

TRIBUNALE DI FERMO

Esecuzione Immobiliare R.G.N.R. n° 3/2014 promossa da DOVALUE SPA (mandataria di PRISMA SPV S.R.L.) nei confronti di OMISSIS.

\*\*\*\*\*

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Lucia Rocchi.  
Perito Estimatore: Geom. Roberto Carafa.

\*\*\*\*\*

**OGGETTO:** Descrizione e stima dell'immobile di proprietà del debitore esecutato sito in Fermo Via Salvadori Paleotti n. 20 foglio 4 particella 10 sub. 161.

\*\*\*\*\*

Lo scrivente, Geom. Carafa Roberto (c.f. CRFRRT62C17B519Z), con studio in Porto Sant'Elpidio Via Canada n. 3, iscritto al Collegio Provinciale dei geometri e geometri laureati di Fermo al n° 542 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo al n° 61, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico dell'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzione che lo ha nominato Perito Estimatore con provvedimento emesso in data 04.05.2021.

Prestato il giuramento di rito con Deposito telematico avvenuto in data 06.05.2021 ed espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, lo scrivente redige il presente elaborato, diviso in due parti: una descrittiva-estimativa, come in indice, l'altra di raccolta degli allegati.

**RELAZIONE PARTE PRIMA**

A.	Premessa .....	pag. 2
B.	Quesiti .....	pag. 2
*****		
1	Identificazione dei beni	pag. 4
2	Descrizione dei beni	pag. 6
3	Accertamenti sulla regolarità urbanistica	pag. 7
4	Identificazione catastale dell'immobile	pag. 7
5	Provenienza dei beni	pag. 8
6	Stato di possesso degli immobili	pag. 9
7	Valutazione dei beni	pag. 10



A

## PREMESSA

- che ricevuto l'incarico di descrivere e stimare il bene compreso nella procedura esecutiva lo scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale;
- che in data 11/06/2021 e 22/06/2021 il sottoscritto e la OMISSIS dell'Istituto Marche Servizi Giudiziari, in qualità di Custode Giudiziario dell'immobile pignorato nella procedura di cui all'oggetto, si recavano sul posto senza poter effettuare l'accesso all'unità immobiliare causa assenza dell'esecutato o degli occupanti;
- che in data 24/06/2021 lo scrivente effettuava un ulteriore tentativo, previo appuntamento telefonico con un occupante l'immobile che non si qualificava, effettuando l'accesso, dando di fatto inizio alle operazioni peritali, ai rilievi fotografici e di misurazione;
- che, raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati da allegare alla presente relazione tecnico-descrittiva;
- che ha proceduto alla valutazione dei beni;

tutto ciò premesso, lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico - estimativo.

B

## QUESITI

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare: - se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure: - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: · se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; · 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. Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: · se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto d'acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni. Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni. In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. 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.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

a) 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;

b) 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*;

c) 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;

d) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto c), gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

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

f) 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;

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

h) 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. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

i) 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;

l) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi;

m) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati



da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

p) 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;

q) 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;

r) ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, (in formato .pdf) di cui all'art. 567, II co. c.p.c. in modalità telematica PCT.

1

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO.

Prima di procedere alla identificazione del bene sottoposto a pignoramento, si conferma di aver proceduto al controllo della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile. Il creditore procedente ha depositato la Certificazione Notarile Sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del Notaio Dott. Carlo Pennazzi Catalani.

La certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni (26 marzo 1986) la trascrizione del pignoramento (10 gennaio 2014). Il creditore procedente ha depositato la Visura Catastale Storica dell'immobile che rispecchia la Certificazione Notarile Sostitutiva. C'è corrispondenza tra i dati catastali attuali e storici e quelli riportati nella Certificazione Notarile Sostitutiva.

Il creditore procedente non ha depositato il Certificato di Stato Civile dell'esecutato, pertanto lo stesso è stato richiesto e rilasciato dal Consolato Generale d'Italia a Parigi il 09/07/2021 n.reg. 8658. Nel Certificato il Sig. OMISSIS risulta "coniugato" con la Sig.ra OMISSIS nata il OMISSIS a OMISSIS

Si allega inoltre Certificato di Residenza, Stato di Famiglia e Certificato di Matrimonio ([Allegato 1](#)).

Alla data odierna il bene oggetto di esecuzione immobiliare appartiene:

### LOTTO UNICO (per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni)

Appartamento sito in Fermo, Località Lido San Tommaso, Palazzina R5, Via Salvadori Paleotti n. 20 (catastalmente n. 16) sito al piano 5 interno 17,

**in proprietà per 1/1 al Signor OMISSIS nato in OMISSIS il OMISSIS Codice Fiscale OMISSIS. Vedi Atto di provenienza ([Allegato 2](#))**

Atto di Compravendita con i Benefici per la Prima Casa Repertorio n. 198356 del 21.06.2005 a firma del Notaio Alfonso Rossi in Porto Sant'Elpidio, registrato a Fermo il 22.06.2005 n. 1790 Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II.



di Fermo il 23.06.2005 al n. 5452 r.g. e n° 3312 r.p.

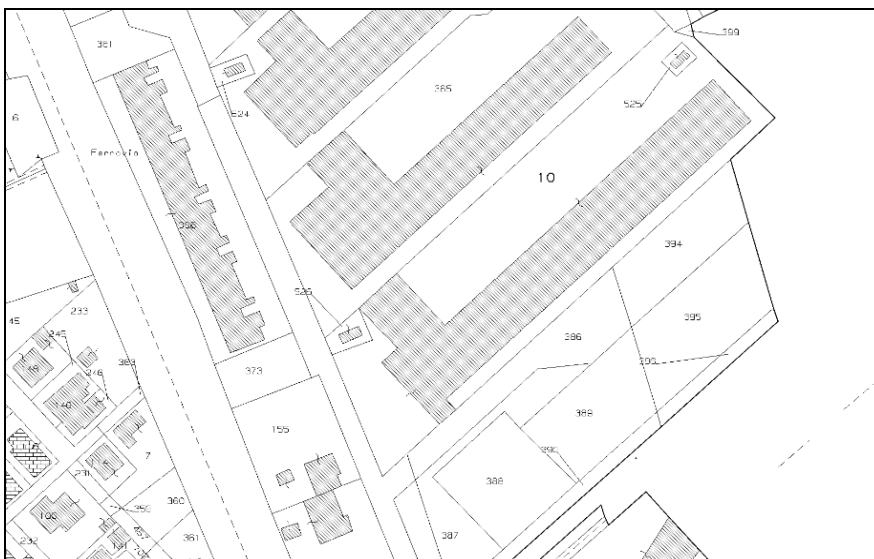
**Foglio 4 particella 10 sub 161. - Abitazioni di tipo civile.**

Unità immobiliare dal 09/11/2015											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urbana	4	10	161	Cens.	Zona	A/2	4	3 vani	Catastale Totale: 52 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 50 m <sup>2</sup>	Euro 240,15
Indirizzo			VIA SALVADORI PALEOTTI n. 16 piano: 5;								
Notifica		-		Partita			1001765		Mod.58		7955

**Lotto così composto:**

Appartamento al **Piano Quinto** - interno 17 -avente una superficie lorda di **mq. 50,00** circa oltre a Veranda per **mq. 6,20**, così suddiviso:

Disimpegno, Soggiorno/Angolo Cottura, Bagno, Camera e Terrazzino/Veranda prospiciente verso Nord.



**CONFINI:**

Bene confinante con vano scala, proprietà OMISSIS, proprietà OMISSIS (per distacco), prospetto su parcheggio condominiale e cavedio condominiale. Particella confinante a Nord con la Part. 365 e proseguendo in senso orario ad Est con la part. 399 oltre a strada, a Sud con le particelle 408-394-386 ad Ovest con strada comunale.

**PERTINENZE:** Due gli Elaborati Planimetrici recuperati dove si rileva che la corte è un Bene Comune non censibile a tutti i sub della particella 10 ([Allegato 3](#)). Locale ascensore e vano scale comune per destinazione.

2

**DESCRIZIONE DEI BENI**

L'unità immobiliare oggetto di perizia è porzione di una palazzina di forma rettangolare, in pianta, elevata a sette piani fuori terra destinata principalmente ad abitazioni, facente parte del Comparto R5 di un complesso costruito a metà degli anni '70 dalla società Danda srl (Immobiliare 3 Archi) con sede in Via della Colonna Antonina 2 di Roma.

Unità costituita in Condominio e pertanto con 4,195 millesimi di proprietà generale, 48,010 millesimi di tabella Scale-Ascensore F, 39,330 millesimi di proprietà generale Scala F come comunicato dall'Amministratore pro tempore.

La zona, completamente urbanizzata e situata a ridosso del lungomare tra Porto Sant'Elpidio e Lido di Fermo, si sviluppa lungo la strada comunale parallela alla linea ferroviaria che collega la zona Tre Archi all'abitato di Porto Sant'Elpidio, posta a cinque chilometri dal Casello Autostradale della A14 uscita Porto Sant'Elpidio.

L'edificio in esame, con corte esterna comune parzialmente recintata, realizzato nel 1974, è una struttura in cemento armato di forma rettangolare con superficie coperta di circa 3.300 mq.

Esso comprende oltre al piano terra costituito principalmente da box e dal porticato (le cui colonne sono in evidente stato di degrado con espulsione del copriferro e ferri di armatura fortemente ossidati) altri sei piani.

Le strutture portanti verticali sono costituite da muratura intonacata e tinteggiata, quelle orizzontali comprendono solai in latero cemento per tutti i piani costruiti.

La copertura è stata realizzata con solaio piano praticabile.

Gli infissi esterni variano dal legno all'alluminio, con serrandine. La manutenzione dell'intera struttura è carente.

Composto da più blocchi di scale interne. Parapetti dei balconi in cemento armato faccia vista molto deteriorati.

L'**appartamento** oggetto di perizia (Lotto unico) è sito al piano quinto ed è raggiungibile sia da scala interna condominiale che dall'ascensore comune. Privo di posto auto o garage, anche se esternamente i parcheggi in dotazione della zona sono più che sufficienti.

L'abitazione risulta occupata, senza regolare titolo, da due persone che non hanno rilasciato le proprie generalità. Dal sopralluogo effettuato, l'unità abitativa, di dimensioni ridotte, si presenta in uno stato manutentivo scadente e in condizioni



igienico-sanitarie precarie. Presenza di muffa sulle pareti e sui soffitti di tutti gli ambienti, segno di umidità in eccesso e scarsa ventilazione.

Pavimentazione interna in gres in tutti gli ambienti, infissi esterni in legno con serrandine e interni sempre in legno. L'infisso della veranda è in alluminio.

L'impiantistica, per quanto potuto accertare, non è a norma ed è da revisionare. Riscaldamento autonomo con caldaia sita nella veranda.

Alla società DANDA srl con sede in Roma Via della Colonna Antonina 2, è stata rilasciata regolare Autorizzazione di Abitabilità Prot. n. 80/83 del 8/8/1983.

La documentazione fotografica allegata integra e completa la descrizione delle unità immobiliari ([Allegato 4](#)).

**La vendita immobiliare dei beni non è soggetta ad I.V.A. in quanto il soggetto esecutato è un privato.**

### 3 ACCERTAMENTI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA

La costruzione ha avuto inizio con Nulla Osta prot. n. 1451/73 pratica n. 231/1973, rilasciato dal Sindaco del Comune di Fermo in data **09 aprile 1974**.

In data **16 dicembre 1977** viene rilasciata dal Sindaco del Comune di Fermo, Prot. n. 1610, il Rinnovo della Licenza Originaria.

In data **17 marzo 1983** viene rilasciata la Concessione in Variante Stralcio edificio di civile abitazione R5, Prot. 2340, Pratica 231/1973.

In data **20 marzo 1997**, a nome dell'ex proprietario Signor OMISSIS, viene rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. 3943 n° A70/93, per Chiusura di un balcone con struttura prefabbricata in alluminio e vetro.

L'Autorizzazione di abitabilità Pratica n. 80/83, viene rilasciata in data **8 agosto 1983**. ([Allegato 5](#)).

Dal sopralluogo effettuato in data 24.06.2021 non sono emerse difformità ad eccezione di un piccolo cavedio realizzato nel bagno, che ne riduce l'ingombro, molto probabilmente destinato al passaggio di condotti e scarichi.

Vedi Planimetria Misure Campione ([Allegato 6](#)).

Non è necessario allegare Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto nel lotto non sono compresi appezzamenti di terreno.

### 4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

**LOTTO UNICO (per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni)**  
**Foglio 4 particella 10 sub 161. - Abitazioni di tipo civile.**

Il fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato su area a suo tempo distinta in N.C.T. del Comune di Fermo al foglio 4 con i mappali 366 (ex 9/d), 10 (ex 10/a), 157 (ex 157/a) e 407 (ex 156/g), di complessivi mq. 8.195. L'unità immobiliare in oggetto è stata accatastata con scheda n. 8293/1983 del 29/12/1983 ed è stata successivamente interessata da denuncia di variazione n.



1963.1/1996 presentata all'UTE di Ascoli Piceno il 19/4/1999 per chiusura di Balcone e formazione di Veranda.

Si allegano Visura e Planimetria del bene ([Allegato 7](#)).

5

## PROVENIENZA DEI BENI

### PROVENIENZE NEL VENTENNIO:

All'atto della trascrizione del Pignoramento (10.01.2014) il Signor OMISSIS era intestatario dell'immobile stesso in forza di:

– **scrittura privata** con sottoscrizione autenticata a rogito Notaio Rossi di Porto Sant'Elpidio del 21.06.2005 rep. N. 198356, trascritto a Fermo in data 23 giugno 2005 ai nn. 3312 reg. part. e 5452 reg. gen., atto con il quale i sig.ri OMISSIS, nato a OMISSIS il dì OMISSIS, c.f. OMISSIS, OMISSIS nato ad OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS, OMISSIS nata ad OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS ognuno per i propri diritti ma congiuntamente per l'intero, cedettero al sig. OMISSIS nato in OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS, i diritti su unità immobiliare posta nel Comune di Fermo, Località Lido San Tommaso, alla Via Salvadori Paleotti 20, censita al Catasto Fabbricati al foglio 4 Particella 10 **sub 161** Cat. A/2 cl. 4 vani 3 R.C. €. 240,15.

– **ai sig.** OMISSIS l'immobile sopra descritto è pervenuto agli stessi in forza di successione un morte della signora OMISSIS nata ad OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS e deceduta il OMISSIS, giusta denuncia di successione n. 88 vol 1316, registrata ad Alessandria il 30 maggio 2005 e trascritto a Fermo in data 17 giugno 2005 ai nn. 3186 re. Part. e 5273 reg. gen.

– **ai sig.** OMISSIS l'immobile sopra descritto, per i diritti pari ad  $\frac{1}{2}$  ciascuno è pervenuto agli stessi dalla società Danda srl, con sede in Roma c.f. 03722860586, in virtù di atto a rogito Notaio Tarsia di Milano del 26 febbraio 1986, rep. N. 243579/6626, trascritto a fermo in data 26 marzo 1986 ai nn. 1417 reg. part. e 1885 reg. gen.

### STORIA CATASTALE

All'impianto meccanografico del 05/03/1977, Catasto Terreni, la Particella 10 del Foglio n. 4, aveva una consistenza di 16.180,00 metri quadrati con Qualità di Seminativo Irriguo Arborato di classe1.

Con frazionamento del 21/01/1984 in atti dal 08/03/1995 n. 9084 l'attuale consistenza passa a metri quadrati 4.690,00 mantenendo stessa Qualità e Classe. Con Variazione d'Ufficio del 10/02/1985 in atti dal 08/03/1985 n. 15185 la particella 10 assume la consistenza catastale di metri quadrati 8.195,00 mantenendo stessa Qualità e Classe.



Con Variazione d'Ufficio del 10/02/1985 in atti dal 08/03/1985 n. 15185 la particella 10 passa ad ENTE URBANO e con variazione d'ufficio in atti dal 11/11/1994 Tipo Mappale n. 33977/89 varia la consistenza in metri quadrati 8.045,00.

Alla data del 8 luglio 2021 sui beni gravano le seguenti formalità:

- **Ipoteca Volontaria n. 1323 Reg. Part. del 23 giugno 2005** di originari €. 180.000 a favore di Unicredit Banca Spa con sede in Milano, c.f. 13263030150 in forza di atto di mutuo a rogito Notaio Rossi di Porto Sant'Elpidio del 21 giugno 2005 rep. N. 198357/23472 e relativa ad un mutuo di €. 90.000,00 della durata di anni 30 gravante su:

l'unità immobiliare distinta nel N.C.E.U. al foglio 4, particelle 10 sub 161.

**Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma 1 in data 10 gennaio 2014 ai nn. 145 reg. part. e 181 reg. gen.** a favore di Unicred Spa con sede in Roma c.f. 00348170101 in virtù di Atto di Pignoramento immobiliare del Tribunale di Fermo in data 18 dicembre 2013 rep. N. 2432. Pignoramento trascritto a carico del Signor OMISSIS, nato in OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS sulla porzione immobiliare sita in Comune di Fermo. [\(Allegato 8\)](#).

6

## STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Da quanto potuto accertare, da informazioni reperite in loco, essendo l'esecutato emigrato in Francia, l'unità immobiliare è occupata da almeno due persone. In fase di sopralluogo, il soggetto che ha permesso l'accesso all'immobile, non ha rilasciato le proprie generalità. Non risultano Contratti di Affitto.

**Non sono** emersi vincoli di sorta sul bene oggetto di esecuzione. L'area dove insiste il fabbricato non è assoggettata a vincoli artistici, storici, alberghieri e finiture di pregio.

Il bene non ricade su suolo demaniale o appartenente al patrimonio indisponibile ex art. 826 del c.c. di ente pubblico.

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

Dagli accertamenti effettuati è risultato:

- che gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico;
- che i diritti sui beni del debitore non sono di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti sopra richiamati;
- che gli immobili non sono riconosciuti di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico, né costituiscono beni culturali o paesaggistici.

In merito all'importo annuo delle spese di gestione, visionata la documentazione prodotta dall'Amministratore pro-tempore, sull'unità immobiliare gravano spese per €. 790,00 circa/annui, mentre il debito totale al 21/06/2021 delle spese condominiali ammonta ad €. 12.386,65. Non si è a conoscenza di eventuali spese



straordinarie deliberate e di procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati. ([Allegato 9](#)),

7

## VALUTAZIONE DEI BENI

### CRITERI SUL CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La **superficie esterna lorda** (SEL) commerciale, da ponderare, che deve intendersi puramente strumentale al valore di mercato, è stata ricavata avvalendosi sia delle planimetrie catastali, sia di quelle allegate ai titoli edilizi e valutata da misure a campione; nell'allegato dedicato all'individuazione delle superfici ([Allegato 6](#)), i vari ambienti sono stati colorati in maniera diversa, per meglio ponderare le superfici oggetto di stima.

Per il calcolo delle superfici e per i coefficienti di ponderazione si è fatto riferimento alle *istruzioni per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani per la rivelazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare*, ([Allegato C del DPR 138/98](#)) ed al Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie emanato dall'ABI Associazione Bancaria Italiana, considerando la seguente procedura:

Rientrano tra le Superfici Principali tutte le superfici a destinazione d'uso principale, quali abitazioni, negozi, uffici, capannoni, magazzini, laboratori, ecc.

Tali destinazioni d'uso sono, generalmente, quelle per le quali il mercato individua valori unitari specifici.

Sono inclusi anche i vani al servizio diretto, quali: bagni, ingressi, corridoi, ripostigli, retro-negozi, ecc., quando possano essere oggetto di una valutazione unitaria.

La Superficie Principale sarà determinata applicando i coefficienti qui di seguito indicati.

Superfici calpestabili	100%
Superfici occupate da pareti divisorie interne	100%
Superfici occupate da pareti perimetrali esterne (con un max di 50 cm)	100%
Superfici occupate da pareti perimetrali in comune (con un max di 25 cm)	50%

Per Superfici Secondarie si intendono quelle che sono allo stretto servizio di quelle Principali, per la maggior parte ad esse contigue, ovvero: balconi coperti e scoperti, terrazze coperte e scoperte, porticati, verande, soppalchi ecc.

Ad ogni tipologia di Superficie Principale, potrà essere associata una o più Superficie Secondaria.

Nel caso di unità immobiliari residenziali autonome su più livelli, tra le Superfici Secondarie rientrano anche i vani scala esclusivi.

pertanto si ottiene:



Unità	Corpo	Destinazione d'uso	Destinazione principale	Piano	Mq. lordi	Percentuale Raggiungimento	Mq. virtuali
1	1	Appartamento	SI	5°	50,00	100%	50,00
	2	Veranda	NO	5°	6,20	30%	1,86
			<b>Totale</b>				<b>51,86</b>

La Superficie commerciale dell'immobile, in ragione della Superficie principale e della concorrenza delle Superfici secondarie raggiunte ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente **mq. 52,00** in cifra tonda.

#### Considerazioni generali sui coefficienti di Raggiungimento utilizzati.

Si rappresenta che, nell'ambito della destinazione residenziale, la tipologia per la quale si realizzano più frequenti scambi è l'unità immobiliare.

All'interno dell'unità immobiliare sono presenti superfici degli accessori diretti e indiretti, collegati e non collegati.

Le superfici dei balconi - verande sono state calcolate per il 30%.

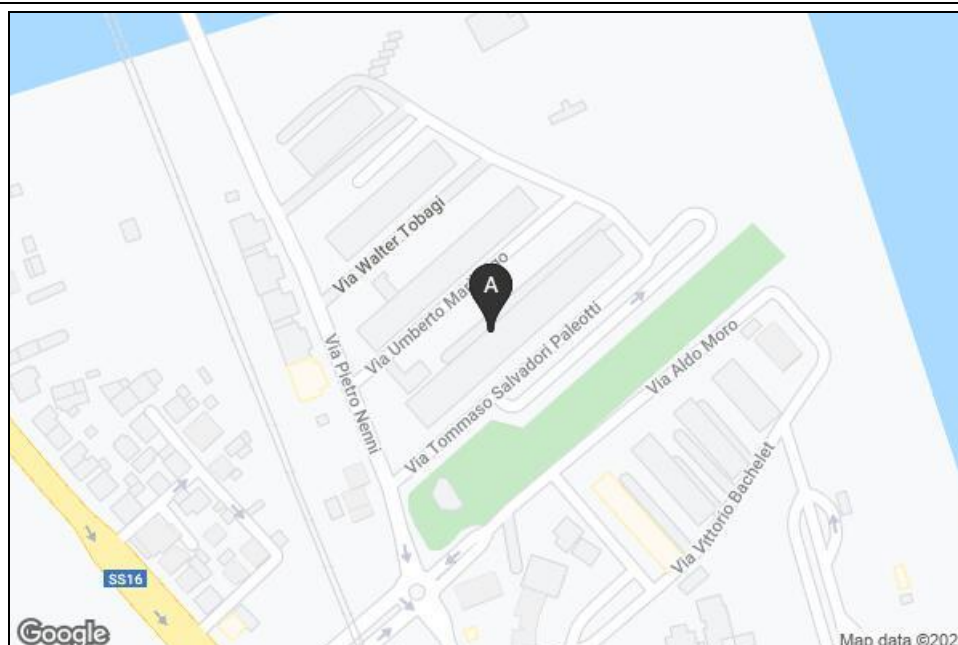
Per i coefficienti si fa riferimento al DPR 138/98 e alle ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE emesse dall'Agenzia del Territorio.

#### STIMA E CRITERI DI STIMA

**Come criterio di stima ci si è basati sul livello del prezzo di mercato** descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. *"Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section)."* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:





**A -** Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 03/2019 al prezzo di 41.000,00 €, ubicato nel comune di Fermo (FM), VIA SALVADORI PALEOTTI 20, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 4 mapp. 10 sub. 193 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 49,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

**B -** Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 03/2019 al prezzo di 33.000,00 €, ubicato nel comune di Fermo (FM), VIA SALVADORI PALEOTTI 18, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 4 mapp. 10 sub. 176 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 70,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

**C -** Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 02/2019 al prezzo di 36.520,00 €, ubicato nel comune di Fermo (FM), VIA SALVADORI PALEOTTI 10, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 4 mapp. 10 sub. 71 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 72,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998); [\(Allegato 10\)](#)

### Calcolo del prezzo medio

*“Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).*

<b>Prezzo e Caratteristiche</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
Data DAT	03/2019	03/2019	02/2019
Prezzo PRZ (€)	41.000,00	33.000,00	36.520,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	49,00	70,00	72,00



pMED (€/mq)	836,73	471,43	507,22
-------------	--------	--------	--------

$$pMED = \frac{\sum pMED_1}{n} = € 605,13$$

Arrotondabile ad € 600,00

### VALORE DA ATTRIBUIRE AL LOTTO

#### LOTTO UNICO

#### Foglio 4 particella 10 sub 161. - Abitazioni di tipo civile.

Superficie commerciale ponderata per Destinazione d'uso Principale e secondaria.	Valore a mq. ricavato dall'indagine di mercato effettuata	Valore attribuito al bene a lordo delle eventuali detrazioni
Mq. 52,00	€. 600,00	€. 31.200,00

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore di mercato a metro quadrato e riferito alla superficie virtuale come sopra calcolata dell'immobile oggetto di stima, risulta pari ad €. 600,00.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad €. 31.000,00 in c.t..

In virtù delle indagini svolte, non si sono accertate condizioni che determinano adeguamenti e/o correzioni al valore dell'intero Lotto.

Tutto quanto sopra premesso e considerato, in adempimento dell'incarico conferito allo scrivente dal giudice Dott.ssa Lucia Rocchi nella Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 3/2014, tenuto conto delle caratteristiche, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione d'uso, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato nonché dei risultati dei conteggi istituiti, si stima il valore venale "ordinario" - più probabile prezzo di c/v - assumibile a base di una procedura di vendita di evidenza pubblica dei beni immobili di proprietà e/o disponibilità degli esecutati nelle condizioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, come individuati e descritti nel corpo della perizia, in totali **€. 31.000,00** (euro trentunomila/00).

=====

Ritenendo di aver pienamente ottemperato al mandato affidatogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione peritale, precisando che eventuali considerazioni non propriamente riferite ai quesiti sono state rilasciate per completezza di informazione, ringraziando l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti in merito a quanto suesposto.



**ALLEGATI PARTE SECONDA**

1. **Certificati**
2. **Atto di provenienza**
3. **Elaborati planimetrici**
4. **Documentazione Fotografica**
5. **Documentazione Urbanistica**
6. **Planimetria misure campione**
7. **Documentazione Catastale**
8. **Ispezioni Ipotecarie**
9. **Documenti Condominio**
10. **Ricerca di Mercato**

Porto Sant'Elpidio 28.07.2021

IL TECNICO  
(Geom. Roberto Carafa)

