

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n.25/2019

**ALLEGATO N. 06
PERIZIA FORMATO PRIVACY**

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n.25/2014

Procedura promossa da:

X

CREDITORE ISCRITTO NON INTERVENUTO

X

CREDITORE INTERVENUTO

X

Contro

X

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO R.G.E. **25/2019**
 CREDITORE PROCEDENTE: **x**
 CREDITORE INTERVENUTO **x**
 CREDITORE NON INTERVENUTO **xx**
 DEBITORE ESECUTATO: **xx**

Il sottoscritto arch. Marco Cicchinè iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Fermo al n. 65 e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, nominato C.T.U. in data 25/10/2024 con giuramento promissorio di rito in data 29/10/2024 effettuati i sottostanti controlli preliminari.

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

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

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

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

Non risultano depositati i certificati di stato civile dell'esecutato

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

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**Accesso al bene**

E' stato eseguito un sopralluogo in data 13/12/2024 alla presenza dell'esecutato sig x e della sig.ra x (moglie)

Accesso documentale uffici comunali

la richiesta di accesso documentale è stata inviata con pec in data 5/11/2024 , l' estrazione documentale dei titoli edilizi è stata autorizzata in data 07/11/2024

Verifica contratti di locazione : l'immobile f.11. p.IIa 293 sub 13 risulta in uso alla famiglia dell'esecutato

QUESITO 1

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

Costituisce oggetto della procedura un immobile con diritti pari piena proprietà 1000/1000 al sig. xxx. nato i [REDACTED] il xxxx . cod fisc xxxx . il seguente immobile sito in Porto Sant'Elpidio via Trento:

| Foglio | Par.Ia | Sub | Cat. | class | consistenza | Sup. catastale | Rendita € | Dati derivati da |
|--------|--------|-----|------|-------|-------------|---|-------------|--|
| 11 | 293 | 13 | A/2 | 4 | 6,5 | Totale: 135 m ² Totale: escluse aree scoperte** 128 m ² | Euro 570,68 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie |
| | 293 | 12 | A/2 | 4 | 7 | Totale: 141 m ² Totale: escluse aree scoperte** : 131 m ² | Euro 614,58 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie |

Localizzazione :

Immobile sito nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Trento in area urbana ZTR1 con doppio affaccio su via Trento e via Bolzano



INDIVIDUAZIONE LOTTI:

premessi che
 in data 25/4/2024 il GE ha disposto la sospensione della procedura nei confronti del bene f.11 p.la 289 sub 12;
 considerato lo stato del bene eseguito, costituito da un appartamento al piano secondo e da un locale cantina al piano seminterrato entrambi con accesso da scala condominiale, si propone la costituzione di un unico lotto e precisamente

LOTTO UNICO

Porzione di fabbricato sito in Porto Sant'Elpidio via Trento con diritti di proprietà pari a 1000/1000 in regime di separazione dei beni intestato al sig. xxxn.to [redacted] xxx cod fisc. xxxx descritto al NCEU

| Foglio | Par.la | Sub | Cat. | class | consistenza | Sup. catastale | Rendita € | Dati derivati da |
|--------|--------|-----|------|-------|-------------|---|-------------|--|
| 11 | 293 | 13 | A/2 | 4 | 6,5 | Totale: 135 m² Totale: escluse aree scoperte** 128 m² | Euro 570,68 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie |

Confini: L'immobile oggetto di esecuzione sito al quarto livello fuori terra compreso il piano seminterrato, confina al piano, a nord parzialmente con vano scala condominiale prospiciente piccola corte comune ed altra proprietà, a sud con altra proprietà, a est con affaccio su via Trento, ad ovest con affaccio su altra proprietà prospiciente via Bolzano. Al di sopra dell'immobile oggetto di esecuzione, è presente un vano sottotetto uso soffitta condominiale con accesso da vano scala tramite una botola passo d'uomo senza scala. Al piano sottostante confina con stessa proprietà sub 12 non oggetto di procedura.

QUESITO 2

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

Descrizione sintetica immobili f.11 p.la 293 sub 13

Immobile a destinazione abitativa sito al secondo piano (quarto livello fuori terra compreso in seminterrato) senza ascensore, di un fabbricato plurifamiliare sito in Porto Sant'Elpidio via Trento. L'immobile confina al piano, a nord parzialmente con vano scala condominiale prospiciente piccola corte comune ed affaccio su altra proprietà, a sud in aderenza altra proprietà, a est con affaccio su via Trento, ad ovest con affaccio su altra proprietà prospiciente via Bolzano. Al di sopra dell'immobile oggetto di esecuzione, è presente un vano sottotetto uso soffitta con accesso da vano scala tramite una botola passo d'uomo senza scala, al piano sottostante confina con stessa proprietà sub 12 in uso alla sig.ra [redacted] non facente parte della procedura esecutiva. Il fabbricato risulta realizzato con struttura mista, muratura portante e in c.a. e solai in latero cemento con paramento esterno prevalentemente intonacato e tinteggiato e parzialmente sul fronte est con rivestimento in mattoncini.

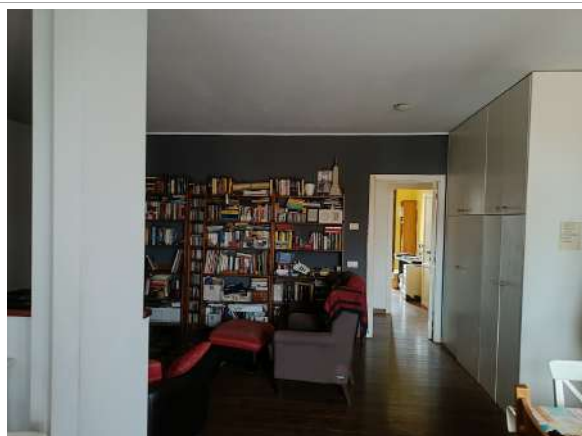
L'unità abitativa oggetto di esecuzione, si sviluppa in un unico livello con balconi in aggetto sul fronte est e ovest. Lo stato conservativo è più che buono, e risulta composta da un ampio salone cucina-pranzo-soggiorno con affaccio sul fronte est, un disimpegno, due camere da letto ed un studio con affaccio sul fronte ovest e doppio bagno con affaccio sul fronte nord.



La pavimentazione è in listoni di rovere, le porte sono in legno laccato, i bagni hanno rivestimenti in ceramica e sono entrambi dotati di vano doccia. Gli impianti di riscaldamento sono di tipo radiante a pavimento alimentata da caldaia metano ubicata esternamente sul balcone est in una nicchia chiusa da persiana.

Gli infissi sono in legno con vetro camera di buona qualità mentre le persiane esterne sono in alluminio con alette regolabili. L'unità è dotata di portone blindato. Le utenze luce sono ubicate al piano terra internamente alla scala condominiale mentre le utenze gas e acqua sono ubicate esternamente nella piccola corte condominiale sul fronte nord.

Il piano ha una altezza interna utile di 273cm.



E' parte della unità sub 13, un locale uso cantina sito al piano seminterrato con accesso da scala condominiale percorrendo un piccolo disimpegno. Il locale di forma regolare rettangolare e dotato di doppio infisso con apertura a vasistas sul fronte est. La pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti e il soffitto risultano rivestite con materiale isolante (polistirene) dello spessore di circa 4cm.

L'altezza interna utile è di circa 175cm.

Confina a est con via Trento a ovest e sud con altra proprietà, a nord con altra proprietà e disimpegno condominiale



**Art. 10 DPR 633/1972
(aggiornamento modificato dal DLGS 3/8/2022 n. 114 art.16)**

Allo stato attuale l'immobile ai sensi dell' Art. 10 DPR 633/1972 e smi, in quanto non costituisce bene strumentale , inoltre sono trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

QUESITO 3

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

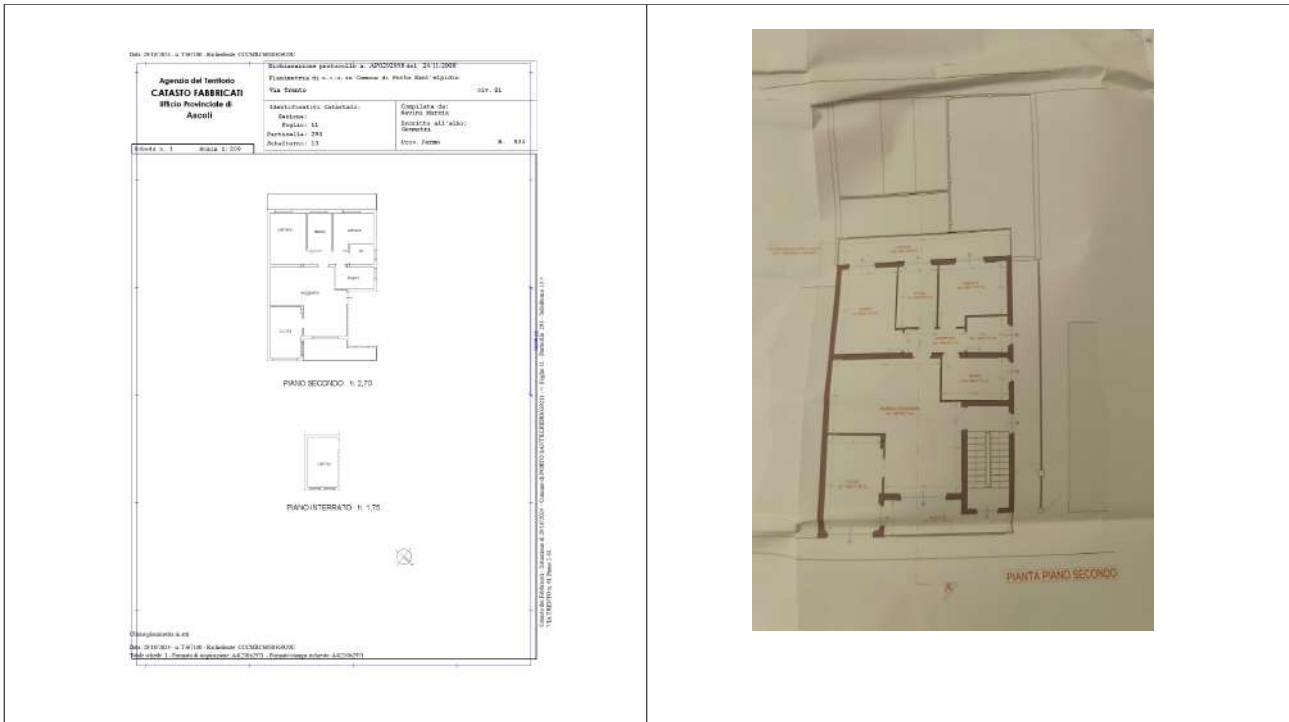
La costruzione in origine deriva da un titolo del 1959 a cui segue un progetto di sopraelevazione nel 2010 che riguarda la porzione d'immobile eseguita (PdC 968/2008)

QUESITO 4

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

Il fabbricato risulta edificato con i seguenti titoli :
nulla osta 4019 del 17/06/1959 e successive varianti nulla osta 8446 del 12/12/1959
licenza edilizia 2852 del 15/10/1971 per realizzazione recinzione e modifica prospetti ovest
licenza 3149 del 30/11/1972 rivestimento facciata e costruzione di muretto
licenza 3150 del 30/11/1972 costruzione parapetto su terrazzo via Bolzano
autorizzazione di abitabilità' del 27/3/1960
Permesso di costruzione n 968 del 08/02/2008 ristrutturazione e sopraelevazione di fabbricato
Permesso di costruire in sanatoria n 1377 del 09/03/2010 porzione del piano terra (non oggetto di esecuzione)
comunicazione di fine lavori ed Agibilità' del 22/03/2010

l'immobile risulta conforme allo stato autorizzato dal Permesso di costruzione n 968 del 08/02/2008 (ristrutturazione e sopraelevazione di fabbricato). La planimetria catastale risulta conforme allo stato autorizzato e allo stato attuale



QUESITO 5

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

Trattasi di immobili urbani che non richiedono il rilascio del CDU

QUESITO 6

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

Nell'atto del pignoramento a favore della x notificato il 12.02.2019 rep.n.358 e trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Fermo in data 25.03.2019 al n°1591 Reg. Particolare, e n°2212 Reg. Generale i beni pignorati erano così descritti:

Immobili di proprietà di:

-x nato [redacted] l x per la quota di 1/1 di piena proprietà;

1) Abitazione sita nel comune di Porto Sant'Elpidio, fog.n.11 part.n.293 sub.13, natura A/2 vani 6,5;

2) Abitazione sita nel comune di Porto Sant'Elpidio, fog.n.11 part.n.293 sub.12, natura A/2 vani 7. (esecuzione del sub.12 sospesa dal G.E. in data 24.05.2024)

Al fine di verificare la conformità catastale dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate, sono stati acquisiti la visura storica e la planimetria catastale dei beni oggetto di esecuzione.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale presente in atti, si è potuto constatare che la planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi. Allegato 4

QUESITO 7

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

All'atto del pignoramento a favore della [redacted] notificato il 12.02.2019 rep.n.358 e trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Fermo in data 25.03.2019 al n°1591 Reg. Particolare, e n°2212 Reg. Generale l'esecutato:

-x nato [redacted] x xper la quota di 1/1 di piena proprietà;

1) Abitazione sita nel Comune di Porto Sant'Elpidio, fog.n.11 part.n.293 sub.13, natura A/2 vani 6,5 proveniente da ex. sub.01, sub.02, sub.03, sub.04

in forza di:

-COMPRAVENDITA del 30.10.2006 notaio xx rep.n.98499/11321 trascritto il 03.11.2006 ai nn.11159/6891 da xxx nato a [REDACTED] il x

Immobili: NCEU del Comune di Porto Sant'Elpidio via Trento

- Foglio n.11 part.n.293 sub.1 cat. C/6, classe 4, cons. 26mq, rendita catastale €100,71
- Foglio n.11 part.n.293 sub.2 cat. A/2, classe 4, cons. 7,5 vani, rendita catastale €658,48
- Foglio n.11 part.n.293 sub.3 cat. C/3, classe 3, cons. 87mq, rendita catastale €381,92
- Foglio n.11 part.n.293 sub.4 cat. C/1, classe 2, cons. 39mq, rendita catastale €1.363,60

QUESITO 8

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

Il bene immobile pignorato sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via Trento n.81 e censito al NCEU:

-foglio n.11 part.n.293 sub.13, cat. A/2, classe 4, cons. vani 6,5, sup. catastale mq.135 escluse aree scoperte mq.128, rendita catastale € 570,68;

sono pervenuti alla parte eseguita a seguito di:

-04.03.1991 – COMPRAVENDITA notaio x rep.n.77238/6816 e trascritto alla Conservatoria dei RR II di Fermo il 13.03.1991 ai nn.2409/1872

Immobili: NCEU del Comune di Porto Sant'Elpidio via Trento

- Foglio n.11 part.n.293 sub.1 cat. C/6, classe 4, cons. 26mq, rendita catastale €100,71
- Foglio n.11 part.n.293 sub.3 cat. C/3, classe 3, cons. 87mq, rendita catastale €381,92
- Foglio n.11 part.n.293 sub.4 cat. C/1, classe 2, cons. 39mq, rendita catastale €1.363,60

a favore: x nato a [REDACTED] il x

Contro: x nato [REDACTED] il x

-04.03.1991 – COMPRAVENDITA notaio xx rep.n.77238/6816 e trascritto alla Conservatoria dei RR II di Fermo il 13.03.1991 ai nn.2410/1873

Immobili: NCEU del Comune di Porto Sant'Elpidio via Trento

-Foglio n.11 part.n.293 sub.2 cat. A/2, classe 4, cons. 7,5 vani, rendita catastale €658,48

[REDACTED]

-30.10.2006 – COMPRAVENDITA notaio x rep.n.98499/11321 trascritto alla Conservatoria dei RR II di Fermo il 03.11.2006 ai nn.11159/6891

Immobili: NCEU del Comune di Porto Sant'Elpidio via Trento

- Foglio n.11 part.n.293 sub.1 cat. C/6, classe 4, cons. 26mq, rendita catastale €100,71
- Foglio n.11 part.n.293 sub.2 cat. A/2, classe 4, cons. 7,5 vani, rendita catastale €658,48
- Foglio n.11 part.n.293 sub.3 cat. C/3, classe 3, cons. 87mq, rendita catastale €381,92
- Foglio n.11 part.n.293 sub.4 cat. C/1, classe 2, cons. 39mq, rendita catastale €1.363,60

a favore:

x nato [REDACTED] il x

per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Contro: x nato [REDACTED] il x

-30.10.2006 - IPOTECA VOLONTARIA atto di concessione a garanzia di mutuo notaio x rep.n.98500/11322 trascritta alla Conservatoria dei RR II di Fermo il 03.11.2006 al n.11160 del reg.gen e al n.2441 del reg.part per la quota capitale di € 189.720,00, per complessivi € 379.440,00 da rimborsare in 15 anni

Immobili: NCEU del Comune di Porto Sant'Elpidio via Trento

- Foglio n.11 part.n.293 sub.1 cat. C/6, classe 4, cons. 26mq, rendita catastale €100,71
- Foglio n.11 part.n.293 sub.2 cat. A/2, classe 4, cons. 7,5 vani, rendita catastale €658,48
- Foglio n.11 part.n.293 sub.3 cat. C/3, classe 3, cons. 87mq, rendita catastale €381,92

-Foglio n.11 part.n.293 sub.4 cat. C/1, classe 2, cons. 39mq, rendita catastale €1.363,60

a favore:

-x con sede a [REDACTED] ([REDACTED]) per la quota dell'intera piena proprietà;

contro:

x nato [REDACTED] x per la quota di 1/1 di piena proprietà.

-2008.07.21 – VARIAZIONE CATASTALE pratica n.AP0187925 (n.7315.1/2008) per “FRAZIONAMENTO E FUSIONE”

SOPPRESSIONE: Comune di Porto Sant'Elpidio fog.n.11 part.n.293 sub.01, sub.02, sub.03, sub.04

COSTITUZIONE: Comune di Porto Sant'Elpidio, via Trento n.81 piano 1, fog.n.11 part.n.293 sub.13 cat. A/2, classe 4, cons. vani 6,5, sup. catastale mq.135, rendita mq.570,68

intestato a: x nato [REDACTED] x per la quota di 1/1 di piena proprietà.

-29.06.2018 – DOMANDA GIUDIZIALE Unep di Fermo trascritta alla Conservatoria dei RRII di Fermo il 06.07.2018 al n.3866 del reg.part e n.5260 reg.gen

Immobili:

-Abitazione sita nel comune di Porto Sant'Elpidio, fog.n.11 part.n.293 sub.13, natura A/2 vani 6,5;

a favore:

x nata [REDACTED]

x nata [REDACTED]

contro:

x nato [REDACTED] il x

per la quota di 1/1 di piena proprietà.

-07.11.2018 – IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da ruolo avviso di addebito esecutivo [REDACTED] trascritta alla Conservatoria dei RRII fi Fermo il 27.11.2018 al n.1321 del reg.part e al n.9132 del reg.gen. Debito di € 292.646,58 ipoteca di € 585.293,16

Immobili:

-Abitazione sita nel comune di Porto Sant'Elpidio, fog.n.11 part.n.293 sub.13, natura A/2 vani 6,5;

a favore: x con sede [REDACTED]

contro:

x nato a [REDACTED] x

per la quota di 1/1 di piena proprietà.

12.02.2019 – PIGNORAMENTO IMMOBILI Tribunale di Fermo repertorio n.358 trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 25.03.2019 al n.1591 del Reg. Particolare e al n.2212 del Reg. Generale

Immobili:

-foglio n.11 part.n.293 sub.13, cat. A/2, classe 4, cons. vani 6,5, sup. catastale mq.135 escluse aree scoperte mq.128, rendita catastale €570,68;

favore: x con sede a Milano (MI) x

contro:

x nato a [REDACTED] x

per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Nel ventennio antecedente il pignoramento dei beni notificato in data 12.02.2019 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;

Sono state trascritte le seguenti domande giudiziali:

-29.06.2018 – DOMANDA GIUDIZIALE Unep di Fermo trascritta alla Conservatoria dei RRII di Fermo il 06.07.2018 al n.3866 del reg.part e n.5260 reg.gen

Immobili:

-Abitazione sita nel comune di Porto Sant'Elpidio, fog.n.11 part.n.293 sub.13, natura A/2, vani 6,5;

a favore:

xxxxxxxxxx nata a [redacted] x
 x nata a [redacted] il x

contro:

x nato a [redacted] x
 per la quota di 1/1 di piena proprietà.

QUESITO 10

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

PROCESSO VALUTATIVO

In risposta al quesito è necessario premettere che :

- il giudizio di stima dei beni immobili di una procedura espropriativa ha sempre un carattere esclusivamente previsionale e, seppure risultante da accurate indagini di mercato, potrebbe non rappresentare l'effettivo prezzo di vendita del bene anche in ragione della perdurante instabilità del mercato e delle particolari e contingenti condizioni dell'attuale comparto del mercato edilizio ;
 - ogni immobile qualunque sia la sua destinazione d'uso, in ragione delle proprie caratteristiche, tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie da renderlo, in moltissimi casi "pezzo unico e singolare" ;
- per quanto sopra premesso, il processo valutativo si è svolto nelle seguenti attività:
- doppio accesso al luogo con rilievo del bene
 - ispezione titoli edilizi ;
 - elaborazione dei dati geometrici in visione sinottica tra stato autorizzato e stato realizzato ,
 - estrazione certificati catastali storici e planimetrie ed ispezioni ipotecarie
 - estrazione di eventuali certificati di stato civile e residenza
 - verifica dei comparabili di zona ;
 - redazione del rapporto di valutazione (stima).

METODOLOGIA DI STIMA

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

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

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

I valori di ragguaglio moltiplicatori per la definizione della superficie commerciale, sono spesso influenzati dalle usanze dalle varie zone di mercato e pertanto posso avere valori diversi da quanto espresso nei vari quadri tabellari come ad esempio i valori del Dpr 139/98, che, se anche utilizzato per il calcolo della superficie catastale, è comunque un parametro condiviso in caso di stime dove

le parti accessorie sono dominanti da condizionare il valore reale della stessa unità. Non sempre però nella ricerca del valore medio di mercato di un bene è necessario fare uso dei coefficienti di differenziazione, essi non sono un obbligo ma una opportunità. Il valore complessivo medio di mercato sarà rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, e dello stato generale dell'immobile, con aliquota detrattiva del 5% .

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE f.11 p.IIa 293 sub 13

| Foglio | Par.Ia | Sub | Cat. | class | consistenza | Sup. catastale | Rendita € | Dati derivati da |
|--------|--------|-----|------|-------|-------------|---|-------------|--|
| 11 | 293 | 13 | A/2 | 4 | 6,5 | Totale: 135 m ² Totale: escluse aree scoperte** 128 m ² | Euro 570,68 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie |

Descrizione sintetica immobili f.11 p.IIa 293 sub 13

Immobile a destinazione abitativa sito al secondo piano (quarto livello fuori terra compreso in seminterrato) senza ascensore, di un fabbricato plurifamiliare sito in Porto Sant'Elpidio via Trento.

L'immobile abitativo confina al piano, a nord parzialmente con vano scala condominiale prospiciente piccola corte comune ed affaccio su altra proprietà, a sud in aderenza altra proprietà, a est con affaccio su via Trento, ad ovest con affaccio su altra proprietà prospiciente via Bolzano.

Al di sopra dell'immobile oggetto di esecuzione, è presente un vano sottotetto uso soffitta con accesso da vano scala tramite una botola passo d'uomo senza scala, al piano sottostante confina con stessa proprietà sub 12 in uso alla sig.ra xxxxxxxx non facente parte della procedura esecutiva.

Il fabbricato risulta realizzato con struttura mista, muratura portante e in c.a. e solai in latero cemento con paramento esterno prevalentemente intonacato e tinteggiato e parzialmente sul fronte est con rivestimento in mattoncini.

L'unità abitativa oggetto di esecuzione, si sviluppa in un unico livello con balconi in aggetto sul fronte est e ovest. Lo stato conservativo è più che buono, e risulta composta da un ampio salone cucina-pranzo-soggiorno con affaccio sul fronte est, un disimpegno, due camere da letto ed un studio con affaccio sul fronte ovest e doppio bagno con affaccio sul fronte nord.



La pavimentazione è in listoni di rovere, le porte sono in legno laccato, i bagni hanno rivestimenti in ceramica e sono entrambi dotati di vano doccia. Gli impianti di riscaldamento sono di tipo radiante a pavimento alimentata da caldaia metano ubicata esternamente sul balcone est in una nicchia chiusa da persiana.

Gli infissi sono in legno con vetro camera di buona qualità mentre le persiane esterne sono in alluminio con alette regolabili.

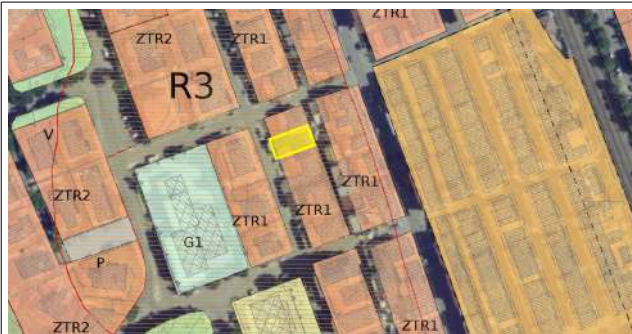
L'unità è dotata di portone blindato.

Le utenze luce sono ubicate al piano terra internamente alla scala condominiale mentre le utenze gas e acqua sono ubicate esternamente nella piccola corte condominiale sul fronte nord.

Il piano ha una altezza interna utile di 273cm.



E' parte della unità sub 13 , un locale uso cantina sito al piano seminterrato con accesso da scala condominiale percorrendo un piccolo disimpegno.
 Il locale di forma regolare rettangolare e dotato di doppio infisso con apertura a vasistas sul fronte est.
 La pavimentazione è in battuto di cemento , le pareti e il soffitto risultano rivestite con materiale isolante (polistirene) dello spessore di circa 4cm.
 L'altezza interna utile è di circa 175cm .
 Confina a est con via Trento a ovest e sud con altra proprietà, a nord con altra proprietà e disimpegno condominiale



zona urbanistica: Zona ZTR1
 Tessuto esistente di recente formazione con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale , caratterizzata da edifici pluripiano.

Condominio: non risulta costituito

Stato di possesso *i beni risultano in uso alla famiglia dell'esecutato composta dall'esecutato e dalla moglie sig.ra xxxxxxxx*

| Calcolo delle superfici | S.E.L (mq) | S.I.L. (mq) | S.I.N (mq) |
|-------------------------|------------|-------------|------------|
| Piano secondo abitativo | 124,59 | 108,70 | 101,53 |
| balconi | 27,62 | | |
| cantina | 31,63 | 23,99 | |

| Tabella coefficienti di merito : Immobile f. 3 p.lla 172 sub 9 | | | | | | | | | | | | |
|--|---------------------|--|----------------------------------|--|---------------------------|---|----------------------------|----------------------------|-----------------|-------|-------------|--------|
| 1.1 Coefficiente di vetustà Meno 5 anni 1,1 | | da 5 a 10 anni 1,05 | da 10 a 20 anni 1 | da 20 a 40 anni 0,9 | Più di 40 anni 0,8 | 1 | | | | | | |
| 1.3 Coefficiente di conservazione Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico sanitari; impianto di riscaldamento; nonché dei seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore; facciate, coperture e parti comuni in genere. Lo stato dell'immobile si considera mediocre : qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Scadente ; qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. 1 normale - 0,8 mediocre - 0,6 scadente | | | | | | | | | | | Coeff. 1 | |
| 1.4 Coefficiente per esposizione | | | | | | | | | | | | |
| (panoramico) : 1,05 | | Ordinario : 1 | Strada pubblica: 0,95 | | Cortile interno : 0,9 | | | 1,05 | | | | |
| 1.5 Coefficiente di piano Seminterrato: 0,8 | | Terra/rialzato: 0,9 Secondo : 1 | Terzo : 1 ; Superiore tre : 1 | | Ultimo : 1 Attico :1,2 | | | 1 | | | | |
| 1.6 Ascensore p.terra ,primo,presente o inutile : 1 | | Assente al 2° piano: 0,95 | Assente al 3°piano : 0,88 | Assente al 4°piano : 0,8 | Assente al 5°piano : 0,7 | Superiori : 07 | | | 0,88 | | | |
| 1.7 Servizi igienici | | 1.8 Riscaldamento | | 1.9 Spazi comuni | | | 1.10 Finiture fabb. | | | | | |
| Doppi | 1,05 | Imp. caldaia autonoma 1 | | assenti 0,95 | | | storiche | 1,1 | Doppi vetri | | 1 | |
| Singolo | 1 | Imp caldaia centralizzata 0,95 | | Corte esclusiva 1,05 Corte comune 1 | | | signorili | 1,05 | Vetro singolo | | 0,9 | |
| | | | | | | | civili | 1 | Termo acustiche | | 1,1 | |
| | | | | | | | popolari | 0,9 | Avvolgibili pvc | | 1 | |
| Calcolo Coefficiente di merito | | | | | | | | | | | | |
| unita' | | vetustà | Conser. | S. igienici | Riscald. | ascensore | Spazi comuni | Finiture | infissi | piano | Esposiz. | Totale |
| 01 | F11 p.la 293 sub 13 | 1 | 1 | 1,05 | 1 | 0,88 | 0,95 | 1 | 1 | 1 | 1,05 | 0,993 |
| 02 | Cantina | 0,8 | 1 | | | | | 0,9 | 0,9 | 0,8 | 0,95 | 0,892 |
| Calcolo delle sup. commerciali | | | | | | | | | | | | |
| Comune di Porto Sant'Elpidio F11 p.la 293 sub 13 | | (1) catastale (mq) | (2) S.E.L (mq) | (3) S.I.L. (mq) | (4) S.I.N (mq) | (5) Coeff di omog. | (6) Coeff di merito | Calcolo sup. comm.le 2x5x6 | | | | |
| abitazione | | Totale: 135 m² | 124,59 | 108,70 | 101,53 | 1 | 0,993 | 124,59 | | | | |
| balconi | | Totale: escluse aree scoperte** 128 m² | 27,62 | | | 0,3 | 0,993 | 8,22 | | | | |
| cantina | | | 31,63 | 23,99 | | 0,25 | 0,892 | 7,05 | | | | |
| Totale parziale | | | | | | | | 139,86 | | | | |
| ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE COMUNE DI PORTO SANT'ELPIDIO | | | | | | DINAMICA DEI PREZZI NEL COMUNE DI PORTO SANT'ELPIDIO | | | | | | |
| <p>Il comune di Porto Sant'Elpidio , con circa una popolazione di 13500 ab. Il comune di Porto Sant'Elpidio insieme al comune di Porto San Giorgio costituiscono i territori del litorale fermano tra i più attivi ed in continua crescita.</p> <p>Negli ultimi anni ha avuto una grande crescita demografica che continua ancora oggi grazie alla sue potenziali offerte turistiche ed artigianali-industriali.</p> <p>Il suo tessuto urbanistico si è principalmente sviluppato in linea con il litorale marino, seguendo i due principali assi viari costieri: la strada statale 16 Adriatica e la linea ferroviaria adriatica.</p> <p>La città di diffonde lungo i 7 km di costa marina, delimitata a nord e a sud rispettivamente dai fiumi Chienti e Tenna.</p> <p>I comuni confinanti più vicini sono a nord Civitanova Marche a sud Porto San Giorgio e verso ovest i comuni di Sant'Elpidio a Mare e di il capoluogo di provincia città di Fermo.</p> <p>Secondo i dati dell' OMI, al 1° semestre 2024 il prezzo medio degli appartamenti in centro storico nel mercato libero , equiparabili all'edilizia civile stato normale/ottimo (cat A2) è compreso tra .1150€/m² e i 2700€/m² .</p> | | | | | | <p>Il mercato edilizio del comune di Porto San Elpidio risulta in costante aumento rispetto agli anni 2021/2022 di circa 25% (fonte borsinoimmobiliare.it)</p> <p>La tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da appartamenti, mentre quella che ha registrato il minor apprezzamento è costituita da case indipendenti.</p> <p>Gli operatori economici che esercitano le attività di mediazione immobiliare nel comune di Porto San'Elpidio, hanno comunicato che le abitazioni similari a quella oggetto di vendita situate al di sopra della SS16 ma nei pressi del centro città possono variare da un minimo di 1400€/mq ad un massimo di 1900 €/mq con punte superiori ai 2000€/mq a seconda del livello di qualità.</p> <p>Considerato la tipologia dell'immobile eseguito allo stato attuale (quarto livello fuori terra compreso il piano seminterrato senza ascensore ma con qualità dei suoi componenti pavimento in listoni di rovere, riscaldamento a pavimento,infissi etc, superiori alla media ;ristrutturazione pesante anno 2008) si ritiene proporre un prezzo medio al mq pari a circa 17000 €/mq della superficie commerciale ragguagliata , a cui verrà detratto per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, una aliquota pari al 5% (cinqueper cento).</p> | | | | | | |

| Borsino immobiliare agenzia delle Entrate 1 semestre 2024 | | | | | |
|---|-------------------------------|------------------------------|--|-----------------------------|----------|
| Comune di B1 Centrale/CAPOLUOGO E FASCIA LITORANEA | stato conservativo NORMALE | stato conservativo OTTIMO | Superficie di calcolo N = netta L = Lorda | Valori di locazione €/mq | |
| | minimo /massimo | minimo /massimo | | NORMALE | OTTIMO |
| ABITAZIONI CIVILI | 1150/1600 | 1750/2700 | L | 4,5/6,5 | 6,6/11,2 |
| ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO | 980/1350 | 1500/2300 | L | 3,9/5,6 | 5,7/9,6 |

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

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

- 01 anno 2023 immobile abitativo A/2 in via Merano sup commerciale 58.mq venduto complessivamente a 118.000,00 € pari a circa 2034€/mq€/mq
- 02 anno 2022 immobile abitativo A/2 in via Principe Umberto , sup commerciale 109.mq venduto complessivamente a 122500,00 € pari a circa 1123,00€/mq€/mq
- 03 anno 2022 immobile abitativo A/2 in via Merano sup commerciale 130mq venduto complessivamente a 168.000,00 € pari a circa 1292€/mq€/mq

VERIFICA DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO ATTRAVERSO ANNUNCI DI PROPOSTE DI VENDITA ONLINE

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

annunci dal sito immobiliare.it

- SCHEDA 01 trilocale p1 in via Trento sup commerciale 50..mq sup. proposto in vendita a 118000,00 € pari a circa 2360€/mq
- SCHEDA 02 appartamento p.2 via Merano sup. commerciale 150mq. proposto in vendita a 185000,00 € pari a circa 1233€/mq
- SCHEDA 03 trilocale p.2 via Monte Conero sup. commerciale 50mq. proposto in vendita a 113000,00 € pari a circa 2260€/mq
- SCHEDA 03 appartamento p.terra via A.Caro sup. commerciale 160mq. proposto in vendita a 199000,00 € pari a circa 1243€/mq

TABELLA DI CALCOLO VALORE MEDIO DI STIMA

| Descrizione comune di Porto Sant'Elpidio via Trento | (1) Sup. commerciale ragguagliata | (2) OMI valore medio normale (solo come riferimento) €/mq normale - ottimo | 3) valori medi dei comparabili di zona | 4) valore medio al €/mq per immobili simili secondo annunci vendite immobiliari online | (5) valori medi di mercato secondo indicazioni operatori con riferimento all'immobile in oggetto di esecuzione | 6) valore medio di stima al €/mq di cup. Commerciale ragguagliata proposto alla vendita | (7) valore di stima presunto arrotondato (1)x(6)= |
|---|-----------------------------------|---|--|--|--|---|---|
| F11 p.Ila 293 sub 13 | 139,86 | 1150/1600 1750/2700 | 1480 | 1774 | 1400/1900 | 1600 | 223.776,0 |

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

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

- 1 Diritti di piena proprietà e usufrutto pari a 100/1000 su immobili siti in Porto Sant'elpidio (Fm) in via Trento , descritto al NCEU al f.11. p.Ila 293.sub 13 un valore medio di mercato, comprensivo dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinquepercento), pari a $223776 \times 5\% = 212.587 \text{ €}$ che si ritiene comunque non influente arrotondare a

212.500,00€

(diconsi euro duecentododicimilacinquecento/00)

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

QUESITO 11

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

Porzione di fabbricato sito in Porto Sant'Elpidio via Trento con diritti di proprietà parti a 1000/1000 in regime di separazione dei beni intestato al sig. xxxxx n.to [REDACTED] il xxxxxxxx cod fisc. xxxxxxxxxxxx descritto al NCEU

| Foglio | Par.la | Sub | Cat. | class | consistenza | Sup. catastale | Rendita € | Dati derivati da |
|--------|--------|-----|------|-------|-------------|---|-------------|--|
| 11 | 293 | 13 | A/2 | 4 | 6,5 | Totale: 135 m ² Totale: escluse aree scoperte** 128 m ² | Euro 570,68 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie |

Localizzazione:

Immobile sito nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Trento in area urbana ZTR1 con doppio affaccio su via Trento e via Bolzano

Confini: .L'immobile oggetto di esecuzione sito al quarto livello fuori terra compreso il piano seminterrato, confina al piano, a nord parzialmente con vano scala condominiale prospiciente piccola corte comune ed altra proprietà, a sud con altra proprietà, a est con affaccio su via Trento, ad ovest con affaccio su altra proprietà prospiciente via Bolzano. Al di sopra dell'immobile oggetto di esecuzione, è presente un vano sottotetto uso soffitta con accesso da vano scala tramite una botola passo d'uomo senza scala. Al piano sottostante confina con stessa proprietà sub 12 non oggetto di procedura.

Calcolo delle sup. commerciali

| Comune di Porto Sant'Elpidio F11 p.la 293 sub 13 | (1) catastale (mq) | (2) S.E.L (mq) | (3) S.I.L. (mq) | (4) S.I.N (mq) | (5) Coeff di omog. | 6) Coeff di merito | Calcolo sup. comm.le 2x5x6 |
|--|--|----------------|-----------------|----------------|--------------------|--------------------|----------------------------|
| abitazione | Totale: 135 m ² | 124,59 | 108,70 | 101,53 | 1 | 0,993 | 124,59 |
| balconi | Totale: escluse aree scoperte** 128 m ² | 27,62 | | | 0,3 | 0,993 | 8,22 |
| cantina | | 31,63 | 23,99 | | 0,25 | 0,892 | 7,05 |
| Totale parziale | | | | | | | 139,86 |

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

212.50000€

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

LOTTO unico

| | |
|---|--|
| catastale | f. 11 p.la 293 sub 13 - unità abitativa sita al piano secondo e cantina al piano s1 con accesso da scala condominiale |
| Diritti | piena proprietà ed usufrutto diritti di proprietà parti a 1000/1000 in regime di separazione dei beni intestato al sig. xxxxxxxx |
| Stato di possesso | <i>Il locale risulta occupato dalla famiglia dell'esecutato composta dal sig. xxxxxxx e sig.ra xxxxxxxx</i> |
| Data di scadenza per eventuale disdetta | // |
| valore canone locativo contrattuale | // |
| Valore di mercato locativo al momento della locazione: | // |
| censo, livello o uso civico | // |
| Destinazione urbanistica/ Vincoli | ZTR1-Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 36 N.d.A) PAI frane R3 |
| Condominio: quote millesimali | Non dichiarate |
| Condominio: spese di gestione annue | Non dichiarate |
| Condominio: spese straordinarie deliberate | Non dichiarate |
| Condominio : pendenze nei confronti degli altri condomini | Non dichiarate |
| Procedimenti giudiziari sul bene pignorato | Non ci sono cause pendenti condominiali |
| Conformità edilizia ed urbanistica | L'immobile risulta conforme allo stato autorizzato |
| Conformità catastale | L'immobile risulta conforme allo stato autorizzato e allo stato attuale |

QUESITO 13

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

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

QUESITO 14

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

Allegato n.2 , allegato n.03

QUESITO 15

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

Allegato n.05

QUESITO 16

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

Allegato n.06

QUESITO 17

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

Allegato n.01

ELENCO RIASSUNTIVO DEGLI ALLEGATI:

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

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

Fermo 3/2/2025