

**TRIBUNALE DI FERMO**

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

**RELAZIONE DEL C.T.U**

**NEL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.130/2023**

**GIUDICE ISTRUTTORE:** [REDACTED]

Promosso da :

[REDACTED] con Sede Legale in Conegliano (TV), alla Via Alfieri n. 1 [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]  
[REDACTED]

PREMESSA:

Il **Giudice dell'Esecuzione** [REDACTED] nel procedimento di Esecuzione Immobiliare N.130/2023, in accoglimento della richiesta del pignorante [REDACTED] ha incaricato in data 04-03-2024 Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Geom. [REDACTED] residente a Fermo in [REDACTED] conferendogli l'incarico di formare elaborato peritale.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERTALI:

Il giorno martedì 21 maggio 2024, alla presenza della [REDACTED] hanno avuto inizio le operazioni di sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, ubicato in frazione Casette d'Ete [REDACTED] della consistenza relativa ad un appartamento con corte esclusiva e Garage di pertinenza riferiti al [REDACTED]

Il sottoscritto, nel corso del sopralluogo, ha eseguito misurazioni interne e successivo rilievo fotografico all'unità oggetto di esecuzione, al fine di agevolare la descrizione di seguito riportata e quindi documentare le risposte ai quesiti posti.

L'esecutato mostra l'atto di acquisto dell'immobile.

Sucsesivamente sono stati acquisiti i dati dell'amministratore di condominio e relativa situazione di eventuali insoluti influenti per la valutazione del cespite.

Si evidenzia e si rileva che l'unità immobiliare non presenta particolari criticità, in stato di manutenzione normale, salvo modeste problematiche relative allo spurgo e mantenimento di efficienza della rete fognaria e dei pozzetti condominiali.

Al termine è stato redatto "Verbale di sopralluogo" sottoscritto dal CTU e all'esecutato.

*(Allegato 1) Verbale di sopralluogo*

[REDACTED]  
[REDACTED]

“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 giudice 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; **NO**

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. **SI**

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; **NO**

• 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. **NO**

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. **SI**

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). **SI**

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. **SI**

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. **NO**

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. **SI**

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. **SI**

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. (a cura del Custode)

## RISULTANZE DELL'ACCERTAMENTO PRELIMINARE

Il sottoscritto segnala quanto segue:

Esaminati gli atti della procedura ai sensi dall'articolo 567 secondo comma del c.p.c. si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Si precisa che per gli immobili pignorati la certificazione evidenzia una continuità nelle trascrizioni per un periodo ventennale.

**ISCRIZIONE NN. 8747/2108 del 03/08/2007 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** del 01/08/2007 Numero di repertorio 83901/13734

capitale € 150.000,00 Totale € 300.000,00 Durata

[REDACTED]

**ISCRIZIONE NN. 6635/1316 del 08/08/2011 IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 30/07/2011 Numero di repertorio 1377 emesso da [REDACTED]

[REDACTED]

**ISCRIZIONE NN. 6242/983 del 22/09/2015 IPOTECA LEGALE** nascente da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) del 21/09/2015 Numero di repertorio 372/6315 emesso da [REDACTED]

[REDACTED]

**TRASCRIZIONE NN. 8457/6092 del 21/09/2023** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 08/08/2023 Numero di repertorio 1400 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERMO Sede FERMO [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] gravante in solido con la ditta Paci Anna.

I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale datata 22/09/2023 e nella visura storico - catastale del 24/01/2025, nella quale si evidenzia la

[REDACTED]

(Allegato 2) - Visure ipotecarie aggiornate

(Allegato 3) Certificato cumulativo residenza/stato di famiglia/estratto atto matrimonio

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

#### RISPOSTA AI QUESITI

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;

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è costituito da una porzione di fabbricato a schiera costituito da un appartamento al P1-2 oltre a corte esclusiva al PT e garage al piano sottostrada PS1 legato da vincolo pertinenziale di destinazione a parcheggio (inalienabile separatamente dall'unità immobiliare), sito nel [REDACTED]

Tali immobili sono costituiti precisamente da:

a) **Abitazione** , facente parte di un fabbricato a schiera, posta sul lato Nord- Ovest e in testa al complesso plurifamiliare, composta da corte esclusiva avente accesso da percorso condominiale, scala esterna di accesso all'appartamento al piano primo, ove insistono il soggiorno, la cucina , una camera, bagno e spazio di disimpegno, balcone prospiciente verso lato sud-est oltre a scala interna a servizio del piano secondo sottotetto composto da due camere e bagno, dotato di un balcone prospiciente verso lato sud-est e un terrazzo prospiciente verso lato Nord Ovest con tettoia di copertura, il tutto identificato catastalmente [REDACTED]

#### Parti Comuni:

Alla suddetta unità immobiliare , competono i proporzionali diritti millesimali sulle parti comuni, costituito dal sub. 1 (BCNC – corte) comune a tutti i sub. della particella 7, come risultanti dalle tabelle millesimali allegate ai rogiti notarili.

Confinante al piano terra, a sud/ovest con [REDACTED]

b) **Garage** al piano sottostrada identificato catastalmente nel N.C.E.U. di detto comune al **Fg 25, part.7 sub. 14 cat. C/6** classe 3 consistenza: 21mq. Totale: 24mq. R.C.Euro 37,96 Indirizzo: Via La Masa n.32 PS1, inalienabile separatamente dall'abitazione per Vincolo Pertinenziale istituito con scrittura privata autenticata dal Notaio Rossi in data 10 giugno 2003, repertorio n.174060, registrata a Fermo il 27 giugno 2003 al n.992, trascritto a Fermo in data 10 luglio 2003 al n.4002 Reg.Part.

Parti Comuni:

Alla suddetta unità immobiliare , competono i proporzionali diritti millesimali sulle parti comuni, costituito dal sub. 1 (BCNC – corte) comune a tutti i sub. della [REDACTED]

[REDACTED]

**Si segnalano:** Modeste difformità urbanistiche consistenti in lievi traslazioni dei divisori e modifiche di alcune aperture interne ai piani 1 e 2, oltre all'ampliamento del terrazzo lato nord/ovest e conseguente trasformazione del medesimo in veranda (portico), sanabili ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001.

**Stato di occupazione dell'immobile:** l'unità immobiliare risulta in uso al nucleo familiare della stessa ditta intestataria.

**Divisibilità della quota di 1/2 non oggetto di procedimento d' ESECUZIONE:**

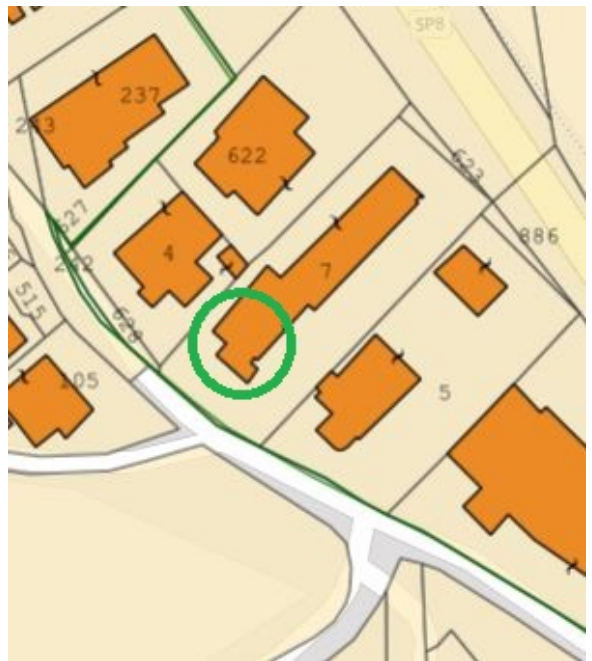
Le unità immobiliari sub. 14(garage) e 26 (abitazione), costituiscono un unico lotto e per esse non è possibile procedere ad una eventuale separazione in natura della quota di 1/2 non oggetto di esecuzione, per l'eccessivo onere che ne deriverebbe.

**Provenienza:**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

Le unità sopra descritte formeranno pertanto un LOTTO UNICO (per la quota di ½ di piena proprietà come da istanza di vendita, ovvero per l'intera quota di 1/1 di piena proprietà in considerazione della indivisibilità dei beni) e sarà ceduta unitamente ai proporzionali diritti sulle parti comuni e indivisibili che costituiscono i Beni Comuni Non Censibili quali: corte distinta con la [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] come meglio individuate nell'elaborato planimetrico allegato e comunque indicate dall'Art. 1117 codice civile.

*(Allegato 4) Titoli e provenienze.*

*(Allegato 5) Cert.Cat. (storici e agg, Docfa) Visura agg., mappa, planimetrie, elenco sub..*

*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 del fabbricato in cui insistono le unità immobiliari oggetto di esecuzione:**

L'edificio ad uso residenziale ove sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione è situato nel Comune di [REDACTED]

Il fabbricato plurifamiliare è composto da un piano interrato destinato ad uso cantine e garage, da un piano terra destinato ad appartamenti ad uso abitativo e da un piano primo e sottotetto destinato ad appartamenti duplex.

L'impianto strutturale è costituito da 2 corpi principali adiacenti separati da giunto tecnico.

Le fondazioni sono del tipo superficiale costituite da travi rovesce collegate da cordoli armati, perimetralmente è stato costruito un muro controterra armato di sostegno, le strutture portanti verticali sono costituite da pilastri in c.a., le strutture orizzontali in solai in latero cemento.

La copertura a due falde per ogni blocco è stata realizzata con solaio in latero cemento, copertura in tegola/coppo. Le scale interne ed esterne sono in c.a.

Le murature di tamponamento esterne sono costituite da blocchi forati di laterizio con intercapedine ed isolamento termico, dello spessore complessivo di cm..35ca.

La finitura esterna è ad intonaco tinteggiato, con alcune porzioni a conglomerato cementizio armato a vista.

Nel suo complesso l'edificio ha gli infissi esterni caratterizzati generalmente da telaio in legno vetro a taglio termico.

L'immobile si articola in cinque blocchi adiacenti della medesima superficie e si sviluppa su tre piani fuori terra oltre ad un piano sottostrada con accesso da rampa esterna.

I piani sono serviti da scala esterna e corpo scala interno.

I canali di gronda e i pluviali sono in lamiera zincata.

Il complesso residenziale si presenta in buone condizioni conservative.



*(Allegato 6) - Documentazione Fotografica*

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente al 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;

L'edificio originario **non** è stato edificato anteriormente al 2 settembre 1967.

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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, 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;

Titoli abilitativi edilizi

Sulla scorta della documentazione edilizia-urbanistica reperita, per edificio in questione sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Per quanto concerne lo Stato Legittimo , si attesta la sussistenza di conformità urbanistica e catastale [REDACTED] si attesta la NON CONFORMITA' URBANISTICA rispetto ai titoli abilitativi, PER DIFFORMITA' RISCONTRATA sul terrazzo coperto

[REDACTED]

[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]

2). Sono presenti inoltre lievi difformità costruttive-esecutive nella partizione interna ed una riduzione della sagoma, rientranti nelle tolleranze di cui all'art. 9bis del DPR 380/2001.

*(Allegato 7) titoli abilitativi (documenti urbanistici reperiti dagli archivi Comunali)*

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

Trattandosi di immobile censito al catasto Urbano e Visto l'art.30 comma 2 del DPR 380/2001, il C.D.U. non è necessario in quanto tra i beni oggetto di procedura esecutiva non vi sono terreni isolati di superfici superiori a mq 5.000.

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;

[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]

*(vedi Allegato 5) - documentazione catastale aggiornata*

[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]

7) 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

[REDACTED]

Il sottoscritto CTU **ha appurato l'impossibilità tecnico-economica della separazione in natura di quote o porzioni** di pari valore. Il compendio non risulta comodamente divisibile, per l'eccessivo onere che ne deriverebbe, a scapito di un considerevole deprezzamento per entrambe le porzioni ipotizzabili.

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;

[REDACTED]

[REDACTED]

ISCRIZIONE NN. 8747/2108 del 03/08/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 01/08/2007 Numero di repertorio 83901/13734 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**ISCRIZIONE NN. 6635/1316 del 08/08/2011 I IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da **DECRETO INGIUNTIVO** del 30/07/2011 Numero di repertorio 1377 emesso da [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**ISCRIZIONE NN. 6242/983 del 22/09/2015 IPOTECA LEGALE** nascente da **RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)** del 21/09/2015 Numero di repertorio 372/6315 emesso da [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] **NN. 8457/6092 del 21/09/2023** nascente da **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 08/08/2023 Numero di repertorio 1400 emesso da **UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERMO** Sede FERMO A favore [REDACTED]

**9) 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**;

Tenute presenti le caratteristiche urbanistico-ambientali peculiari della zona in cui si trova inserito l'immobile dell'esecutato [REDACTED] la tipologia e le caratteristiche costruttive di rifinitura ed il taglio degli ambienti, la loro ubicazione ed esposizione, lo stato di conservazione e di manutenzione riscontrato al momento del sopralluogo, si è proceduto ad effettuare una stima sintetica usando il prezzo di stima a metro quadrato di superficie lorda, utilizzando elementi di raffronto riferiti a beni analoghi oggetto di recenti trattazioni e sulla base delle esperienze personali maturate, consultati i listini immobiliari OMI e similari, si ritiene di poter attribuire i seguenti valori unitari scaturiti applicando gli opportuni coefficienti correttivi del caso.

### **RAPPORTO ESTIMATIVO**

Si riporta di seguito il rapporto di valutazione che mira a comunicare il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti. A supporto della presente valutazione sono stati eseguiti rilievi metrici su base planimetrica. Sono stati inoltre eseguiti gli opportuni sopralluoghi esterni ed interni in loco e gli accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore. Il Prezzo medio di mercato sarà oggetto di un confronto adottando il criterio di stima sintetico – comparativo. Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, tenuto conto anche della posizione del fabbricato. Il criterio nella sua forma più semplice prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto come parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale di vendita (SCV), per fabbricati aventi destinazione residenziale (A/2) e per destinazione autorimessa/garage (C/6) .

L'indagine per la ricerca della valutazione dell'immobile ha riguardato, come indicato dal quesito, la consultazione delle "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita. La banca dati risulta aggiornata al I semestre del 2024 in zona E1 suburbana, stato conservativo NORMALE.

### **Quotazione OMI**

La banca dati risulta aggiornata al I semestre 2024. Si è consultato il valore di mercato per le tipologie in esame a destinazione prevalentemente residenziale nella zona semi centrale, evincendo per lo **stato di conservazione normale**. Considerando che a causa della persistente crisi del mercato e della scarsa dinamicità dello stesso in tale

[REDACTED]

zona, i valori OMI sopraenunciati risultano sovradimensionati rispetto alle reali quotazioni del mercato, di essi si seleziona il valore medio e questo viene confrontato con le quotazioni di vendita di agenzie locali operanti nel settore immobiliare.

I valori, ponderati ed intersecati, **conducono ad una quotazione media**, per Abitazioni civili, in normale stato conservativo, di: **1.075,00 €/mq.** per la parte residenziale (Abitazione di tipo civile A/2); ( per la parte destinata a garage (C/6) si fa riferimento al valore dell'immobile principale, che verrà raffinato attraverso l'applicazione di un coefficiente di merito riferito alle caratteristiche dell'immobile, come segue.

*(Allegato 8) - Quotazione OMI*

Il sottoscritto C.T.U. [REDACTED] è pervenuto, pro veritate, alla conclusione che:

**VALUTAZIONE E STIMA DEL CESPITE - LOTTO UNICO -**

Comune: [REDACTED]

Dati catastali: [REDACTED]

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	SCV
<b>ABITAZIONE (A/2) Rendita cat. € 252,81 – sub. 26 (ex sub. 8)</b>			
Porz. Abitazione p.1 (camera- soggiorno-cucina-bagno ) H=2,75	70,65	100%	70,65
Porz. Abitazione p.2 (camere-bagno ) Hmedia=2,70	53,63	100%	53,63
Balconi e ballatoio ingr. (P1 = 5,32+6,46mq.)+(P2 = 5,07)	16,85	50%	8,43
Veranda ( terrazzo coperto) p.2 lato n/o	15,33	50%	7,67
Corte esclusiva al p.T. – giardino - scala	50,00	0,10	5,00
quota su parti comuni condominiali (BCNC sub 1)	<b>n. r. *</b>	0%	0,00
<b>Superficie commerciale totale ponderata</b>			<b>mq.145,38</b>

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	SCV
<b>GARAGE (C/6) Rendita cat. € 252,81 – sub. 14 – R.cat. € 37,96</b>			
Garage PS1 H=2,50	24,23	50%	12,12
quota su parti comuni condominiali (BCNC sub. 1 e 2)	<b>n. r. *</b>	0%	0,00
<b>Superficie commerciale totale ponderata</b>			<b>mq.12,12</b>

*n. r. \* : non rilevanti*

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Civile Abitazione	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile Abitazione	0,95
VETUSTÁ - Età minore anni 30	0,95
ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	1,00
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,903</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI (A/2)	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2024) normale	€. 900,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2024) normale	€. 1.250,00
<b>Valore medio di mercato unitario preso in esame al mq (A/2)</b>	<b>€. 1.075,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ . €. 1.075,00</b>	(A/2) € 1.075 x coeff. 0,903= €. 970,00 (C/6) €1.075 x50% x coeff. 0,903 = €. 485,00
--	---

Valore catastale A/2: €. 31.854,06 (se prima casa €. 29.199,56)  
Valore catastale C/6: €. 4.782,96 (se prima casa €. 4.384,38)

Valore medio (OMI) di mercato: A/2: €. 156.283,50 = € 1.075,00 x mq 145,38

Valore STIMATO A/2: €. 141.018,60 = € 970,00 x mq 145,38

Valore medio (OMI) di mercato C/6: €. 6.514,50 = € 537,50 x mq 12,12

Valore STIMATO C/6: €. 5.817,60 = € 485,00 x mq 12,12

**TOTALE STIMA CESPITI:** €. 146.836,20

*Detrazione oneri sanatoria\** €. - 8.600,00\*

*Detrazione APE e arr.to\** €. - 236,20\*

**Valore tot. stimato arr. e detr.:** €. 138.000,00

**VALORE STIMATO € 138.000,00**  
(euro CENTOTRENTOTTOMILA/00)

valore della quota oggetto di esecuzione  
parti al 50% ovvero €. 69.000,00

\* Detrazione per redazione APE €. 200,00 e arr.to €.36,20

\* Detrazione per oneri di sanatoria: €. 8.500,00

- Oblazioni e oneri urbanizzazione: 5.000,00

- Oneri tecnici: €. 3.500,00

*10) 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 relazione alla richiesta dell'Ill.mo Giudice si ritiene di predisporre la vendita in un unico lotto per la quota di 1/2 di proprietà (ovvero per l'intero , considerata l'indivisibilità dei cespiti).

**LOTTO UNICO: VALORE E PROBABILE PREZZO DI MERCATO € 138.000,00**

[REDACTED]

Esecutata:

[REDACTED]

Soggetto intestatario estraneo al procedimento

[REDACTED]

[REDACTED]

TOTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE € 138.000,00

QUOTA OGGETTO DI ESECUZIONE :

1/2 piena proprietà in regime di separazione dei beni € 69.000,00

[REDACTED]



**RELAZIONE DEL C.T.U NEL PROCEDIMENTO DI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 130/2023 ALLEGATI:**

*(Allegato 1) Verbale di sopralluogo e misurazioni*

*(Allegato 2) Visure ipotecarie aggiornate*

*(Allegato 3) Certificato cumulativo residenza/ stato di famiglia/ estratto atto matrimonio;*

*(Allegato 4) Titoli e provenienze;*

*(Allegato 5) Cert. Cat. (storici e agg. Docfa) Visura agg., mappa, planimetrie, elenco sub.;*

*(Allegato 6) Documentazione Fotografica*

*(Allegato 7) titoli abilitativi (documenti urbanistici reperiti dagli archivi Comunali)*

*(Allegato 8) Quotazioni OMI*

*(Allegato 9) CHECK List (custode);*

*(Allegato 10) Breve riepilogo dei lotti;*

*(Allegato 11) Privacy della Relazione CTU;*

*(Allegato 12) Foglio Riassuntivo Beni Periziati;*

*(Allegato 13) Attestazione invio perizia creditore e debitore;*

*(Allegato 14) Parcella Ctu e nota spese*

Fermo, li 18/02/2025

il C.T.U.:

