0	1
2	96	3	C/6	55	1/2	28	1
TOTALE SUP. COMMERCIALE LOTTO 2						149	

Nella valutazione della consistenza non sono stati considerate le parti comuni (BCNC), dei quali si terrà comunque conto nella formulazione del prezzo unitario.

Stima per comparazione diretta

Dalle indagini esperite presso le principali agenzie immobiliari si può rilevare che, per immobili con destinazione d'uso della stessa tipologia, epoca costruttiva, consistenze, i prezzi generalmente praticati possono oscillare fra i 800,00 e gli 1000,00 euro al mq.

Nella formazione del prezzo si è tenuto conto dei seguenti fattori:

La costruzione è di recente costruzione e dal punto di vista strutturale, impiantistico e delle finiture non necessita di interventi di manutenzione straordinaria;

Trattasi di due soluzioni autonome dotate di ampi spazi comuni;

L'immobile non è collocato nel paese ma è comunque raggiungibile da vie di traffico principali.

Si ritiene congruo applicare un valore di euro 1.000 al mq che determina il seguente valore di mercato per ciascun lotto:

LOTTO 1		
SUP. COMMERCIALE	EURO/MQ	VALORE DI MERCATO STIMATO
264	1 000,00	264 000 €

LOTTO 2		
SUP. COMMERCIALE	EURO/MQ	VALORE DI MERCATO STIMATO
149	1 000,00	149 000 €

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi

Il valore di mercato dell'immobile può essere considerato alla stregua di un qualsiasi capitale e reddito connesso. Il reddito prodotto dal bene che dovrà essere capitalizzato sarà quello lordo, vale a dire il canone di affitto annuale, decurtato delle spese di manutenzione, servizi, improduttività, assicurazioni, reintegrazioni, amministrazione ed imposte.

Il reddito lordo, o canone d'affitto annuo degli immobili, può essere desunto attraverso indagini di mercato. Dai prezzi riscontrabili in zona per edifici simili, può essere assunto un prezzo di 7.200,00 euro annui per il lotto 1 e 6.000,00 euro lordi annui per il lotto 2.

Per la quantificazione delle spese in detrazione dal reddito, in bibliografia è possibile trovare una serie di valori percentuali sul reddito, derivanti da statistiche e studi condotti sull'argomento. Si è ritenuto di procedere tenendo conto di tali fonti presenti sui maggiori manuali, avendo cura di

ponderare la scelta sulle oscillazioni proposte, sulla base delle caratteristiche proprie del bene, del suo utilizzo e delle spese dovute alla manutenzione.

Nello specifico, vista la condizione del bene, si ritiene ragionevole assumere una incidenza percentuale delle spese sul reddito del 15%,

Il Saggio di capitalizzazione viene valutato con procedimento analitico, partendo da un saggio di capitalizzazione medio di mercato al quale si aggiungono incrementi e decrementi.

Il tasso medio rilevato dalle principali pubblicazioni di settore è del 4%, incrementabile o decurtabile in base a fattori propri del bene nel caso specifico si sceglie di optare il tasso del 3%.

Ne deriva per gli immobili oggetto di unico lotto di stima il seguente Calcolo del Valore per capitalizzazione.

Valore di mercato = (Reddito lordo – Spese) / r

Lotto 1

$V_m = 7.200,00 \cdot (1 - 0.15) / 0.03 = 204.000,00$ euro

Lotto 2

$V_m = 6.000,00 \cdot (1 - 0.15) / 0.03 = 170.000,00$ euro

Stima analitica per parametri OMI

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita. Per ogni zona, per ogni tipologia di bene e per ogni stato conservativo assegna un valore massimo ed uno minimo di valore di mercato unitario. Alla sensibilità del tecnico è demandata la scelta del valore all'interno del range fornito.

Gli immobili da stimare rientrano nella fascia B1-residenziale delle abitazioni civili del Comune di Monte Vidon Corrado, la loro valutazione risulta essere compresa tra i valori, di euro 810,00 ed euro 990,00 al mq.

Provincia: ASCOLI PICENO
 Comune: MONTE VIDON CORRADO
 Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	OTTIMO	810	990	L	2,3	2,9	L
Abitazioni civili	Normale	495	720	L	1,4	2,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	420	610	L	1,2	1,8	L
Abitazioni di tipo economico	OTTIMO	690	840	L	2	2,5	L
Autorimesse	NORMALE	250	340	L	0,7	1	L
Box	NORMALE	320	430	L	0,9	1,3	L
Posti auto coperti	NORMALE	220	300	L	0,6	0,9	L
Posti auto scoperti	NORMALE	160	210	L	0,5	0,6	L
Ville e Villini	Normale	430	630	L	1,2	1,9	L
Ville e Villini	OTTIMO	810	900	L	2,4	2,6	L

Nel caso specifico si ritiene congruo adottare un valore pari ad Euro 950,00 al mq, come scaturito dalle valutazioni riferite ai parametri dell'osservatorio OMI.

Da ciò derivano i seguenti valori di mercato per i due lotti:

LOTTO 1		
SUP. COMMERCIALE	OMI EURO/MQ	VALORE DI MERCATO STIMATO
264	950,00	250 800 €

LOTTO 2		
SUP. COMMERCIALE	OMI EURO/MQ	VALORE DI MERCATO STIMATO
149	950,00	141 550 €

Conclusioni del procedimento di stima

Volendo mediare il valore stimato secondo i tre diversi metodi, il valore che sembra congruo imputare agni singolo lotto è il seguente:

Tribunale di Fermo Esecuzione Immobiliare n.156/2013 R.G. Es.
 CTU Dott. [REDACTED]
 Gennaio 2025 - PERIZIA DI STIMA rev.03

	METODI DI STIMA				
	COMPARAZIONE DIRETTA	CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI	VALORI OMI	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	EURO/MQ
LOTTO 1	264 000 €	204 000 €	250 800 €	240 000 €	909 €
LOTTO 2	149 000 €	170 000 €	141 550 €	154 000 €	1 034 €
			TOTALE LOTTI 1 E 2	394 000 €	

Prezzo da staggire:

Il prezzo da staggire deriva dalla decurtazione del valore calcolato al paragrafo precedente per le regolarizzazioni urbanistiche.

Lotto 1: euro 240.000,00 – euro 3.000,00 – euro 2.000,00 = **euro 235.000,00**

Lotto 2: euro 154.000,00 – euro 2.000,00 = **euro 152.000,00**

9) Accertamento dello stato di possesso del bene con indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale il compendio è occupato

Dal sopralluogo eseguito in loco si è potuto constatare che gli immobili di cui al lotto 1 sono posseduti dall'esecutato che vi risiede con la sua famiglia, mentre gli immobili di cui al lotto 2 sono posseduti dai genitori dell'esecutato in virtù di un contratto di comodato a tempo indeterminato sottoscritto in data 20/05/2005 e registrato il 04/07/2005 presso l'Agenzia delle Entrate di Tolentino con n.1171.

10) Acquisire informazioni concernenti eventuali spese fisse di gestione e manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, spese non pagate il cui termine di pagamento non sia scaduto o sia antecedente di due anni alla data della perizia.

Non si rilevano spese fisse di gestione e manutenzione.

11) Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica proprietà.

I beni oggetto di perizia non sono soggetti a procedure espropriative.

Si allegano planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica.

Tribunale di Fermo Esecuzione Immobiliare n.156/2013 R.G. Es.

CTU Dott. [REDACTED]

Gennaio 2025 - PERIZIA DI STIMA rev.03

Congedo esperto

Il sottoscritto perito estimatore, tenuto conto di quanto sopra esposto e ad esaurimento dell'incarico ricevuto, ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami e rassegna la presente relazione, nonché tutta la documentazione richiesta, rimanendo a completa disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento in merito.

Il presente elaborato si compone di n. 15 pagine, oltre tutti gli allegati.

Allegati

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- RELAZIONE ANONIMA
- MANIFESTO D'ASTA
- ALLEGATO 1: VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ALLEGATO 2: PLANIMETRIE CATASTALI
- ALLEGATO 3: VISURE CATASTALI
- ALLEGATO 4: RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI E CONCESSIONE EDILZIA N.3297/99
- ALLEGATO 5: CONCESSIONE EDILZIA N.782/02 E COLLAUDO STATICO
- ALLEGATO 6: ISPEZIONE IPOTECARIA
- ALLEGATO 7: CERTIFICATI ANAGRAFICI

Fermo li 23/10/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. [REDACTED]