

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice Esecuzioni xxxxxxxxx

Esecuzione Immobiliare n.102/2019

**ALLEGATO N. 6
PERIZIA IN FORMATO PRIVAGY**

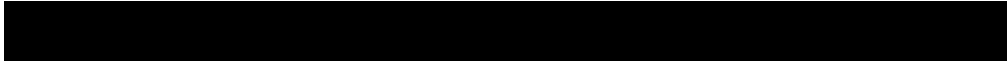
TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n.102/2019

Procedura promossa da:



Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Perito Stimatore: xxxxxxxxxx

G.E. Dott.ssa xxxxxxxxxxxxxx

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO R.G.E. 102/2019
CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE ESECUTATI:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

n.ta a [REDACTED] il xxxxxxxxxxxxxx, cod fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx residente nel comune di [REDACTED]
via xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx n. [REDACTED]

Il sottoscritto Arch. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n. xxxxxxxx e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 3/12/2019 con l'invito a prestare il giuramento promissorio di rito in data 6/12/2019 e rispondere ai sottostanti quesiti.

SVOLGIMENTO INCARICO

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.

Provveda l'esperto :

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

Oggetto della presente vendita sono è un bene costituito da un appartamento, sito nel comune di MONTEGRANARO via Manzoni 56

Accesso al bene

L'accesso al bene è avvenuto in data 22/7/2020 e in seconda istanza il giorno 28/7/2020 alla presenza della sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, e del coadiuvante tecnico, e unitamente al quale si è proceduto ai rilievi del bene.

Individuazione dei beni oggetto di vendita:

atto di pignoramento notificato in data 2/7/2019 (RG 5469 RP 3910 del 16/07/2019) comprende diritti di piena proprietà su:

1 immobile sito a Montegranaro via Manzoni 56 descritto al NCEU al

Foglio	Particella	Sub	piano	Categoria	classe	vani	Sup. catastale/tot aree scoperte	Rendita €	indirizzo
15	432	8	1	A/2	6	6,5	137/127	520,33	Via A.Manzoni 56
Immobile non facente parte della perizia soppresso per frazionamento									
15	432	11	T	C6	3		66 mq	160,21	Via A.Manzoni 58

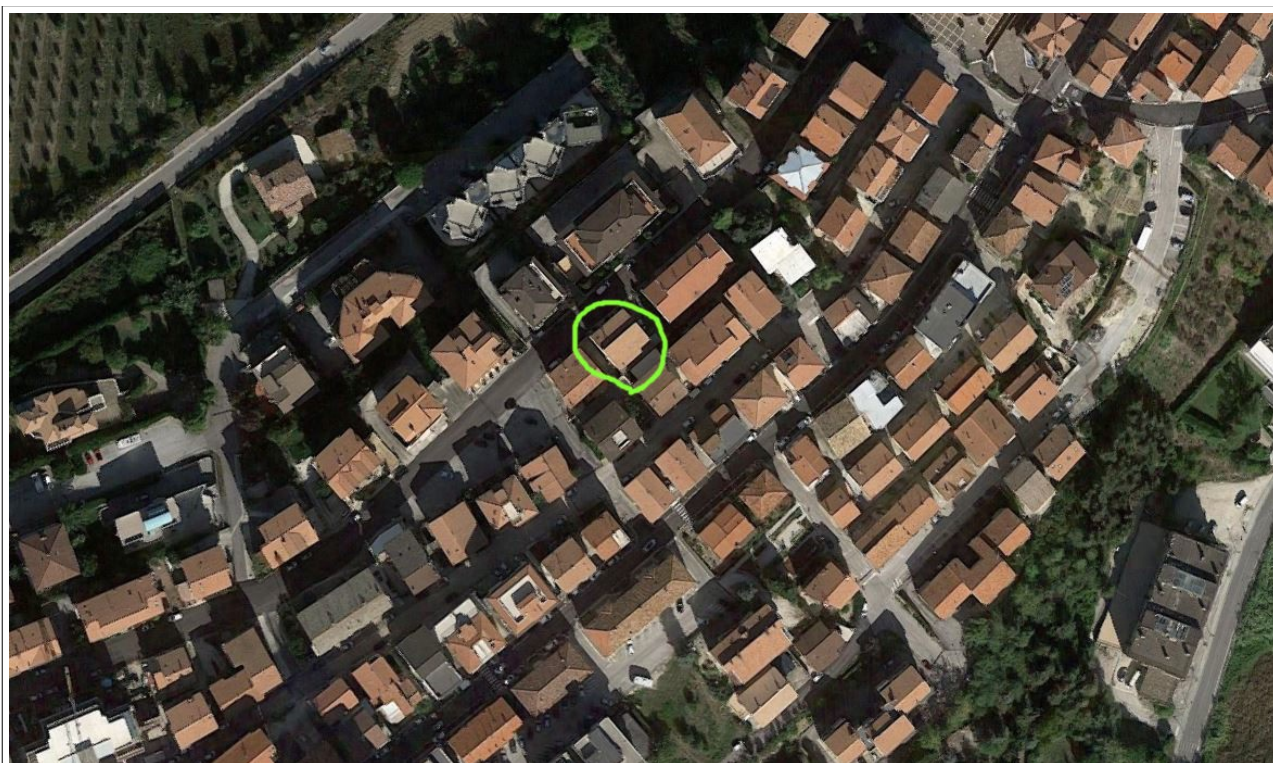
A seguito della determina del giudice dr.ssa xxxxxxxx la perizia del probabile valore del bene , sarà riferita alla sola unità immobiliare , appartamento piano primo sub 8, in quanto l'unità immobiliare urbana sub 11 (oggetto del pignoramento) , è stata soppressa per frazionamento e fusione (variazione catastale del 26/05/2015 prot. AP0044029 ed in atti dal 26/05/2015). La fusione e frazionamento del sub 11 con il sub 12 (non oggetto della procedura) hanno generato nuovi subalterni 13 e 14; in particolare il sub 13 che comprende l'intero ex sub sub 11 più una porzione dell'ex sub 12 e pertanto allo stato attuale non si verifica più la corrispondenza tra il bene oggetto di pignoramento (sub 11) e lo stato attuale.

Localizzazione

Il bene oggetto di perizia , risulta ubicato al piano primo del fabbricato sito nel comune di Montegrano in via Alessandro Manzoni 56 a nord/est del centro città. Il comune ha una popolazione di circa 12600 abitanti con una densità di 402,36 ab a Km/mq. La zona è sufficientemente apprezzata dal mercato edilizio in quanto costituita da un quartiere residenziale sito nei pressi della chiesa San Liborio Vescovo a circa 3,5km dal centro storico e sufficientemente servita da attività commerciali e di servizio come farmacia, banche, scuola (istituto Comprensivo) zone attività sportiva (campo da calcio) etc.

La città è posta a circa 10 km dal mare e si snoda su un colle tra la valle del fiume Chienti e il fiume Ete morto.

Il comune di Montegrano è uno dei comprensori calzaturieri più importanti della zona del fermano con presenza di fabbriche di livello nazionale ed internazionale. L'immobile in oggetto di perizia è una perfetta soluzione per chi è interessato ad avere una residenza nel comune di Montegrano in una zona tranquilla e con buone caratteristiche di comodità abitativa.



individuazione dei Confini

il bene (appartamento piano primo f.15 part. 432 sub 8) è ubicato al primo piano in un edificio plurifamiliare di quattro livelli fuori terra (compreso il sottotetto) privo di ascensore , con un fronte (nord/ovest) aperto direttamente su viabilità pubblica (via A.Manzoni) , due fronti su corte comune (nord/est e sud/ovest) ed un fronte (sud/est) prospiciente altra proprietà .

individuazione dello Stato di possesso:

L' appartamento sub 8 è con diritti di piena proprietà 1000/1000 alla sig. xxxxxxxxxxxx

L'appartamento allo stato del sopralluogo è occupato dalla famiglia del sig. xxxxxxxxxxxx composta dalla sig.ra xxxxxxxxxxxx dal figlio xxxxxxxxxxxx

Il sig. [REDACTED] 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.

L'occupante ha chiesto di poter restare ad abitare nell'immobile fino alla vendita senza versamento di alcuna somma a titolo di indennità di occupazione (richiesta autorizzata dal giudice fino alla vendita dell'immobile)

Conformità dello stato dei luoghi (f.15 part.432 sub 8)

E' stata rinvenuta presso gli uffici tecnici comunali la seguente documentazione:

-nulla osta prot. 1399 del 01/04/1966 pratica 37/66 per costruzione di una casa di civile abitazione di tre livelli fuori terra più sottotetto

-Licenza di costruzione 127/75 del 10/6/1975 intestata a xxxxxxxxx per sopraelevazione del piano sottotetto

-autorizzazione di abitabilità del 18/05/1976 (fabbricato via Carducci)

-Concessione edilizia 2003/106 del 30/07/2003 per cambio di destinazione d'uso da negozio a garage di due unità immobiliari al piano terra

-Permesso di costruire in sanatoria registro condoni 1514 rilasciato in data 8/11/2014 per modifiche prospettiche , aumento di superficie di circa 2,73mq al piano primo sub 8 e ulteriori modifiche ai piani superiori.

Non risulta rintracciabile presso gli uffici tecnici comunali ulteriori certificati di agibilità oltre a quello segnalato datato 18/05/1976 mancante dell'ampliamento previsto dal PdC in sanatoria.

Presso gli archivi del genio civile di Ascoli Piceno non risulta in deposito nessun documento tecnico relativo al fabbricato su cui insiste il bene come segnalato dallo stesso ufficio in data 05/02/2021 (allegato 4)

Da l confronto sinottico tra la documentazione agli atti comunali e i rilievi sul posto eseguiti in data 22/7/20 e in seconda istanza il 28/7/20 , si evince che la distribuzione interna dell'appartamento sub 8 risulta conforme all'elaborato dello stato autorizzato PdC in Sanatoria registro condoni 1514 del 8/11/2014 , mentre non risulta conforme allo stato dei luoghi la planimetria catastale che presenta una diversa distribuzione interna sostanziale .

In data 11/02/2021 con disposizione del giudice del 20/12/2020 si è provveduto alla rettifica della planimetria catastale del sub 8 secondo lo stato aggiornato alla data di rilievo geometrico del bene.

DEFINIZIONE DEI LOTTI

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

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà 1000/1000 su appartamento di civile abitazione sito nel comune di Montegranaro via Alessandro Manzoni n. 56 meglio individuato al NCEU

Foglio	Particella	Sub	piano	Categoria	classe	vani	Sup. catastale/tot aree scoperte	Rendita €	indirizzo
15	432	8	1	A/2	6	6,5	137/127	520,33	Via A.Manzoni 56

Consistenza da rilievo in opera:

Altezza di piano	Superficie interna Lorda (SIL)	Superficie esterna Lorda (SEL)	Pertinenze dirette (SL)	
			Balconi in aggetto	terrazzo
2,80 mt	109,23 mq	125,52 mq	6,15 mq	39,97mq

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

Appartamento sito al piano primo, descritto al NCEU al f.15 part. 432 sub 8 , di un più ampio edificio di quattro livelli fuori terra, ha accesso condiviso dalla scala condominiale priva di ascensore , e si compone di ingresso/soggiorno, cucina con annesso ripostiglio, un bagno, due camere ed uno sgabuzzino.

Il bene si presenta in buono stato di uso e di manutenzione. L'immobile è dotato di impianti autonomi di riscaldamento acqua e luce. L'appartamento ha uno sviluppo sull'intero piano primo e ha quattro fronti di affacci, è dotato di un balcone sul fronte strada e di un terrazzo (copertura piana del piano terra) sul fronte opposto sud/est.

Il terrazzo è completamente coperto con una struttura in legno su pilastri che si estende fino al confine con altra proprietà , del quale non è stata riscontrata nessuna autorizzazione temporanea o titolo abilitativo permanente; Il fabbricato su cui insiste il bene , fu edificato nel 1966 poi modificato con licenza edilizia nel 1975 e successivamente regolarizzato con condono edilizio e sanatoria art. 36. nel 2014 e 2015 .

Ha un uso prevalente di tipo residenziale e si sviluppa su quattro livelli fuori terra prospicienti via Alessandro Manzoni , aree di corte uso condominiale (sub 4 bene comune non censibile) ed altre proprietà.

La struttura portante è mista realizzata in muratura con solai il latero cemento e pilastri in c.a. ; la finitura esterna è ad intonaco tintecciato a colore con infissi schermati da persiane.

L'intero fabbricato risulta di buona qualità anche se necessita di alcuni interventi di manutenzione straordinaria . Nel portico esterno del piano terra a protezione dell'ingresso scala condominiale , è presente un pilastro d'angolo che risulta particolarmente lesionato .Dalla valutazione tecnica "a vista" non è possibile stabilire se le lesioni sono di tipo strutturale oppure dovute ad ossidazione delle strutture delle armature metalliche che necessitano comunque di una manutenzione straordinaria) .Non esiste ripartizione di spesa per quote millesimali in quanto gli immobili ne sono privi.

Consistenza (definita tramite rilievo in opera)

Superficie Esterna Lorda (SEL) circa 125,52 mq ; Superficie Interna Lorda (SIL) circa 109,23mq; terrazzo circa 39,97mq; balcone circa 6,15mq.

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 esecutati 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

Non esiste un verbale di inizio lavori.

I titoli abilitativi inerenti Il fabbricato su cui insiste il bene oggetto di perizia (appartamento f.15 part. 432 sub 8) 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

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;

VERIFICHE DI CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

il giorno 5/8/2020 è stato eseguito presso all'ufficio tecnico comunale un accesso agli atti con estrazione dei seguenti titoli abilitativi:

Rif.	Titoli abilitativi :	Descrizione
1	Nulla osta prot. 1399 del 01/04/1966	Edificazione iniziale del fabbricato composto da tre livelli fuori terra più sottotetto da via Manzoni
2	autorizzazione di abitabilità ritrovata negli archivi comunali è datata 18/05/1976	Riferita al progetto in origine nulla osta prot. 1399 del 01/04/1966
3	Licenza di costruzione 127/75 del 10/6/1975	Modifiche ed ampliamento in sopraelevazione del piano sottotetto
4	Concessione edilizia 2003/106 del 30/07/2003	Per cambio di destinazione del piano terra da negozi a garage
5	Permesso di costruire in sanatoria registro condoni 1514 rilasciato in data 8/11/2014	Per modifiche prospettiche ampliamenti ai vari piani e modifiche interne
Nota	non risultano agli atti ulteriori Certificati di Agibilità successivi a quello identificato al punto 2 , necessari per le trasformazioni edilizie eseguite successivamente alla costruzione del fabbricato con nulla osta prot. 1399 del 01/04/1966 .	

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. xxxxxxxx i lavori s'intendono ultimati . Dalla verifica documentale (5/2/2021), 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 né documentazione di collaudo o certificato di idoneità statica riferita al fabbricato su cui insiste il bene.

Accesso al bene

n°2 sopralluoghi in data 22/7/20 ed in data 28/07/2020.

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

Dai rilievi e dalla documentazione reperita , in visione sinottica, l'appartamento descritto al NCEU al f.15 part. 432 sub 8 , risulta conforme allo stato autorizzato con Permesso di costruire in Sanatoria di cui al punto 5, limitatamente all'area di sedime del piano e alle partizioni interne , mentre non risulta conforme alla planimetria catastale agli atti al NCEU. Sul fronte posteriore (lato sud/est) è presente sul piano del terrazzo (copertura del piano terra) una portico avente una struttura portante in legno con pilastri e travi .

La struttura copre per intero la superficie del terrazzo (pari a circa 40 mq) con pilastri posti lungo il perimetro del terrazzo a confine con altra proprietà , del quale non è rintracciabile alcun titolo abilitativo.

(nota: Con delibera del 9/4/2019 n° 20 il comune di Montegranaro ha adottato un regolamento per la realizzazione di interventi edilizi minori quali tettoie, gazzebi etc , ma la tipologia del portico presente sul terrazzo per dimensioni e per struttura, non risulta tra le schede allegate al regolamento e pertanto non costituisce un intervento minore)

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:

Per le opere eseguite in difformità urbanistica allo stato autorizzato, quale il porticato in legno al piano primo lato.sud/est , (salvo ulteriore documentazione che ne accerti la titolarità ma al momento non reperita presso gli uffici tecnici comunali) , non è possibile ai sensi dell'art. 36 del Dpr 380/2001 la verifica della doppia conformità e pertanto non è possibile poter usufruire di una sanatoria, in quanto la struttura del portico si configura come aumento di volumetria non autorizzabile , e mancato rispetto delle distanze minime previste all'art 9 del DM 1444/69 .

Per quanto riferito alla difformità planimetrica catastale, le variazioni sono state aggiornate per decreto del giudice in data 11/02/2021 (nota : non sono previste sanzioni) ;

Per quanto riferito all'aggiornamento del certificato di agibilità a seguito delle successive di trasformazione rispetto allo stato originario edificato con nulla osta n. *prot. 1399 del 01/04/1966* si prevedono 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	€ 550,00
Certificato di idoneità statica in sostituzione del certificato di Collaudo comprendente le spese non documentate iva e cassa, possono essere quantificati forfettariamente in circa	€ 1.500,00
Redazione di Attestato di Prestazione energetica comprendente le spese non documentate iva e cassa, possono essere quantificati forfettariamente in circa	€ 250,00
Eventuali certificazioni postume in merito agli impianti	€ 800,00
SANZIONI AMMINISTRATIVE	
Scia Agibilità unita abitativa sottotetto art 24 comm 3 dpr 380/2001 e smi.	€ 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;](#)

Non si allega certificato di destinazione urbanistica in quanto non ci sono terreni di pertinenza al bene.

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 02.07.2019 e trascritto presso la Conservatoria dei RR/II di Fermo in data 16.07.2019 al n°3910 Reg. Particolare, e n° 5469 Reg. Generale. I beni oggetto del pignoramento erano:

-Appartamento sito nel comune di Montegranaro in via A. Manzoni 56 p.T-1 cat. A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita catastale €520,33;

-Garage sito nel comune di Montegranaro in via A. Manzoni 58 p.T cat. C/6, classe 3 mq.66 rendita catastale € 160,21.

Il sub.08 non ha subito variazioni catastali successivamente alla data del pignoramento da parte dell'esecutato.

La planimetria catastale, presente agli atti non risultava conforme allo stato dei luoghi. A seguito dell'autorizzazione del giudice del 20.12.2020 si è provveduto ad aggiornare la planimetria catastale relativa al sub.8 come da visura storica del 15.02.2021 e planimetria redatta dal geom. (allegato n.5)

Il sub.11 alla data del pignoramento risultava soppressa insieme al sub.12.

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 102/2019 notificato in data 02.07.2019 e trascritto presso la Conservatoria dei RR/II di Fermo in data 16.07.2019 al n°3910 Reg. Particolare, e n° 5469 Reg. Generale., la parte eseguita, sig.ra nata a era piena proprietaria per 1000/1000 dell'immobile oggetto di pignoramento immobile censito nel comune di Montegranaro alla via A.Manzoni n.56 e descritto al Catasto Fabbricati al foglio n.15 particella n.432 sub. 8, piano T-1, cat. A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita catastale €520,33; La parte eseguita è intestataria dell'immobile 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.

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 xxxxxxxxxxxx, piano T-1 e descritto al Catasto Fabbricati al foglio n.15 particella n.432 sub. 8, cat. A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita catastale €520,33. Intestato alla parte eseguita sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx 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.

L'occupante del bene, sig xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, riferisce che il fabbricato è privo di condominio e non sussistono pendenze condominiali a carico del bene.

Nel ventennio antecedente il pignoramento dei beni notificato il 02/07/2019 sono state registrate le seguenti formalità:

10.06.1983-SUCCESSIONE per effetto della morte di xxxxxxxxxxx nato il xxxxxxxx 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.8**

a favore: xxxxxxxxxxx nato a [REDACTED] il xxxxxxxx (per i diritti di piena proprietà pari ad 2/9)
contro: xxxxxxxxxxx nato a [REDACTED] il xxxxxxxx (per i diritti di piena proprietà pari ad 2/9)

10.06.1983-SUCCESSIONE per effetto della morte di xxxxxxxxxxx nato il xxxxxxxxxxxx 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: xxxxxxxx nato a [REDACTED] il xxxxxxxx (per i diritti di piena proprietà pari ad 4/27)
contro: xxxxxxxxxxx nato a [REDACTED] il xxxxxxxx (per i diritti di piena proprietà pari ad 4/27)

06.06.2005-COMPRAVENDITA notaio xxxxxxxxxxx rep.197970/23410 e trascritto presso la conservatoria dei RRll di Fermo il 09.06.2005 al n.3022 del registro particolare e al n.4962 del registro generale.

Immobili siti a Montegranaro e distinti al catasto fabbricati: **fog.15 part.432 sub.8**

a favore: xxxxxxxxxxx nato a [REDACTED] il xxxxxxxxxxxx (per i diritti di piena proprietà pari ad 7/9)
contro: xxxxxxxxxxx nato a [REDACTED] il 1xxxxxxxxx (per i diritti di piena proprietà pari ad 2/9)
xxxxxxxx nato [REDACTED] il
(per i diritti di piena proprietà pari ad 2/9)
xxxxxxxx nata [REDACTED] il xxx
(per i diritti di piena proprietà pari ad 3/9)

06.06.2005-COMPRAVENDITA notaio xxxxxxxx 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**

a favore: xxxxxxxxxxxnato a [REDACTED] il xxxxxxxxxxxx (per i diritti di piena proprietà pari ad 23/27)
contro: xxxxxxxxxxx nato [REDACTED] il xxxxxxxxxxxx (per i diritti di piena proprietà pari ad 13/27)
xxxxxxxx nato a [REDACTED] il xxxxxxxxxxxx
(per i diritti di piena proprietà pari ad 4/27)
xxxxxxxxa nata a [REDACTED] il xxxxxxxxxxxx
(per i diritti di piena proprietà pari ad 6/27)

29.12.2005 – IPOTECA VOLONTARIA trascritta alla conservatoria di Fermo registro generale n.12048, registro particolare n.2897 con atto del notaio xxxxxxxxxxx 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.8**
fog.15 part.432 sub.11

favore: [REDACTED]
contro: [REDACTED]

02.02.2006-ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' [REDACTED]
[REDACTED] vatoria dei RRll di Fermo il 11.10.2018 al n.5804 del registro Particolare e al n.7960 del registro generale

07.06.2006 – IPOTECA VOLONTARIA trascritta alla conservatoria di Fermo registro generale n.5926, registro particolare n.1317 con atto del notaio Alfonso Rossi 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:

contro:

Note: debitori non datori di ipoteca xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in [redacted] PIVA xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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.8**

fog.15 part.432 sub.11

fog.15 part.432 sub.12

favore:

contro:

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 17.06.2008 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.8;

fog.15 part.432 sub.11

fog.15 part.432 sub.12

favore:

contro:

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.8

fog.15 part.432 sub.11

favore:

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.8

fog.15 part.432 sub.11

favore:

contro:

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.8

fog.15 part.432 sub.11

fog.15 part.432 sub.12

favore:

contro:

02.07.2019 – PIGNORAMENTO IMMOBILI rep.1566 trascritto presso Conservatoria dei RRil di Fermo il 16.07.2019 al n.3910 del Registro Particolare e al n.5469 del Registro generale.

Immobili siti a Montegranaro e distinti al catasto fabbricati:

fog.15 part.432 sub.8

fog.15 part.432 sub.11

favore:

contro:

Nel ventennio antecedente il pignoramento dei beni del 02/07/2019 emesso dal Tribunale di Fermo e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Di Fermo il 16/07/2019 al nn°3910 Reg. Part., e n° 5469 Reg. Gen., sulla base della visura effettuata alla Conservatoria di Fermo in data 15/02/2021, 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

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;

Nota:

A seguito della determina del giudice dr.ssa xxxxxxxxxx la perizia del probabile valore del bene , sarà riferita alla sola unità immobiliare , appartamento piano primo sub 8, in quanto l'unità immobiliare urbana sub 11 (oggetto del pignoramento) , è stata soppressa per frazionamento e fusione (variazione catastale del 26/05/2015 prot. AP0044029 ed in atti dal 26/05/2015). La fusione e frazionamento del sub 11 con il sub 12 (non oggetto della procedura) hanno generato nuovi subalterni 13 e 14; in particolare il sub 13 che comprende l'intero ex sub sub 11 più una porzione dell'ex sub 12 e pertanto allo stato attuale non si verifica più la corrispondenza tra il bene oggetto di pignoramento (sub 11) e lo stato attuale.

PROCESSO VALUTATIVO

Il processo valutativo è costituito dalle seguenti attività :

- rilievo dello stato di fatto dei beni oggetto di perizia ;
- l'accesso agli atti documentali presso i pubblici uffici al fine della verifica urbanistica edilizia etc;
- l'elaborazione dei dati (quali: verifica del costruito , verifica delle superfici e consistenze, verifiche contratti e servitù);
- attività di verifica dei comparabili di zona
- indagini di mercato sui valori medi immobiliari etc;
- redazione del rapporto di valutazione.

Dati di sopralluogo:

L'accesso al bene è avvenuto il giorno 22/07/2020 e successivamente per ulteriori verifiche in data 28/7/2020 , alla presenza del sig. xxxxxxxxxxxxxx, e del coadiuvante tecnico del Ctu .

L'accesso documentale al comune di Montegranaro è stato svolto in data 22/7/2020.; ulteriore verifica documentale in data 01/02/2021 è stata richiesta telefonicamente alla dirigente dell'ufficio tecnico comunale in merito al portico in legno presente sul fronte sud-est e del fabbricato al piano primo.

In data 04/02/2021 si è provveduto ad inviare alla agenzia delle entrate di Fermo una pec per la richiesta di sussistenza di possibili contratti di locazione sul bene oltre a quello dichiarato dall'occupante sig xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

La risposta è stata negativa , non sussistono atti di locazione ulteriori.

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 .

Composizione dei beni

Gli immobili oggetto di stima sono così identificati :

Diritti di piena proprietà 1000/1000 su appartamento di civile abitazione siti nel comune di Montegranaro via A.Manzoni 56 , meglio individuati al NCEU :

Foglio	Particella	Sub	piano	Categoria	classe	vani	Sup. catastale	Rendita €	indirizzo
15	432	8	1	A/2	6	6,5	Totale 137mq Totale escluse aree scoperte 127mq	520,33	via A.Manzoni 56

Consistenza del bene (da rilievo in opera)

Superficie Esterna lorda (SEL) dell'appartamento è pari a circa 125,52 mq; Superficie Interna Lorda (SIL) è pari a circa 109,23mq; Superficie lorda (SL) delle pertinenza : balcone circa 6,15 mq; terrazzo circa 39,97mq

Localizzazione

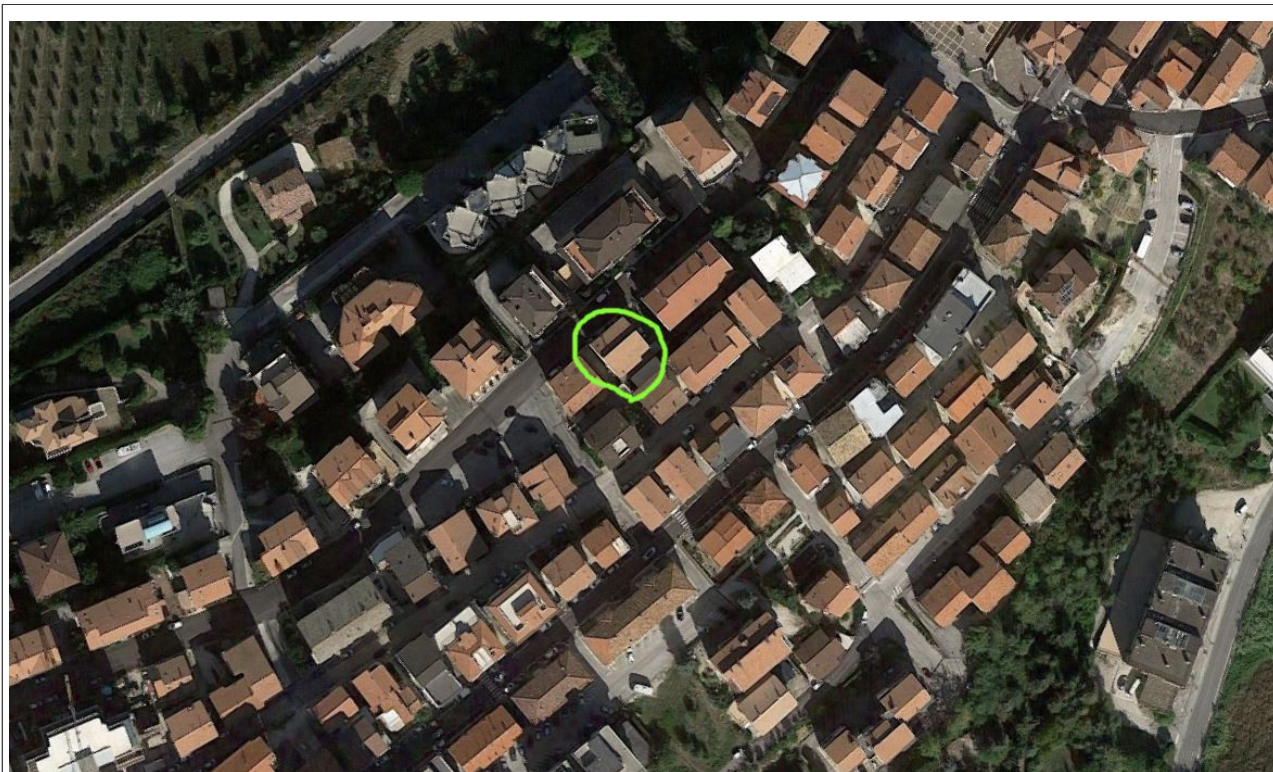
I beni sono ubicati nel comune di Montegranaro in via Alessandro Manzoni 56 a nord/est del centro città.

Il comune ha una popolazione di circa 12600 abitanti con una densità di 402,36 ab a Km/mq

La zona è sufficientemente apprezzata dal mercato edilizio in quanto costituita da un quartiere residenziale sito nei pressi della chiesa San Liborio Vescovo a circa 3,5km dal centro storico e sufficientemente servita da attività commerciali e di servizio come farmacia, banche, scuola (istituto Comprensivo) zone attività sportiva (campo da calcio) etc.

La città è posta a circa 10 km dal mare e si snoda su un colle tra la valle del fiume Chienti e il fiume Ete morto.

Il comune di Montegranaro è uno dei comprensori calzaturieri più importanti della zona del fermano con presenza di fabbriche di livello nazionale ed internazionale. L'immobile in oggetto di perizia è una perfetta soluzione per chi è interessato ad avere una residenza nel comune di Montegranaro in una zona tranquilla e con buone caratteristiche di comodità abitativa.



individuazione dei Confini

il bene oggetto di stima è ubicato al primo piano in un edificio plurifamiliare di quattro livelli fuori terra (compreso il sottotetto) privo di ascensore con un fronte (nord/ovest) aperto su viabilità pubblica (via A.Manzoni) , due fronti su corte bene comune non censibile (nord/est e sud/ovest) ed un fronte (sud/est) prospiciente su altra proprietà .

individuazione dello Stato di possesso:

L' appartamento sub 8 è di proprietà dell'esecutata sig. xxxxxxxxxxxxxxxx con diritti di piena proprietà 1000/1000.

L'immobile è occupato dalla famiglia del sig. xxxxxxxxxx composta dalla sig.ra xxxxe dal figlio xxxxxxxx. Il sig.

xxxxxxxxxx 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. L'occupante ha chiesto di poter restare ad abitare nell'immobile fino alla vendita senza versamento di alcuna somma a titolo di indennità di occupazione (richiesta autorizzata dal giudice fino alla vendita dell'immobile)

Conformità dello stato dei luoghi

I Titoli abilitativi inerenti Il fabbricato su cui insiste il bene oggetto di perizia (appartamento f.15 part. 432 sub 8) 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 ; Dai rilievi e dalla documentazione in atti , in visione sinottica, l'appartamento descritto al NCEU al f.15 part. 432 sub 8 , risulta conforme allo stato autorizzato con Permesso di costruire in Sanatoria di cui al punto 5, limitatamente all'area di sedime del piano e alle partizioni interne , mentre non risulta conforme alla planimetria catastale agli atti al NCEU. Sul fronte posteriore (lato sud/est) è presente sul piano del terrazzo (copertura del piano terra) una portico avente una struttura portante in legno con pilastri e travi . La struttura copre per intero la superficie del terrazzo (pari a circa 40 mq) con pilastri posti lungo il perimetro del terrazzo a confine con altra proprietà , del quale non è rintracciabile alcun titolo abilitativo. (nota: Con delibera del 9/4/2019 n° 20 il comune di Montegranaro ha adottato un regolamento per la realizzazione di interventi edilizi minori quali tettoie, gazzebi etc , ma la tipologia del portico presente sul terrazzo per dimensioni e per struttura, non risulta tra le schede allegate al regolamento e pertanto non costituisce un intervento minore)

1. Quote millesimali /Consuntivo spese condominiali

L'occupante ha dichiarato che:

2. il bene è privo di gestione condominiale e relativa tabella quote millesimali di proprietà.
3. Non sono stati deliberate spese straordinarie

Descrizione del bene

Appartamento sito al piano primo, è descritto al NCEU al f.15 part. 432 sub 8 , di un più ampio edificio di quattro livelli fuori terra compreso il piano terra , ha accesso condiviso dalla scala condominiale priva di ascensore .

L'appartamento confina con un fronte (nord/ovest) con affaccio su viabilità pubblica (via A.Manzoni) , e con due fronti (nord-est e sud-ovest) con affaccio su corte bene comune non censibile (sub 4) prospiciente altra proprietà , mentre il fronte posteriore (sud-est) con ampio terrazzo è prospiciente direttamente ad altra proprietà.

Il fabbricato su cui insiste il bene , fu edificato nel 1966 poi modificato con licenza edilizia nel 1975 e successivamente regolarizzato con condono edilizio e sanatoria art. 36. nel 2014 e 2015 .

Ha un uso prevalente di tipo residenziale (al piano terra sono ubicate due unità immobiliari non residenziali ad uso autorimessa e laboratorio). Nelle immediate adiacenze al fabbricato sono presenti ampi parcheggi di uso pubblico.

La struttura portante è mista realizzata in muratura con solai il latero-cemento e pilastri in c.a. ; la finitura esterna è ad intonaco tinteggiato a colore con infissi in pvc schermati da persiane sempre in pvc.

L'intero fabbricato risulta di buona qualità anche se necessita di alcuni interventi di manutenzione straordinaria . Nel portico esterno del piano terra (corte bene comune non censibile sub 4) a protezione dell'ingresso scala condominiale su via A.Manzoni , è presente un pilastro d'angolo che risulta particolarmente lesionato . (dalla valutazione a " vista" non è possibile stabilire se le lesioni sono di tipo strutturale oppure dovute ad ossidazione delle strutture delle armature metalliche che necessitano comunque di una manutenzione straordinaria). Non esiste una ripartizione di spesa per quote millesimali in quanto gli immobili ne sono privi. L'appartamento ha uno sviluppo sull'intero piano primo e ha quattro fronti di affacci, di cui uno con balcone prospiciente direttamente la viabilità pubblica (via A.Manzoni) , si compone di ingresso/soggiorno, cucina con annesso ripostiglio, un bagno, due camere ed uno sgabuzzino, un balcone sul fronte strada e un terrazzo di uso esclusivo (copertura del locale laboratorio del piano terra, sul fronte sud/est) . Il terrazzo è completamente coperto con un portico avente struttura in legno su pilastri aperto su tre lati di cui uno a confine con altra proprietà. Il portico non risulta descritto in nessun atto autorizzativo e non è stata riscontrata nessuna autorizzazione temporanea o titolo abilitativo permanente nell'archivio tecnico comunale;

Funzionalmente l'appartamento si presenta pregevole ed in buono stato di uso e di manutenzione, inoltre il locatario sig. xxxxxxxxxxxx, ha dichiarato che nell'anno 2014 sono state sostituite tutte le finestre e tutte le persiane .

L'appartamento è dotato di impianti autonomi termici idrici ed elettrici . La caldaia marca Fontecall spa modello corolla 26 è di tipo a condensazione a tenuta stagna con impianto di distribuzione a radiatori completamente annegato entro le strutture di compartimentazione.

Le pareti di compartimentazioni interne sono in laterizio ed intonacate , le pavimentazioni sono di buona qualità in legno per tutti i locali ad eccezione del locale bagno. Il bagno ha pavimentazione e rivestimento in marmo (nota : non è possibile valutare correttamente se trattasi di formelle di marmo oppure di gres porcellanato ad imitazione marmo, comunque di qualità pregevole). Il bagno è dotato di doccia con cabina , tazza bidè in ceramica e doppio lavello ad incasso su lastra di marmo con mobile in legno . Le rubinetterie sono in ottone cromato acciaio

Le porte interne sono in legno tamburato di buona fattura , colore bianco con maniglie in ottone cromato mentre il portone d'ingresso è realizzato anch'esso in legno tamburato con fronte impiallicciato in essenza di noce nazionale o similare. La scala condominiale è rivestita (scalini e pianerottoli) con lastre di granito e la ringhiera è in ferro verniciato con corrimano in ferro mandorlato.

Fanno parte delle pertinenze delle aree esterne uso parcheggio e manovra (su tre lati) e un locale al piano terra uso centrale termica; il tutto descritto come bene comune non censibile sub 4.

METODOLOGIA DI STIMA

Premesso che, in risposta ai vari quesiti informativi richiesti dal G.E. il giudizio di stima dei beni immobili oggetto di questa valutazione, ha carattere esclusivamente previsionale e, seppure risultante da accurate indagini di mercato, potrebbe non rappresentare l'effettivo prezzo di vendita del bene in ragione della perdurante instabilità di 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". La valutazione del probabile valore medio di mercato (V_m) sarà desunta con **Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf)** (metodo diretto che si fonda sulla comparazione di dati medi desunti da indagini di mercato (comparabili, borsino immobiliare agenzia delle entrate, valori medi di mercato etc).

Sarà usato come parametro di riferimento della consistenza del bene, 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. (Le specifiche descrittive delle varie tipologie di superficie sono riportate nella legenda superfici (SEL SIL SIN). La consistenza immobiliare di stima sarà 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 tabellari 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.

Al fine della ricerca dei comparabili per poter procedere alla stima con procedimento comparativo per confronto diretto (Vconf) in data 11/2/2021 è stata effettuata una ricerca, tramite ispezione ipotecaria, di compravendite di laboratori nel foglio n.15 del comune di Montegranaro negli ultimi due anni, per la zona parrocchia San Liborio (via Alessandro Manzoni, via Giosuè Carducci, via Rimembranze, via Repubblica, etc.).

La ricerca ha dato esito negativo, in quanto non sono state effettuate compravendite di unità immobiliari cat A/2 nelle vicinanze nel periodo selezionato. Di conseguenza si è proceduto alla ricerca del probabile valore di mercato del bene tramite una comparazione con i valori economici desunti da sistema tabellare relativamente ai dati forniti dall'agenzia delle entrate e soprattutto dai valori medi di mercato reperiti presso operatori della zona, anche se, stante la situazione contingente del mercato edilizio, non di facile valutazione.

LEGENDA SUPERFICI SEL-SIL-SIN

1 - Superficie Esterna Lorda - (SEL)

Si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La SEL include: - lo spessore dei muri perimetrali liberi ed $\frac{1}{2}$ di quelli contigui confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, - i pilastri/colonne interne, - lo spazio di circolazione verticale (scale ascensore, scale mobili, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio, - i condotti verticali dell'area o di altro tipo. La SEL non include: - le rampe di accesso esterne non coperte, - i balconi, terrazzi e simili, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, - gli 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.

(1) tabella COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

1.1 Coefficiente globale di zona	Coeff.
Comune di - abitanti inferiore a parametro coeff di zona = 1 per centro edificato 0,85 per zone agricole ; 1,1 centro storico o aree centro urbano adiacenti beni siti nel comune di Porto san Giorgio via Torquato Tasso (centro urbano)	1
1.2 Coefficiente di vetustà	Coeff.
Nemo di 5 anni	1,1
da 5 a 10 anni	1,05
da 10 a 20	1
da 20 a 40anni	0,9
+ di 40	0,8

1.3 Coefficiente livello di piano	Coeff.
Ai fini del coefficiente del livello di piano sarà utilizzato un parametro restrittivo per piano di servizio senza ascensore.	
Assente p. 2°	0,95
Assente p 3°	0,88
Assente p 4°	0,8
Assente p 5°	0,7
Piano terra -primo o inutile	1
Livello di piano per autorimesse al piano strada	1
1.4 Coefficiente per esposizione	Coeff.
(panoramico)	1,05
ordinaria	1

1.5 Coefficiente di conservazione	Coeff.
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 0,9 mediocre 0,8 scadente

1.6 Servizi igienici	1.7 Riscaldamento	1.8 Spazi comuni	1.9 Finiture	1.10 infissi
doppi 1,05	Impianto con caldaia autonoma 1	assenti 0,95	signorili 1,05	Doppi vetri 1
Singolo 1	Impianto con caldaia centralizzata 0,95	Corte esclusiva 1,05	civili 1	Vetro singolo 0,9
		Corte comune 1	popolari 0,9	Termo acustiche 1,1
				Avvolgibili in pvc 1
				persiane

(2) Tabella delle Consistenze - immobili siti nel comune di Montegranaro f. 15 part. 342 sub 8

	(1) S.E.L superficie lorda	(2) S.I.L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizzazione	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Appartamento piano primo sub 8 altezza interna 280cm ;	125,52	109,23		1	(1)x(4) 125,52	Titolo di proprietà: Ai fini del titolo di proprietà gli immobili sono con diritti di piena proprietà 1000/1000 ██████████
Balcone	6,15			0,25	1,54	
terrazzo	39,97			0,25	9,99	
Totale superficie commerciale					137,05mq	individuazione dello Stato di possesso: I beni allo stato attuale sono in uso alla famiglia del ██████████ dell'esecutata in virtù di un contratto di comodato d'uso a tempo indeterminato. Con autorizzazione del giudice la famiglia ██████████ può mantenerne l'uso fino alla vendita .

(3) Tabella Coefficienti di differenziazione e di merito

Coeff di zona	vetustà	L. di piano	esposiz.	conserv.	s. igienici	riscaldam .	spazi comuni	Finiture	Infissi	Media Totale	Maggiorazione location premiante	Totale
1	0,8	1	1	0,9	1	1	1	1	1	0,97	-	0,97

(4) TABELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Valore unitario dei beni Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate al 1°sem. 2019

Valori rilevati al 1 semestre 2020 Comune di Montegranaro Via A.Manzoni 56 B1- centro storico/dintorni	(1) stato conservativo		Superficie di calcolo N = netta L = Lorda
	Normale minimo /massimo	Ottimo minimo/massimo	
1- Abitazioni civili	720/1000	1050/1400	L

(5) TABELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI**valori medi di mercato in libera contrattazione di compravendita**

Il comune di Montegranaro ha una popolazione media di 13000 abitanti con una densità di abitanti di circa 412 per Km² e un territorio di circa 31 Km², età media degli abitati 46,06 anni. Le quotazioni immobiliari degli appartamenti per la zona parrocchia San Liborio variano in media tra intorno agli 750 a 900 euro/ mq . Rispetto a gennaio 2020 le quotazioni medie risultano in ribasso pertanto possiamo stimare per la zona di riferimento e per la tipologia edilizia del bene (appartamento piano primo senza ascensore e con tre unità abitative)) un valore medio di mercato da un minimo di 700 €/mq ad un massimo di 830 €/mq con una media generale per il comune di circa 912 €/mq di sup. commerciale

	(1) stato conservativo		Superficie di calcolo N = netta L = Lorda
	Normale Media di zona	Ottimo Media di zona	
1- Abitazioni civili (appartamento) zona parrocchia san Liborio	700/830		L

Tabella 6 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

Tabella di calcolo valore unità immobiliari comune di Porto San Giorgio via Martiri di Cefalonia

Descrizione	(1) S.E.L. mq Sup. commerciale ragguagliata	(2) tab (4) OMI valore medio stato ottimo	(3) tab (5) valore medio di di mercato	(4) valore medio (2+3):2	(5) Coeff. di differenziazione	(6) valore di stima presunto arrotondato (1)x(4)x(5)
foglio 15 part. 432						
Appartamento	137,05	(720+1000): 2=860	765	860+765= 1625:2=812,5	0,970	€ 108.367,19
Totale valore medio di mercato						Arrotondamento a € 108.000,00

Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia può essere definito complessivamente in
108.000,00 euro
(diconsi euro centoottomila./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 dei conteei istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà su appartamento di civile abitazione sito in Montegranaro via Alessandro Manzoni 56 ;descritto al NCEU al foglio n.15 particella 432 sub 8 ; comprensivi 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 10% (diecipercento), può essere quantificato in :

108.000,00 - 10% = € 97.200,00
che si ritiene comunque non influente arrotondare a

97.000,00€

(diconsi euro novantasettemila/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 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;

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

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà 1000/1000 su appartamento di civile abitazione sito nel comune di Montegranaro individuato al NCEU :

Foglio	Particella	Sub	piano	Categoria	classe	vani	Sup. catastale	Rendita €	indirizzo
15	432	8	1	A/2	6	6,5	Totale 137mq Totale escluse aree scoperte 127mq	520,33	via A.Manzoni 56

Consistenza del bene (da rilievo in opera)

Superficie Esterna lorda (SEL) dell'appartamento è pari a circa 125,52 mq; Superficie Interna Lorda (SIL) è pari a circa 109,23mq; Superficie lorda (SL) delle pertinenza : balcone circa 6,15 mq; terrazzo circa 39,97mq

Localizzazione

I beni sono ubicati nel comune di Montegranaro in via Alessandro Manzoni 56 a nord/est del centro città.

Il comune ha una popolazione di circa 12600 abitanti con una densità di 402,36 ab a Km/mq

La zona è sufficientemente apprezzata dal mercato edilizio in quanto costituita da un quartiere residenziale sito nei pressi della chiesa San Liborio Vescovo a circa 3,5km dal centro storico e sufficientemente servita da attività commerciali e di servizio come farmacia, banche, scuola (istituto Comprensivo) zone attività sportiva (campo da calcio) etc.

La città è posta a circa 10 km dal mare e si snoda su un colle tra la valle del fiume Chienti e il fiume Ete morto.

Il comune di Montegranaro è uno dei comprensori calzaturieri più importanti della zona del fermano con presenza di fabbriche di livello nazionale ed internazionale. L'immobile in oggetto di perizia è una perfetta soluzione per chi è interessato ad avere una residenza nel comune di Montegranaro in una zona tranquilla e con buone caratteristiche di comodità abitativa.

Individuazione dei Confini

Il bene oggetto di stima è ubicato al primo piano in un edificio plurifamiliare di quattro livelli fuori terra (compreso il sottotetto) privo di ascensore con un fronte (nord/ovest) aperto su viabilità pubblica (via A.Manzoni), due fronti su corte bene comune non censibile (nord/est e sud/ovest) ed un fronte (sud/est) prospiciente su altra proprietà.

Stato di possesso:

L'immobile risulta occupato dalla famiglia del sig. xxxxxxxxxx composta dalla sig.ra xxxxxxxxxx dal figlio xxxxxxxxxx / sig. xxxxxxxxxx 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. L'occupante ha chiesto di poter restare ad abitare nell'immobile fino alla vendita senza versamento di alcuna somma a titolo di indennità di occupazione (richiesta autorizzata dal giudice fino alla vendita dell'immobile)

Descrizione sommaria del bene

Appartamento sito al piano primo, descritto al NCEU al f.15 part. 432 sub 8, di un più ampio edificio di quattro livelli fuori terra, ha accesso condiviso dalla scala condominiale priva di ascensore, e si compone di ingresso/soggiorno, cucina con annesso ripostiglio, un bagno, due camere ed uno sgabuzzino. Il bene si presenta in buono stato di uso e di manutenzione. L'immobile è dotato di impianti autonomi di riscaldamento acqua e luce. L'appartamento ha uno sviluppo sull'intero piano primo e ha quattro fronti di affacci, è dotato di un balcone sul fronte strada e di un terrazzo (copertura piana del piano terra) sul fronte opposto sud/est. Il terrazzo è completamente coperto con una struttura in legno su pilastri che si estende fino al confine con altra proprietà, del quale non è stata riscontrata nessuna autorizzazione temporanea o titolo abilitativo permanente; Il fabbricato su cui insiste il bene, fu edificato nel 1966 poi modificato con licenza edilizia nel 1975 e successivamente regolarizzato con condono edilizio e sanatoria art. 36. nel 2014 e 2015. Ha un uso prevalente di tipo residenziale e si sviluppa su quattro livelli fuori terra prospicienti via Alessandro Manzoni, aree di corte uso condominiale (sub 4 bene comune non censibile) e altre proprietà. La struttura portante è mista realizzata in muratura con solai il latero cemento e pilastri in c.a.; la finitura esterna è ad intonaco tinteggiato a colore con infissi schermati da persiane. L'intero fabbricato risulta di buona qualità anche se necessita di alcuni interventi di manutenzione straordinaria. Nel portico esterno del piano terra a protezione dell'ingresso scala condominiale, è presente un pilastro d'angolo che risulta particolarmente lesionato. Dalla valutazione tecnica "a vista" non è possibile stabilire se le lesioni sono di tipo strutturale oppure dovute ad ossidazione delle strutture delle armature metalliche che necessitano comunque di una manutenzione straordinaria. Non esiste ripartizione di spesa per quote millesimali in quanto gli immobili ne sono privi.

Conformità dello stato dei luoghi

I titoli abilitativi inerenti il fabbricato su cui insiste il bene oggetto di perizia (appartamento f.15 part. 432 sub 8) 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 ;

4. Quote millesimali /Consuntivo spese condominiali

Per quanto attiene alle quote di gestione delle parti comuni da ripartirsi in base alle quote millesimali di proprietà si precisa che l'occupante xxxxxxxxxxxxxxxx ha dichiarato che il bene è privo di gestione condominiale e relative tabella quote di proprietà e che allo stato attuale non ci sono pendenze di spesa

Tabella di calcolo valore unità immobiliari comune di Montegranaro via Alessandro Manzoni 56

Descrizione	Sup.commerciale ragguagliata	valore di stima
Appartamento foglio 15 part. 432 sub 8 piano primo	137,05	€ 108.367,19
Totale valore di mercato con arrotondamento		€ 108.000,00

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 dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà su appartamento di civile abitazione (sub 6) sito nel comune di Montegranaro in via Alessandro Manzoni 56, descritto al NCEU al foglio n.15 particella 432 sub 8 ; comprensivi 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 10% (dieci per cento), può essere quantificato in

108.000,00 -10% = € 97.200,00
che si ritiene comunque non influente arrotondare a

97.000,00 €

diconsi euro novantasettemila./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

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;

Quadro riassuntivo dello stato di Possesso e locativo

descrizione	
pignoramento	<i>RG 5469 RP 3910 in data 16/07/2019 notifica (497 c.p.c.) 02/07/2019</i>
Procedente	
Immobili oggetto di pignoramento	<i>Immobili siti in Montegranaro via A.Manzoni 56 composti da appartamento piano primo f.15 part. 432 Sub 8 laboratorio piano terra f.15 part. 432 sub 11 * (vedere nota)</i>
*nota	<i>A seguito della determina del giudice dr.ssa xxxxxxxxxxxx la perizia del probabile valore del bene , sarà riferita alla sola unità immobiliare , appartamento piano primo sub 8, in quanto l'unità immobiliare urbana sub 11 (oggetto del pignoramento) , è stata soppressa per frazionamento e fusione (variazione catastale del 26/05/2015 prot. AP0044029 ed in atti dal 26/05/2015). La fusione e frazionamento del sub 11 con il sub 12 (non oggetto della procedura) hanno generato nuovi subalterni 13 e 14; in particolare il sub 13 che comprende l'intero ex sub sub 11 più una porzione dell'ex sub 12 e pertanto allo stato attuale non si verifica più la corrispondenza tra il bene oggetto di pignoramento (sub 11) e lo stato attuale.</i>
Istanza di vendita	<i>Deposito 03/09/2019</i>
Stato di possesso	<i>L'immobile risulta occupato dalla famiglia del sig. xxxxxxxxxxxx composta dalla sig.ra xxxxxxxxxxxx e dal figlio xxxxxxxxxxxx Il sig. xxxxxx 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. L'occupante ha chiesto di poter restare ad abitare nell'immobile fino alla vendita senza versamento di alcuna somma a titolo di indennità di occupazione (richiesta autorizzata dal giudice fino alla vendita dell'immobile)</i>
Contratto di locazione	<i>In data 10/02/2021 l'agenzia delle entrate comunica con pec che agli atti fino al 2010 non sussistono contratti di locazione a nome dell'esecutata sig.ra xxxxxxxxxxxx</i>
Censo , livello o uso civico , affrancazione di pesi	<i>Sulla base della visura effettuata presso gli uffici della Conservatoria di Fermo in data 15/02/2021 non risultano a carico dei beni oggetto di stima la sussistenza di censo, livello o uso civico etc.</i>
Gestione delle parti comuni	<i>Per quanto attiene alle quote di gestione delle parti comuni da ripartirsi in base alle quote millesimali di proprietà si precisa che l'occupante xxxxxxxxxxxx ha dichiarato che il bene è privo di gestione condominiale e relative tabella quote di proprietà e che allo stato attuale non ci sono pendenze di spesa</i>
proprietà	<i>L' appartamento sub 8 è di proprietà dell'esecutata sig.ra xxxxxxxxxxxx con diritti di piena proprietà 1000/1000. il diritto di proprietà all'esecutata è derivato da sentenza atto dell'autorità giudiziaria del 03/06/2011. Trascrizione in atti dal 03/08/2011 Repertorio n. 1338 Rogante : Tribunale SEDE : MACERATA; Registrazione : sede SENTENZA TRASLATIVA (N.4015.1/2011)</i>

QUESITO 12

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 13

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

ALLEGATO 2 ALLEGATO 3

QUESITO 14

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 8

QUESITO 15

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 6

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
3	Rilievo planimetrie immobili stato attuale
4	Titoli Abilitativi
5	Documentazione Catastale e Foglio riassuntivo degli identificativi catastali
6	Perizia di stima in formato privacy
7	Certificato estratto di matrimonio Certificato storico di residenza degli occupanti
8	Descrizione lotti schema pubblicazione bandi vendita immobiliare
9	Tabelle coefficienti di omogenizzazione e coefficienti di merito stralcio dpr 138/98 allegato C
10	Documentazione varia

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

Fermo, li 22/02/2021

Il Perito estimatore

Arch. Marco Cicchinè.