

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE n.102/2019

RIUNITA CON 57/2022

Procedura promossa da:

X

X

CREDITORI ISCRITTI NON INTERVENUTI

X

Contro

X

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO R.G.E. **102/2019 riunita 57/2022**
CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE ESECUTATI:

Il sottoscritto , iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n. e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U per la procedura 102/2019 in data 3/12/2019 e per la procedura RGE 57/2022 in data 23/05/2023. e rispondere ai sottostanti quesiti.

SVOLGIMENTO INCARICO

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 la certificazione notarile

2. *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*

Nella certificazione notarile sono stati indicati i dati catastali alla data della certificazione

3. *in terzo luogo, 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 degli esecutati . I certificati sono stati allegati alla perizia di stima già in atti del 22/2/2021 ed aggiornati con la presente relazione

4. *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*

mandato:

predisporre elaborato di stima della particella 432 sub 13 f 15 rispondendo ai quesiti e nelle modalità di cui al decreto di fissazione di udienza del 3.12.2019 qui da intendersi per trascritto

Accesso al bene

L'accesso al bene è avvenuto in data 04/01/2024 presenza del sig. ed in seconda istanza in data 19/06/2024 alla presenza del sig. , del rappresentante dell'istituto IVG marche avv.

Ai sopralluoghi si è proceduto sia in prima che in secondo accesso ai rilievi del bene e controllo.

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

Individuazione dei beni oggetto di vendita:

Oggetto della presente procedura esecutiva sono un bene costituito da un locale uso laboratorio, sito nel comune di MONTEGRANARO via Manzoni 56 zona Liborio, con diritti di 1000/1000 alla sig.ra x descritto al NCEU :

Foglio	Particella	Sub	piano	Cat.	classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	derivati da
15	432	13		C/3	3	74mq	87mq	275,17	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/05/2016 Pratica n. AP0048379 in atti dal 26/05/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12589.1/2016)

Localizzazione

Il bene oggetto di perizia, risulta ubicato al piano terra del fabbricato sito nel comune di Montegranaro in via Alessandro Manzoni 56 a nord/est del centro città.

**individuazione dei Confini**

il bene (laboratorio f.15 part. 432 sub 13) è ubicato al piano terra in un edificio plurifamiliare di quattro livelli fuori terra (compreso il sottotetto) privo di ascensore, confina a nord con affaccio e accesso su viabilità pubblica (via A.Manzoni), a est con la stessa proprietà uso garage sub 14 non oggetto di esecuzione, ad ovest vano scala condominiale e corte condominiale a sud con altra proprietà sub 2 e proprietà condominiale sub 4

DEFINIZIONE DEI LOTTI

Considerato lo stato dei luoghi è definibile un unico lotto costituito da:

1 Immobile sito a Montegranaro via Manzoni 56 zona Liborio, con diritti di 1000/1000 a x descritto al NCEU :

Foglio	Particella	Sub	piano	Cat.	classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	derivati da
15	432	13		C/3	3	74mq	87mq	275,17	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/05/2016 Pratica n. AP0048379 in atti dal 26/05/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12589.1/2016)

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 sommaria del bene

UI sita al piano terra di un fabbricato pluripiano a prevalenza residenziale ad uso laboratorio, descritta al NCEU al f.15 part. 432 sub 13, con accesso diretto da viabilità pubblica (via Manzoni) e secondario da scala condominiale.

Il bene si presenta in stato vetusto avanzato con pavimentazioni di scarsa qualità e non perfettamente livellate costituite da formelle di graniglia, monocottura e gettata grezza di cls. Nello stato rilevato in data 4-1-2024 l'attuale utilizzatore ha demolito parte delle murature di compartimentazione con il sub 14 non oggetto di esecuzione, e alcuni tramezzi interni, oltre ad aver realizzato una partizione interna per dividere in sub 13 in due zone, la prima con accesso diretto da via Manzoni e la seconda con accesso dal sub 14, rendendo la zona di fatto interclusa. La zona interclusa del sub 13 (accesso da sub 14 non oggetto di esecuzione) è dotata di un wc con anti bagno e areazione diretta.

La struttura portante del fabbricato è di tipo misto muratura (in parte con spessori fino a 60cm) e pilastri in c.a. la finitura esterna è ad intonaco tinteggiato a colore. Le murature interne sono ad intonaco a civile che necessita di un intervento di manutenzione. La partizione interna al locale è stata realizzata con struttura a secco in acciaio e carton gesso con pannello su unico lato verso la zona sud interclusa.

Il sub 13 (zona fronte via Manzoni, ha un ampio portone sul fronte strada via Manzoni con passaggio di circa 250cm realizzato con telaio in alluminio e specchiature a vetro e serranda sezionale esterna ed una finestra sul lato ovest con telaio in ferro vecchia fattura anni 60.

L'immobile è dotato di impianti vetusti tipici dello stato uso laboratorio ed è privo di riscaldamento. I quadri elettrici sono ubicati nel vano scala condominiale.

L'immobile è privo di agibilità. L'altezza interna media è di circa 340cm. Il fabbricato è dotato di corte condominiale lato est ed ovest utilizzata dai condomini prevalentemente ad uso parcheggio

Consistenza (definita tramite rilievo in opera)

Altezza di piano	Superficie interna Lorda (SEL)	Superficie esterna Lorda (SIL)	Superficie interna netta (SIN)
3,40 mt	Mq 87,76	Mq 78,02	Mq 75,86

Possesso:

l'immobile sub 13 risulta in uso al sig. c. Il sig. c ha dichiarato di occupare l'immobile in forza di un contratto di comodato stipulato in data 01 agosto 2012 e registrato a Fermo in data 28/08/2012. La durata del contratto è fissata a tempo indeterminato. In particolare il contratto non specifica i subalterni del fabbricato ma si riferisce al fabbricato f.15 p.IIa 432 (documentazione in allegato 10 già in atti alla perizia del 22/2/2021)

Art. 10 DPR 633/1972 :

Gli immobili oggetto di esecuzione non costituiscono beni strumentali o alloggio di tipo sociale (come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008).

Non sussiste altresì la possibilità di esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA in quanto sono trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino e gli esecutari sono soggetti privati

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

I titoli abilitativi inerenti Il fabbricato F.15 P.LLA 432 su cui insiste il bene oggetto di perizia sub 13 sono:

- *Nulla osta prot. 1399 del 01/04/1966 pratica edilizia 37/66 ;*
- *Licenza di costruzione 127/75 del 10/6/1975*
- *Concessione edilizia 2003/106 del 30/07/2003 ;*
- *Permesso di costruire in sanatoria registro condoni 1514 rilasciato in data 8/11/2014*
- *Titolo unico 491 prot 1940/15 sanatoria art 36 dpr 380/2001 fabbricato ubicato in via Manzoni 56/60 f. 15 p.Ila 432 sub 11-12*

TITOLI EDILIZI ALLEGATO N 4 alla perizia di stima del 22/2/2021 già in atti

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 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;

Documentazione inerente il fabbricato F. 15 p.Ila 432

-nulla osta prot. 1399 del 01/04/1966 pratica 37/66

costruzione di una casa di civile abitazione di tre livelli fuori terra più sottotetto

-Licenza di costruzione 127/75 del 10/6/1975

sopraelevazione del piano sottotetto

-autorizzazione di abitabilità del 18/05/1976

(fabbricato via Carducci)

(nota: Non risultano rintracciabili presso gli uffici tecnici comunali ulteriori certificati di agibilità oltre a quello datato 18/05/1976 che rappresenta un fabbricato in via Carducci)

-Concessione edilizia in sanatoria 2003/106 del 30/07/2003

cambio di destinazione d'uso da negozio a garage di due unità immobiliari al piano terra da negozio a garage modifiche prospettiche , aumento di superficie di circa 2,73mq al piano primo sub 8 e ulteriori modifiche ai piani superiori.

-Permesso di costruire in sanatoria 1514 del 8/11/2014

- Titolo unico 491 prot 1940/15

modifiche interne ai garage del piano terra con modifica di destinazione d'uso all'attuale sub 13

Ai fini della verifica del progetto strutturale di costruzione, risulta agli atti all'ufficio tecnico comunale un documento del Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo Regione Marche Ufficio di Ascoli Piceno , indirizzato al comune di Montegranaro con il quale l'ufficio dichiarava che vista denuncia presentata dal sig. x i lavori s'intendono ultimati .

Dalla verifica documentale, non risulta agli atti del Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo Regione Marche Ufficio di Ascoli Piceno e/o Fermo, nessun deposito di calcolo strutturale ne documentazione di collaudo o certificato di idoneità statica riferita al fabbricato su cui insiste il bene.

stato dei luoghi immobile f.15 part.432 sub 13

la verifica dello stato dei luoghi, è stata eseguita con doppio accesso il primo in data **04/01/2024** la seconda in data **19/6/2024** mentre ai fini dei titoli edilizi si sono utilizzati i dati già acquisiti in atti alla perizia di stima del 22/02/2021 .

In data **3/10/2024** con pec è stata richiesta verifica agli uffici tecnici comunale di eventuali pratiche edilizie relative al bene sub 13 dopo l'accesso agli atti del 2021. Alla data della presente sottoscrizione non sono pervenute risposte in merito al quesito .

Attualmente lo stato del sub 13 risulta sostanzialmente modificato dal sig x , il quale ha eseguito internamente sia la demolizione di alcune pareti di confinamento con il sub 14 che realizzato una compartimentazione al sub 13 escludendo di fatto una porzione dello stesso sul lato sud, rendendo di fatto la parte interclusa perchè l'accesso avviene solo percorrendo il sub 14 non oggetto di procedura esecutiva. (lo stato delle modifiche riscontrate al sub 13 , è stato regolarmente relazionato in data 9-1-2024 e depositato al fascicolo)

Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi.

Dai rilievi e dalla documentazione in atti , in visione sinottica dello stato autorizzato e modificato , il bene descritto al NCEU al f.15 part. 432 sub 13 , risulta non conforme allo stato autorizzato con *Titolo unico 491 prot 1940/15* e alla planimetria catastale in atti dal 26/5/2015.

Verifica 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

Ai fini della riapertura dei termini previsti dall'art. 40 della legge n 47/85 e smi le difformità rilevate sugli immobili non sono applicabili , in quanto le ragioni del credito sono posteriori (anno 2011) all'art.32 del DL 30/9/2003 n.269

Sanzioni difformità interne:

Le opere interne eseguite in difformità tra il sub 13 ed il sub 14 non sono allo stato attuale autorizzabili in quanto il sub 13 è oggetto di procedura esecutiva mentre il sub 14 ne è escluso.

Ai fini dello stato conforme allo stato autorizzato e catastale, è necessario il ripristino nella muratura di compartimentazione tra il sub 13 ed il sub 14 e la demolizione del tramezzo interno al sub 13 al fine di rendere accessibile e conforme la porzione sud del sub 13 oggi interclusa e con accesso esclusivo dal solo sub 14.

oneri di ripristino

ai fini del ripristino dello stato autorizzato e catastale è possibile stimare un costo forfettario di circa 5000€ oltre ad oneri di legge comprendente, le opere di demolizione , trasporto a rifiuto ed oneri di discarica del tramezzo di separazione interno al sub 13 e la ricostruzione delle pareti di compartimentazioni verso il sub 14 da realizzarsi in muratura in laterizio ed intonacatura a civile almeno nella faccia interna al sub 13 .

Ai fini del rilascio del cert. di agibilità del fabbricato f.15.p.la 432 la quota di spesa dovrà essere ripartita tra le varie unità immobiliari . La quota condominiale del sub 13 non è definita.

Ai fini della regolarità edilizia si possono prevedere i seguenti oneri e sanzioni :

ONERI PROFESSIONALI	
---------------------	--

SCIA agibilità ai sensi della legge regionale n. 8 del 18/04/2019 art.35 comma 2.3 comprendente anche le spese non documentate iva e cassa, possono essere quantificati forfettariamente in circa	€ 850,00
Nomina del verificatore ai fini dell'emissione di un certificato di idoneità statica o similare in sostituzione del certificato di Collaudo, comprendente le spese non documentate iva e cassa, possono essere quantificati forfettariamente in circa (verific intero fabbricato)	€ 3.500,00
Redazione di Attestato di Prestazione energetica comprendente le spese non documentate iva e cassa, possono essere quantificati forfettariamente in circa	€ 250,00 ad U.I.
Eventuali certificazioni postume in merito agli impianti	€ 800,00 ad U.I.
Sanzione scia agibilità postuma art 24 comma 3 dpr 380/2001	da 77 a € 464,00

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 immobile urbano

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 ostative;

All'atto del pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario in data 09.05.2022 rep.n.787 e trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Fermo in data 26.05.2022 ai nn°4541/3384, il bene oggetto del pignoramento era così individuato:

-Laboratorio artigianale sito nel comune di Montegranaro in via A. Manzoni 58 f. n15 part.n.432 sub.13 cat. C/3, classe 3, consistenza 74 mq, rendita catastale €275,17;

Il sub.13 non ha subito variazioni catastali successivamente alla data del pignoramento ma ha subito modifiche interne non autorizzate dall'attuale utilizzatore che dovranno essere ripristinate perché interferenti con il sub 14 non facente parte della procedura esecutiva.

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 divisione;

All'atto di pignoramento dell'esecuzione immobiliare RGE 57/2022 notificato in data 09.05.2022 e trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Fermo in data 26.05.2022 ai nn°4541/3384, la parte eseguita, sig.ra x nata a x era piena proprietaria per 1000/1000 dell'immobile oggetto di pignoramento censito nel comune di Montegranaro in via A. Manzoni 58 fog.n.15 part.n.432 sub.13 cat. C/3, classe 3, consistenza 74 mq, rendita catastale €275,17;

La parte eseguita era intestataria degli immobili censiti nel comune di Montegranaro fog.n.15 part.n.432 sub.11 e sub.12 a seguito di Sentenza Traslativa del Tribunale di Macerata del 03/06/2011 n.4015.1/2011 trascritta in atti dal 03/08/2011 repertorio n.1338.

A seguito di variazione catastale per Frazionamento e Fusione del 26/05/2015 pratica n.AP0044029 i sub.11 e 12 sono stati soppressi ed è stato costituito il sub.13 oggetto di esecuzione

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 oggetto della presente esecuzione è censito nel comune di Montegranaro via A. Manzoni 58 fog.n.15 part.n.432 sub.13 cat. C/3, classe 3, consistenza 74 mq, rendita catastale €275,17. Intestato alla parte eseguita sig.ra .. nata a [REDACTED] il ... per i diritti di piena proprietà per 1000/1000 e seguito di sentenza traslativa emessa dal Tribunale di Macerata il 03 giugno 2011 Repertorio n.1338 trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno-Territorio servizio di Pubblicità immobiliare di Fermo il 03.08.2011 ai nn. 6498/4015.

Nel ventennio antecedente il pignoramento dei beni notificato il 09/05/2022 rep.n.787 sono state registrate le seguenti formalità:

10.06.1983-SUCCESSIONE per effetto della morte di . nato il . a [REDACTED]) viene presentata il 30.05.1986 presso l'Ufficio del Registro di Fermo successione den. n.86 vol. 104 e successivamente trascritta presso la Conservatoria di Fermo il 31.05.1986 al n.2249 del Registro Particolare e n.3067 del Registro Generale
Immobili siti a Montegranaro e distinti al catasto fabbricati: **fog.15 part.432 sub.11**
a favore: .

contro:

06.06.2005-COMPRAVENDITA notaio x rep.197970/23410 e trascritto presso la conservatoria dei RRll di Fermo il 09.06.2005 al n.3023 del registro particolare e al n.4963 del registro generale.
Immobili siti a Montegranaro e distinti al catasto fabbricati:

fog.15 part.432 sub.11

fog.15 part.432 sub.12

a favore: x

contro: x

29.12.2005 – IPOTECA VOLONTARIA trascritta alla conservatoria di Fermo registro generale n.12048, registro particolare n.2897 con atto del notaio x del 22.12.2005 rep.203142/24275 con cui si iscrive ipoteca volontaria per la complessiva somma di € 240.000,00 (capitale di €120.000,00).

Immobili siti a Montegranaro e distinti al catasto fabbricati:

fog.15 part.432 sub.11

favore: x

contro: x

02.02.2006-ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' x notaio x del 02.02.2006 rep. 204265/24537 trascritta presso la conservatoria dei RRll di Fermo il 11.10.2018 al n.5803 del registro Particolare e al n.7959 del registro generale

a favore: x

contro: x

07.06.2006 – IPOTECA VOLONTARIA trascritta alla conservatoria di Fermo registro generale n.5926, registro particolare n.1317 con atto del notaio x in data 05.06.2006 rep.207656/25354 con cui si iscrive ipoteca volontaria per la complessiva somma di €240.000,00 (capitale di €120.000,00).

Immobili siti a Montegranaro e distinti al catasto fabbricati:

fog.15 part.432 sub.12

favore: x

contro: x

Note: debitori non datori di ipoteca x

14.05.2008 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Macerata il 14.05.2008 repertorio n.590/2008 trascritta alla Conservatoria dei RRII di Fermo il 14.05.2008 nn. 4983/1070 per la complessiva somma di € 260.000,00 (capitale di € 209.493,86).

Immobili siti a Montegranaro e distinti al catasto fabbricati:

fog.15 part.432 sub.11

fog.15 part.432 sub.12

favore: x

contro: x

13.05.2008 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Fermo -Sede Sant'Elpidio a mare il 13.05.2008 repertorio n.907/2008 trascritta alla Conservatoria dei RRII di Fermo il 17.06.2009 nn. 5107/1122 per la complessiva somma di € 200.000,00 (capitale di €154.537,42).

Immobili siti a Montegranaro e distinti al catasto fabbricati:

fog.15 part.432 sub.11

fog.15 part.432 sub.12

favore: x

contro: x

03.06.2011 – SENTENZA TRASLATIVA emessa dal Tribunale di Macerata il 03.06.2011 repertorio n.1338 trascritta presso Conservatoria dei RRII di Fermo il 03.08.2011 ai n.4015 del Registro Particolare e n.6498 del Registro Generale

Immobili siti a Montegranaro e distinti al catasto fabbricati:

fog.15 part.432 sub.11

fog.15 part.432 sub.12

favore: x

contro: x

13.09.2011 – PIGNORAMENTO IMMOBILI notificato dal tribunale di Fermo il 13.09.2011 repertorio 1514/2011 trascritto presso Conservatoria dei RRII di Fermo il 18.10.2011 ai n.4918 del Registro Particolare e n.8020 del Registro Generale.

Immobili siti a Montegranaro e distinti al catasto fabbricati:

fog.15 part.432 sub.11

favore: x

contro: x

28.02.2012 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Sant'Elpidio a mare il 28.02.2012 repertorio n.69 trascritta alla Conservatoria dei RRII di Fermo il 02.03.2012 nn. 1615/210 per la complessiva somma di € 73.000,00 (capitale di €36.670,28).

Immobili siti a Montegranaro e distinti al catasto fabbricati:

fog.15 part.432 sub.11

fog.15 part.432 sub.12

favore: x

contro: x

02.07.2019 – PIGNORAMENTO IMMOBILI rep.1566 trascritto presso Conservatoria dei RRII di Fermo il 16.07.2019 ai nn.5469/3910 di formalità.

Immobili siti a Montegranaro e distinti al catasto fabbricati:

fog.15 part.432 sub.11

favore: x

contro: x

09.05.2022 – PIGNORAMENTO IMMOBILI rep.787 trascritto presso Conservatoria dei RRII di Fermo il 26.05.2022 al n.3384 del Registro Particolare e al n.4541 del Registro generale.

Immobili siti a Montegranaro e distinti al catasto fabbricati:

fog.15 part.432 sub.13

favore: x

contro: x

Nel ventennio antecedente il pignoramento dei beni del 09/05/2022 emesso dal Tribunale di Fermo e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Di Fermo il 26/05/2022 al nn°3384 Reg. Part., e n° 4541 Reg. Gen., sulla base della visura effettuata alla Conservatoria di Fermo in data 03/10/2024, 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;

Non sussistono trascrizioni di domande giudiziarie

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 presso gli uffici tecnici comunali ;
 - elaborazione dei dati geometrici in visione sinottica tra stato autorizzato e stato realizzato ,
 - verifica dei comparabili di zona ;
 - estrazione certificati catastali storici e planimetrie ed ispezioni ipotecarie aggiornati 2024
 - estrazione di eventuali certificati di stato civile e residenza aggiornati 2024
 - Verifica presenza contratti di affitto
 - verifica quote condominiali e pendenze in atto
 - 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 .

1 - Superficie Esterna Lorda - (SEL)

Si intende l'area di un'unità immobiliare delimitata 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 ½ 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 oggetti a solo scopo di ornamento architettonico, - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

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.

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.

La consistenza immobiliare di stima sarà sempre una superficie ragguagliata chiamata " commerciale " secondo determinati moltiplicatori chiamati coefficienti di omogenizzazione . 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 %

Composizione dei beni

Gli immobili oggetto di stima sono così identificati : Diritti di piena proprietà 1000/1000 su locale uso laboratorio sito nel comune di Montegranaro via A.Manzoni 56 , intestati x meglio individuati al NCEU :

Foglio	Particella	Sub	Cat	classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita €	DATI DERIVANTI DA
15	432	13	C3	3	74 mq	Totale 87mq	275,17	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/05/2016 Pratica n. AP0048379 in atti dal 26/05/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12589.1/2016)

Descrizione sommaria del bene

Unità sita al piano terra di un fabbricato pluripiano a prevalenza residenziale a destinazione laboratorio (attualmente in uso magazzino), descritta al NCEU al f.15 part. 432 sub 13 , con accesso diretto da viabilità pubblica (via Manzoni) e secondario da scala condominiale.

Il bene si presenta in stato vetusto avanzato con pavimentazioni di scarsa qualità e non perfettamente livellate costituite da formelle di graniglia, monocottura e gettata grezza di cls.

Nello stato rilevato in data 4-1-2024 l'attuale utilizzatore ha demolito parte delle murature di compartimentazione con il sub 14 non oggetto di esecuzione , e alcuni tramezzi interni , oltre ad aver realizzato una partizione interna per dividere in sub 13 in due zone, la prima con accesso diretto da via Manzoni e la seconda con accesso dal sub 14, rendendo la zona di fatto interclusa. La zona interclusa del sub 13 (accesso da sub 14 non oggetto di esecuzione) è dotata di un wc con anti bagno e areazione diretta.

La struttura portante del fabbricato è di tipo misto muratura (in parte con spessori fino a 60cm) e pilastri in c.a. la finitura esterna è ad intonaco tingeggiato a colore. Le murature interne sono ad intonaco a civile che necessita di un intervento di manutenzione. La partizione interna al locale è stata realizzata con struttura a secco in acciaio e carton gesso con pannello su unico lato verso la zona sud interclusa.

Il sub 13 (zona fronte via Manzoni, ha un ampio portone sul fronte strada via Manzoni con passaggio di circa 250cm realizzato con telaio in alluminio e specchiature a vetro e serranda sezionale esterna ed una finestra sul lato ovest con telaio in ferro vecchia fattura anni 60.

L'immobile è dotato di impianti vetusti tipici dello stato uso laboratorio ed è privo di riscaldamento . I quadri elettrici sono ubicati nel vano scala condominiale .
L'immobile è privo di agibilità. L'altezza interna media è di circa 340cm . Il fabbricato è dotato di corte condominiale lato est ed ovest utilizzata dai condomini prevalentemente ad uso parcheggio

Dati di sopralluogo:

L'accesso al bene è avvenuto con doppio accesso il giorno 4/01/2024 alla presenza del sig. x , e il giorno 19/6/2024 alla presenza del sig. x e del rappresentante dell'IVG marche avv [REDACTED]

In data 3/10/2024 è stata inoltrata pec al comune di Montegranro per verifica ed aggiornamento eventuale di pratiche edilizie presentate sull'immobile dopo l'anno 2021. la risposta è stata negativa

In data 04/02/2021 si è provveduto con invio mail pec all'ufficio del genio civile di Fermo (Regione Marche Servizio Tutela, gestione e Assetto del Territorio – Tutela del Territorio della prov di Fermo) una richiesta di verifica della sussistenza di documentazione tecnica riferita al fabbricato su cui ricade in bene oggetto di stima.

La risposta dell'ufficio è stata negativa in quanto non sussiste nessuna documentazione in merito al fabbricato realizzato con nulla osta *prot. 1399 del 01/04/1966 e successivi atti* .(documentazione in allegato 10 già in atti alla perizia del 22/2/2021)

Confini	il bene (laboratorio f.15 part. 432 sub 13) è ubicato al piano terra in un edificio plurifamiliare di quattro livelli fuori terra (compreso il sottotetto) privo di ascensore, confina a nord con affaccio e accesso su viabilità pubblica (via A.Manzoni) , a est con la stessa proprietà uso garage sub 14 non oggetto di esecuzione , ad ovest vano scala condominiale e corte condominiale a sud con altra proprietà sub 2 e proprietà condominiale sub 4
Localizzazione	bene ubicato nel comune di Montegranaro in via Alessandro Manzoni 56 a nord/est del centro città nei pressi della chiesa San Liborio
Condominio	L'occupante ha dichiarato che il bene è privo di gestione condominiale e relativa tabella quote millesimali di proprietà, e non sono stati deliberate spese straordinarie
pendenze condominiali	non risultano comunicate pendenze condominiali
stato di occupazione	l'immobile sub 13 risulta in uso al sig. x Il sig. x ha dichiarato di occupare l'immobile in forza di un contratto di comodato stipulato in data 01 agosto 2012 e registrato a Fermo in data 28/08/2012.La durata del contratto è fissata a tempo indeterminato. In particolare il contratto non specifica i subalterni del fabbricato ma si riferisce al fabbricato f.15 p.la 432 (documentazione in allegato 10 già in atti alla perizia del 22/2/2021)
destinazione urbanistica conformità	zona B di completamento ART.38
urbanistica	si rinvia al quesito 4 (L'immobile si presenta difforme dallo stato autorizzato e alla planimetria catastale)

Consistenza del bene (da rilievo in opera)

Altezza di piano	Superficie Esterna Lorda (SEL)	Superficie esterna Lorda (SIL)	Superficie interna netta (SIN)
3,40 mt	Mq 87,76	Mq 78,02	Mq 75,86

Tabella coefficienti di merito : Immobile f. 15 p.IIa 432 sub 13

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	0,8						
1.3 Coefficiente di conservazione <i>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</i>					Coeff. 0,6						
1.4 Coefficiente per esposizione											
(panoramico) : 1,05	Ordinario : 1	Strada pubblica: 0,95	Cortile interno : 0,9								
1.5 Coefficiente di piano Seminterrato: 0.8	Terra/rialzato: 0.9 Secondo : 1	Terzo: 1 ; Superiore tre : 1	Ultimo : 1 Attico :1.2								
1.6 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						
1.7 Servizi igienici	1.8 Riscaldamento		1.9 Spazi comuni		1.10 Finiture fabb.	1.11 infissi					
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	signorili	1,05	Vetro singolo	0,9		
				Corte comune	1	civili	1	Termo acustiche	1,1		
						popolari	0,9	Avvolgibili pvc	1		
Calcolo Coefficiente di merito											
unita'	vetustà	Conse	S. igienici	Riscald	ascenso re	Spazi comuni	Finiture	infissi	piano	Esposiz	Totale
F15 p 432 sub 13	0,8	0,6	1	//	//	1	1	1	//	0,95	0,907
Calcolo delle sup. commerciali											
Comune di Montegranaro	(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				
f.15 p.IIa 432 sub 13	87	87,76	78,02	75,86	1	0,907	79,598				
Totale sup commerciale							79,60				

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE della CITTA' DI MONTEGRANARO

Il comune di Montegranaro è un comune della provincia di Fermo con popolazione di circa 13000 abitanti e si estende su circa 31 kmq, con una densità di popolazione è di circa 420 abitanti per kmq. Il comune è posto nelle vicinanze del confine con la provincia di Macerata ed è collegato direttamente con il comune di Monte San Giusto e Sant'Elpidio a Mare. Situato a circa 279 mt di altitudine il comune di Montegranaro è stato negli anni scorsi il comune con prevalenza nel settore calzaturiero cerniera tra i più importanti della provincia fermana e quella limitrofa maceratese. Il mercato edilizio in generale nel comune di Montegranaro ha una dinamicità bassa ;

QUOTAZIONI IMMOBILIARI
valori medi di mercato in libera contrattazione di compravendita

Gli operatori economici che esercitano le attività di mediazione immobiliare nel comune di Montegranaro, hanno dichiarato che le unità produttive ubicati in zona Liborio, nei pressi di via Manzoni ed aventi anche caratteristiche per uso magazzino, autorimessa, o trasformazioni nelle destinazioni d'uso previste dal PRG (allegato 8), in generale hanno un valore sul libero mercato variabile da 300 a 450€/mq

VALORI IMMOBILIARI BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE 2° semestre 2023

Comune di Montegranaro B1 centrale/centro storico e dintorni	stato conservativo NORMALE	stato conservativo OTTIMO	Superficie di calcolo N = netta L = Lorda	Valori di locazione €/mq	
	minimo /massimo	minimo /massimo		NORMALE	OTTIMO
Laboratori	485/680		L	2,4/3,5	
magazzini	405/570		L	1,3/2	
negozio	810/1150		L	4/5,7	
autorimesse	450/610		L	1,7/2,4	

**VERIFICA DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO ATTRAVERSO L'ANALISI DEI COMPARABILI RICERCA
EFFETTUATA**

CON RIFERIMENTO AGLI ANNI 2021/2022 /2023.

Nella suddetta forbice temporale NON sono stati rintracciati comparabili per immobili simili a quelli eseguiti a destinazione laboratorio o autorimesse, sono invece rilevabili comparabili per immobili uso magazzino (allegato 9)

**VERIFICA DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO DESUNTO DAGLI ANNUNCI DI VENDITA
ONLINE- immobile f.15 p.IIa 432 sub 13**

NON sono stati rintracciati annunci di vendita nel mercato libero, per immobili simili a quelli eseguiti a destinazione laboratorio o autorimesse o magazzini

Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf)

I Valori unitari dei beni saranno considerati nei valori medi massimi per zona e per parametro tabellare, ragguagliati con gli specifici coefficienti di differenziazione

Descrizione comune di Montegranaro	(1) Sup. commerciale	(2) OMI valore medio normale (solo come riferimento) €/mq	3) valori medi dei comparabili di zona uso magazzini	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 proposto alla vendita	(7) valore di stima presunto arrotondato (1)x(6)=
f.15 p.IIa432 sub 13	79,60	485/680	220	//	300/450	375	29.850,00

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 Montegranaro (Fm) descritto al NCEU al f.15 p.la 432 sub13, 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% (cinqueper cento), pari a $29850 \times 5\% = 38357,5\text{€}$ che si ritiene comunque non influente arrotondare a

28.000€*(diconsi euro ventottomila/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;

Dalle analisi dello stato di fatto dei beni oggetto di stima sono stati definiti i seguenti lotti omogenei , così identificati:

LOTTO UNICO

1 Immobile sito a Montegranaro via Manzoni 56 zona Liborio , con diritti di 1000/1000 a x descritto al NCEU :

Foglio	Particella	Sub	piano	Cat.	classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	derivati da
15	432	13		C/3	3	74mq	87mq	275,17	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/05/2016 Pratica n. AP0048379 in atti dal 26/05/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12589.1/2016)

Confini

il bene (laboratorio f.15 part. 432 sub 13) è ubicato al piano terra in un edificio plurifamiliare di quattro livelli fuori terra (compreso il sottotetto) privo di ascensore , confina a nord con affaccio e accesso su viabilità pubblica (via A.Manzoni) , a est con la stessa proprietà uso garage sub 14 non oggetto di esecuzione , ad ovest vano scala condominiale e corte condominiale a sud con altra proprietà sub 2 e proprietà condominiale sub 4

Localizzazione

bene ubicato nel comune di Montegranaro in via Alessandro Manzoni 56 a nord/est del centro città nei pressi della chiesa San Liborio

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

28.000€*(diconsi euro ventottomila/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 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;

destinazione catastale	f.15 p.lla 432 sub 13
Diritti	con diritti di 1000/1000 ax
Stato di possesso	L'immobile risulta in uso al sig.x Il sig. x ha dichiarato di occupare l'immobile in forza di un contratto di comodato stipulato in data 01 agosto 2012 e registrato a Fermo in data 28/08/2012.(allegato 10) La durata del contratto è fissata a tempo indeterminato. In particolare il contratto non specifica i subalterni del fabbricato ma si riferisce al fabbricato f.15 p.lla 432 . rif. allegato 10 alla perizia di stima del 22/2/2021
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	zona B di completamento art. 38 (allegato 8)
Condominio: quote millesimali	Assenti- Non pervenute
Condominio: spese di gestione annue	Assente- Non pervenute
Condominio: spese straordinarie deliberate	Assente- Non pervenute
Condominio : pendenze nei confronti degli altri condomini	Assenti- Non pervenute
Procedimenti giudiziari sul bene pignorato	Non ci sono cause pendenti condominiali aventi ad oggetto l'unità sub 13

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 2 - ALLEGATO 3

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 6

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 5

QUESITO 16

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 1

ELENCO RIASSUNTIVO DEGLI ALLEGATI:

1	Check list
2	Rilievo fotografico imm f. 15 p.la 432 sub 13
3	Rilievo planimetrie immobili stato attuale 2024
4	Documentazione Catastale aggiornata 2024
5	Perizia di stima in formato privacy
6	Descrizione lotti schema pubblicazione bandi vendita immobiliare
7	Tabelle coefficienti di omogenizzazione e coefficienti di merito stralcio dpr 138/98 allegato C
8	ALLEGATI VARI: aggiornamento certificati stato civile residenza e parentale sig.ri ; estratto di prg e NTA
9	Comparabili di Zona

NOTA:

PER QUANTO CONCERNE LA DOCUMENTAZIONE QUALE TITOLI ABILITATIVI ,
CONTRATTO DI COMODATO ETC SI RINVIA AGLI ALLEGATI DI CUI ALLA PERIZIA
STIMA DATATA 22/2/2021 GI IN ATTI ALLA PROCEDURA RG 102/2019

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

Fermo, ottobre 2024

Il Perito estimatore