

ALLEGATO n.10

PERIZIA DI STIMA IN FORMATO PRIVACY

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n.129/2024

Procedura promossa da:

FINN SPV S.R.L.

Contro

XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX

Perito Stimatore: geom. DEVIS GALLUCCI

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO R.G.E. **129/2024**

CREDITORE PROCEDENTE:

FINN SPV S.R.L. con sede a Milano (MI) cf 12244340969

DEBITORE ESECUTATO:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il sottoscritto geom. Devis Gallucci, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Fermo al n. 715 e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 23.12.2024 con giuramento inviato telematicamente in data 30.12.2024 e ad effettuare sottostanti controlli preliminari.

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva

nel caso di deposito di certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

Se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione notarile risale fino ad un atto derivativo anteriore a venti anni.

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 indicati soltanto i dati catastali attuali

3. in terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati.

Il CTU ha provveduto ad acquisire, presso l'ufficio anagrafe del Comune di Massignano il certificato di stato civile degli esecutati in data 13.02.2025. Dal quale risulta che la sig.ra xxxxxxxxxxxx risulta di stato civile libero per decesso del coniuge xxxxxxxx dal 26.04.2008, il sig. xxxxxxxxxxxx risulta coniugato con la sig.ra xxxxxxxxxxxx dal 27.07.2014 in regime di separazione dei beni, il sig. xxxxxxxxxxxx risulta di stato civile libero per divorzio da xxxxxxxxxxxx il 15.06.2012. (allegato n.06)

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 129/2024

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.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Accesso al bene

Gli accessi ai beni sono avvenuti in data **21.01.2025** e in data **06.03.2025** per gli immobili siti a Massignano in Borgo Vasai n.12 piano terra e piano primo alla presenza del rappresentante del custode nominato (Istituto Vendite Giudiziarie) avv. xxxxxxxxxxxx e degli esecutati sig. xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, ed unitamente ai quali si è proceduto ai rilievi del bene.

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 due unità immobiliari di cui una a destinazione residenziale ed una a destinazione artigianale, in considerazione della loro conformazione si ritiene opportuno costituire due lotti.

Individuazione dei beni oggetto di vendita:

LOTTO n.01. Unità immobiliare a destinazione laboratorio-artigianale, sita a Massignano in Borgo Vasai n.12 posta al Piano Terra e censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
5	253	3	T	C/3	2	33 mq	Totale 40 mq	€ 73,29

LOTTO n.02. Unità immobiliare, e destinazione residenziale, sita a Massignano in Borgo Vasai n.12 posta al Piano Primo e censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
5	253	4	1	A/2	2	6 vani	Totale:147 mq, escluse aree scoperte 145 mq.	€ 340,86

Localizzazione

Il bene è ubicato nel comune di Massignano in un edificio residenziale sito nel centro storico del paese. L'immobile confina sui fronti nord ed est con edifici residenziali, mentre sui lati ovest e sud con verde privato. Nelle immediate vicinanze sono presenti tutti i servizi essenziali.



Individuazione dei Confini

I beni oggetto di stima fanno parte di un edificio residenziale non costituito in Condominio, il quale si sviluppa su di un piano seminterrato e due piani fuori terra. Il piano primo è accessibile attraverso una scala esterna scoperta. L'unità immobiliare residenziale sub.04 posta al piano primo confina sui lati nord ed est con immobili ad uso residenziale oltre la corte, sui lati sud ed ovest con aree a verde. Il laboratorio al piano terra sub.03 confina sul lato sud in aderenza con il sub.02, sul lato ovest con corte comune a tutti i sub, sui lati nord ed est con con immobili ad uso residenziale oltre la corte.

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;

Sommara descrizione dei beni

Lotto n.01

Costituito da: Unità immobiliare, ad uso laboratorio artigianale, sito nel Comune di Massignano in Borgo Vasai n.12 posta al piano terra e censita al NCEU di detto comune al foglio n.5, part. n.253, sub.3. L'unità è composta da due locali ad uso laboratorio e da un servizio igienico con antibagno. I locali sono pavimentati e rivestiti in gres porcellanato, gli infissi esterni sono in alluminio senza sistema oscurante. L'immobile è dotato dell'impianto elettrico e di un boiler scaldacqua situato nel

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 129/2024

wc. I contatori sono autonomi. Lo stato degli impianti, la documentazione reperita in sede di sopralluogo e tramite accesso agli atti, non permettono di stabilire se siano funzionanti e a norma. L'unità internamente è in uno stato manutentivo accettabile.

Lotto n.02

Costituito da: Unità immobiliare, ad uso residenziale, sita nel Comune di Massignano in Borgo Vasai n.12 posta al piano primo e censita al NCEU di detto comune al foglio n.5, part. n.253, sub.4. L'unità sita al piano primo ha accesso dalla corte comune al piano terra, attraverso una scala esterna scoperta. E' composta da un ingresso/disimpegno un locale soggiorno/cucina con balcone in aggetto, un bagno, tre camere da letto di cui una con bagno. L'appartamento ha accesso al sottotetto non utilizzabile, tramite una scala retrattile interna. I locali sono pavimentati e rivestiti in gres porcellanato, gli infissi esterni sono in legno con persiane in alluminio. L'immobile è dotato dell'impianto elettrico e termo-idraulico. L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia posta nel sottotetto con caloriferi in ghisa. Lo stato degli impianti, la documentazione reperita in sede di sopralluogo e tramite accesso agli atti, non permettono di stabilire se siano funzionanti e a norma. L'unità internamente è in uno stato manutentivo accettabile.

Art. 10 DPR 633/1972

Gli immobili oggetto di esecuzione non costituiscono bene strumentale 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 l'esecutato è un soggetto privato

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

Il CTU in data 12.02.2025 a mezzo PEC ha eseguito l'accesso agli atti presso gli uffici tecnici del Comune di Massignano e non ha ricevuto a mezzo PEC pratiche edilizie antecedenti al 02.09.1967. L'edificio dove sono situati i due immobili, oggetto di esecuzione, è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n.4/B prot.n.319 del 31.01.1979 per ricostruzione di una casa di civile abitazione la cui realizzazione risale probabilmente a prima del 1967.

QUESITO 4

ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Il CTU in data 12.02.2025 a mezzo PEC ha eseguito l'accesso agli atti presso gli uffici tecnici del Comune di Massignano ed ha ricevuto a mezzo PEC le seguenti pratiche edilizie.

(allegato n.04)

Rif.	Titoli abilitativi:	descrizione
01	Concessione Edilizia n.4/B protocollo n.319 del 31.01.1979 (Richiedenti: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)	Ricostruzione di una casa di civile abitazione (Voltura della Licenza Edilizia n°4 del 03/02/1976)
02	Concessione Edilizia n.6/81 del 06.03.1981 prot.n.769/80 (Richiedenti: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)	Progetto di variante alla costruenda casa di civile abitazione di cui alla licenza edilizia n°4 del 03.12.1976
03	Concessione Edilizia n.9/99 prot.n.1070 pratica edilizia n.7 del 1999. (Richiedenti: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)	Cambio di destinazione d'uso di una parte del piano terra, da abitazione a laboratorio lavorazione pesce.
04	Dia n.31/99 del 29.12.1999, pratica edilizia n.73/99 prot.n.5652 (Richiedenti: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)	Variazioni interne al PT di un fabbricato di civile abitazione sito in via Borgo Vasai n.12

VERIFICHE DI CONFORMITA' URBANISTICA DEI BENI OGGETTO DI STIMA

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

Gli immobili oggetto della presente procedura fanno parte di un immobile ricadente in zona di PRG soggetta a vincolo paesaggistico. Al fine di verificare la conformità urbanistica degli immobili descritti al **lotto n.01** e al **lotto n.02**, si è proceduto al confronto sinottico tra lo stato dei luoghi (così come rilevato durante gli accessi effettuati in data 21.01.2025 e 06.03.2025) e gli elaborati grafici allegati agli ultimi titoli autorizzativi.

Da tale verifica è emerso che l'unità immobiliare **LOTTO n.01 non risulta pienamente conforme** agli elaborati grafici della "DIA pratica edil. n.73/99 del 29.12.1999 in quanto lo stato approvato della Dia n.73/99 non è conforme allo stato autorizzato della precedente Concessione Edilizia n.9/99 del 25.05.1999 a causa della realizzazione di una diversa distribuzione degli spazi interni. L'immobile è inoltre sprovvisto dell'agibilità.

La difformità **può essere sanata** ai sensi del Dpr 380/2001 e s.m.i, con il pagamento di una sanzione amministrativa di **€1.032** a cui vanno aggiunti oneri per prestazioni professionali e diritti di segreteria per circa **€1.500**. L'agibilità può essere richiesta con il pagamento di una sanzione amministrativa ed oneri per prestazioni professionali pari a circa **€1.500** ad eccezione degli eventuali costi per la della verifica della conformità degli impianti e dell'idoneità strutturale.

Il **LOTTO n.02 non risulta pienamente conforme** agli elaborati grafici della Concessione Edilizia n.6/81 del 06.03.1981 in quanto è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni con la realizzazione di un balcone in aggetto sul lato sud, ed è stata chiusa dal lato interno una finestra sul lato est angolo sud. L'immobile è inoltre sprovvisto dell'agibilità.

La realizzazione del balcone **non** può essere regolarizzata in quanto il PRG vieta la realizzazione di balconi aggettanti su strade pubbliche. L'immobile ricade in zona vincolata ai sensi della legge paesaggistica n.42/2004. Le modifiche interne e le modifiche prospettiche possono essere regolarizzate ai sensi del dPR n.380/2001 e della Legge n.42/2004 con il pagamento di due sanzioni amministrative per un totale di **€2.064** cui vanno aggiunti oneri per prestazioni professionali e diritti di segreteria per circa **€3.000**. L'agibilità può essere richiesta con il pagamento di una sanzione amministrativa ed oneri per prestazioni professionali pari a circa **€1.500** ad eccezione degli eventuali costi per la verifica della conformità degli impianti e dell'idoneità strutturale.

Ai fini della: **"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"**

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 129/2024

La riapertura dei termini previsti dall'art. 40 della legge n. 47/85 e s.m.i. per le difformità rilevate sugli immobili, non sono applicabili, in quanto le ragioni del credito sono posteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003 n. 326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269 (in vigore dal 2 ottobre 2003).

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 l'esecuzione immobiliare non riguarda dei terreni.

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;

Nel pignoramento notificato il 06.08.2024 repertorio n. 1291 emesso dal Tribunale di Fermo e trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 05.09.2024 al n. 6093 del Registro Particolare e al n. 8116 del Registro Generale, i beni oggetto di vendita erano così descritti:

- *laboratorio alla via Borgo Vasai n. 12 in catasto foglio n. 5 p. IIa 253 sub. 3 cat. C/3 piano T mq. 40 rendita € 73,29;*
- *appartamento alla via Borgo Vasai n. 12 in catasto foglio n. 5 p. IIa 253 sub. 4 cat. A/2 piano T-1 vani 6,0 mq. 147 € 340,86.*

Dalla data del pignoramento ad oggi l'unità immobiliare oggetto della presente procedura non è stata oggetto di variazioni catastali.

LOTTO n.01. Unità immobiliare a destinazione laboratorio-artigianale, sita a Massignano in Borgo Vasai n. 12 posta al Piano Terra e censita al NCEU di detto comune, foglio n. 5 part. n. 253 sub. 3

LOTTO n.02. Unità immobiliare, e destinazione residenziale, sita a Massignano in Borgo Vasai n. 12 posta al Piano Terra e Primo e censita al NCEU di detto comune, foglio n. 5 part. n. 253 sub. 4

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate in atti si è potuto accertare che le planimetrie catastali risultano conformi allo stato dei luoghi.

Nota: La planimetria del sub. 4 dovrà essere aggiornata a seguito della demolizione del balcone.

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 di un](#)

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 129/2024

Immobili: Comune di Massignano NCEU foglio n.5 part.n.253 cat. C/2 cl.2 cons. 139 mq rendita Lire 500

a favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 2/6 di piena proprietà
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/6 di piena proprietà
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/6 di piena proprietà
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il 05.11.1949 per la quota di 1/6 di piena proprietà
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/6 di piena proprietà

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

2) **COMPRAVENDITA** del 14.04.1978 rogito notaio Tommaso Faenza trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 10.05.1978 ai nn.2260/1827

Immobili: Comune di Massignano NCEU foglio n.5 part.n.253 cat. C/2 cl.2 cons. 139 mq rendita Lire 500

a favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
per la quota cumulativa di 2/6 di piena proprietà

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 2/6 di piena proprietà

3) **DIVISIONE** del 17.02.2000 rogito notaio Albino Farina rep.n.34325 trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 22.02.2000 ai nn.1316/835

Immobili: Comune di Massignano NCEU foglio n.5 part.n.253 sub.3 cat. C/3 cl.2
cons. 33 mq rendita € 73,29
Comune di Massignano NCEU foglio n.5 part.n.253 sub.4 cat. A/2 cl.2
cons. 6 vani rendita € 340,86

a favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxx

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/4 di piena proprietà
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/4 di piena proprietà

4) **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** per decesso di xxxxxxxxxxxxxxxx del 26.04.2008, ufficio del registro di San Benedetto del Tronto del 24.04.2009 rep.n.79/211/9 trascritta alla Conservatoria dei RR.II in data 18.05.2009 ai nn.4119/2529

Immobili: Comune di Massignano NCEU foglio n.5 part.n.253 sub.3 cat. C/3 cl.2
cons. 33 mq rendita € 73,29
Comune di Massignano NCEU foglio n.5 part.n.253 sub.4 cat. A/2 cl.2
cons. 6 vani rendita € 340,86

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 129/2024

a favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/6 di piena proprietà
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/6 di piena proprietà
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/6 di piena proprietà

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 di piena
proprietà

5) 07.06.2012 - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' rogito notaio Albino Farina
rep.n.111523/17706 e trascritta alla Conservatoria dei RRll di Fermo il 08.06.2012 ai nn.4363/3008

Immobili: Comune di Massignano NCEU foglio n.5 part.n.253 sub.3 cat. C/3 cl.2
cons. 33 mq rendita € 73,29
Comune di Massignano NCEU foglio n.5 part.n.253 sub.4 cat. A/2 cl.2
cons. 6 vani rendita € 340,86

a favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/6 di piena proprietà
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/6 di piena proprietà
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/6 di piena proprietà

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 di piena proprietà

6) 22.06.2017 – IPOTECA VOLONTARIA concessione a garanzia di mutuo fondiario notaio
Sergio Lenhardy di San Benedetto del Tronto rep. 39952/15701 iscritta presso la conservatoria dei
RRll di Fermo il 23.06.2017 n.5212 al del reg. generale e n.754 del reg. particolare con cui si
iscrive ipoteca volontaria di € 120.000,00 (somma capitale € 80.000,00) della durata di 15 anni.

Immobili: Comune di Massignano NCEU foglio n.5 part.n.253 sub.3 cat. C/3 cl.2
cons. 33 mq rendita € 73,29
Comune di Massignano NCEU foglio n.5 part.n.253 sub.4 cat. A/2 cl.2
cons. 6 vani rendita € 340,86

favore: BANCA DI RIPATRANSONE – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA
con sede di Ripatransone (AP) cf 00096910443 per la quota di 1/1 di piena proprietà

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/6 di piena proprietà
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/6 di piena proprietà
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 4/6 di piena proprietà

7) 06.08.2024 – PIGNORAMENTO IMMOBILI Tribunale di Fermo rep.1291 trascritto presso la
conservatoria dei RR.ll di Fermo il 05.09.2024 al n.8116 del reg. generale e al n.6093 del reg.
particolare

Immobili: Comune di Massignano NCEU foglio n.5 part.n.253 sub.3 cat. C/3 cl.2
cons. 33 mq rendita € 73,29
Comune di Massignano NCEU foglio n.5 part.n.253 sub.4 cat. A/2 cl.2
cons. 6 vani rendita € 340,86

favore: FINN SPV SRL con sede a Milano (MI) cf 12244340969 per la quota di 1/1 di
piena proprietà

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/6 di piena proprietà
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/6 di piena proprietà
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 4/6 di piena proprietà

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 129/2024

Non risultano vincoli di natura condominiale

QUESITO 9

[ad indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali.](#)

Non sono state trascritte domande giudiziali

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;](#)

LOTTO n.01

Unità immobiliare a destinazione laboratorio-artigianale, sita a Massignano in Borgo Vasai n.12 posta al Piano Terra e censita al NCEU di detto comune, foglio n.5 part. n.253 sub. n.3

Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Catastale
5	253	3	T	C/3	2	33 mq	40 mq	€ 73,29

Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di MASSIGNANO fog.5 part.n.253 sub.3

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I.L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizzazi one	Sup. commercia le mq (1)x(4)	note
Locale artigianale piano terra	43		32	1	43	Titolo di proprietà: Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato a: xxxxxxxxxxxxx con diritti di piena proprietà per 1/6; xxxxxxxxxxxxx con diritti di piena proprietà per 1/6; xxxxxxxxxxxxx con diritti di piena proprietà per 4/6.
Totale superficie commerciale					43 mq	

PROCESSO VALUTATIVO

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 (Vm)** 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 di zona, borsino immobiliare agenzia delle entrate , etc).

Al fine della ricerca dei comparabili per poter procedere alla stima con procedimento comparativo per confronto diretto (Vconf) in data 10.06.2025 è stata effettuata una ricerca, tramite ispezione ipotecaria, di compravendite di laboratori artigianali nel foglio n.5 del comune di Massignao negli ultimi 5 anni.

La ricerca ha dato esito negativo, in quanto non sono state effettuate compravendite di laboratori nelle vicinanze nel periodo selezionato.

Di conseguenza si è dovuto procedere 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 i valori medi di mercato reperiti presso operatori della zona, anche se ,stante la situazione contingente del mercato edilizio, non di facile reperibilità.

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 .

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.

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 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 aggetti 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

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 129/2024

popolari	0,9
----------	-----

1.8 infissi

Doppi vetri	1
Vetro singolo	0,9
Termo acustiche	1,1
Avvolgibili in pvc	1

(3) Tabella Coefficienti di differenziazione e di merito

Coeff di zona	vetustà	conservazione	servizi igienici	riscaldam.	spazi comuni	Finiture	Infissi	Media Totale	Media Totale
1,1	0,9	0,9	1	1	1	1	1	0,98	0,98

(3) TABELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Valore unitario dei beni Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate al 2°sem. 2024

Comune di Massignano B1- Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI	stato conservativo	Superficie di calcolo N = netta L = Lorda
	Normale minimo /massimo	
1- Laboratori	€490/€720	L

(4) TABELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

valori medi di mercato libera contrattazione di compravendita

Le quotazioni immobiliari degli opifici variano a seconda delle zone, per la zona di riferimento e per la tipologia edilizia del bene, possono variare da un minimo di 300,00 €/mq ad un massimo di 450 €/mq

Comune di Massignano B1- Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI	stato conservativo	Superficie di calcolo N = netta L = Lorda
	Normale minimo /massimo	
1- Laboratori	€400/€600	L

Tabella (5) 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 immobiliare Comune di Massignano via Borgo Vasai n.12

Descrizione	(1) S.E.L. mq Sup. commerciale ragguagliata	(3) tab (4) OMI valore medio stato normale	(4) tab (5) valore medio di mercato	(4) valore medio (2+3):2	(5) Coeff. di differenziazione	(6) valore di stima presunto arrotondato (1)x(4)x(5)
foglio n.5 part.n.253 sub.3						

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 129/2024

Laboratorio (sub.3)	43	€ 605,00	€ 500,00	€ 552,50	0,98	€ 22.816,70
---------------------	----	----------	----------	----------	------	-------------

Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia può essere definito in

22.816,70 euro

(diconsi euro diciottomilacinquecentoquarantuno/60)

ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA = CIRCA € **2.532,00**

ONERI PER RICHIESTA AGIBILITA' = CIRCA € **1.500,00**

VALORE DI MERCATO = € 22.816,70 - (€ 2.532 + € 1.500) = € 18.784,70

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 laboratorio sito in Massignano in via Borgo Vasai n.12 censito al NCEU al foglio n.5 particella n.253 sub.3; 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, (art.568 cpc) con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), può essere quantificato in **18.784,70 - 5% = € 17.845,46** che si ritiene comunque non influente arrotondare a

18.000,00 €

(diconsi euro diciottomila/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.

LOTTO n.02

Unità immobiliare, e destinazione residenziale, sita a Massignano in Borgo Vasai n.12 posta al Piano Primo e censita al NCEU di detto comune, foglio n.5 part. n.253 sub. n.4

Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Catastale
5	253	4	1	A/2	2	6 vani	147 mq totale, escluse aree scoperte 145 mq	€ 340,86

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 129/2024

Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di MASSIGNANO fog.5 part.n.253 sub.3

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I.L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizza zione	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Abitazione al piano primo	147		119	1	147	Titolo di proprietà: Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato a: xxxxxxxxxxxl con diritti di piena proprietà per 1/6; xxxxxxxxxxx con diritti di piena proprietà per 1/6; xxxxxxxxxxx con diritti di piena proprietà per 4/6.
Totale superficie commerciale					147,00 mq	

PROCESSO VALUTATIVO

(allegato n.08)

RICONCILIAZIONE DI STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati individuati alla data del 11/06/2025:

$$p_{MED} = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = i$$

€ 690,88

ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA = CIRCA € 5.064

COSTI DI DEMOLIZIONE DEL BALCONE IN AGGETTO = CIRCA € 3.000

ONERI PER RICHIESTA AGIBILITA' = CIRCA € 1.500,00

VALORE DI MERCATO = (€ 690,88 x 147,00) - (€ 5.064 + € 3.000 + € 1.500) = € 91.995,36

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 a pari a 1000/1000 su unità immobiliare sita nel Comune di Massignano abitazione posta al piano primo in via Borgo Vasai n.12 censita al NCEU al foglio n.5 particella n.253 sub.4 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 5% (cinqueper cento), può essere quantificato in

€ 91.995,36 - 5% = € 87.395,59

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

87.500,00 €

(diconsi euro ottantasettemilacinquecento/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.

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 129/2024

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; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi

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

LOTTO n.01

Lotto n.01. Unità immobiliare a destinazione laboratorio-artigianale, sita a Massignano in Borgo Vasai n.12 posta al Piano Terra e censita al NCEU di detto comune, foglio n.5 part. n.253 sub. n.3

Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Catastale
5	253	3	T	C/3	2	33 mq	40 mq	€ 73,29

Individuazione dei Confini

I beni oggetto di stima fanno parte di un edificio residenziale non costituito in Condominio, il quale si sviluppa su di un piano seminterrato e due piani fuori terra. Il piano primo è accessibile attraverso una scala esterna scoperta. L'unità immobiliare residenziale sub.04 posta al piano primo confina sui lati nord ed est con immobili ad uso residenziale oltre la corte, sui lati sud ed ovest con aree a verde. Il laboratorio al piano terra sub.03 confina sul lato sud in aderenza con il sub.02, sul lato ovest con corte comune a tutti i sub, sui lati nord ed est con con immobili ad uso residenziale oltre la corte.

Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di MASSIGNANO fog.5 part.n.253 sub.3

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I.L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizzazi one	Sup. commercia le mq (1)x(4)	note
Locale artigianale piano terra	43		32	1	43	Titolo di proprietà: Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato a: xxxxxxxxxxxx con diritti di piena proprietà per 1/6; xxxxxxxxxxxx con diritti di piena proprietà per 1/6; xxxxxxxxxxxx con diritti di piena proprietà per 4/6.
Totale superficie commerciale					43 mq	

PROCESSO VALUTATIVO

Tabella (5) 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 immobiliare Comune di Massignano via Borgo Vasai n.12

Descrizione	(1) S.E.L. mq Sup. commerciale ragguagliata	(3) tab (4) OMI valore medio stato normale	(4) tab (5) valore medio di mercato	(4) valore medio (2+3):2	(5) Coeff. di differenziazione	(6) valore di stima presunto arrotondato (1)x(4)x(5)
foglio n.5 part.n.253 sub.3						
Laboratorio (sub.3)	43	€ 605,00	€ 500,00	€ 552,50	0,98	€ 22.816,70

Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia può essere definito in

22.816,70 euro

(diconsi euro diciottomilacinquecentoquarantuno/60)

ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA = CIRCA € 2.532,00

ONERI PER RICHIESTA AGIBILITA' = CIRCA € 1.500,00

VALORE DI MERCATO = € 22.816,70 - (€ 2.532 + € 1.500)= € 18.784,70

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 laboratorio sito in Massignano in via Borgo Vasai n.12 censito al NCEU al foglio n.5 particella n.253 sub.3; 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, (art.568 cpc) con aliquota pari al 5%

(cinquepercento), può essere quantificato in **18.784,70 - 5% = € 17.845,46**

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

18.000,00 €

(diconsi euro diciottomila/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.

LOTTO n.02

LOTTO n.02

Unità immobiliare, e destinazione residenziale, sita a Massignano in Borgo Vasai n.12 posta al Piano Primo e censita al NCEU di detto comune, foglio n.5 part. n.253 sub. n.4

Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Catastale
5	253	4	1	A/2	2	6 vani	147 mq totale, escluse aree scoperte 145 mq	€ 340,86

Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di MASSIGNANO fog.5 part.n.253 sub.3

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I.L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizzazione	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Abitazione al piano primo	147		119	1	147	Titolo di proprietà: Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato a: xxxxxxxxxxxxx con diritti di piena proprietà per 1/6; xxxxxxxxxxxxx con diritti di piena proprietà per 1/6; xxxxxxxxxxxxx con diritti di piena proprietà per 4/6.
Totale superficie commerciale					147,00 mq	

PROCESSO VALUTATIVO

(allegato n.08)

RICONCILIAZIONE DI STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati individuati alla data del 11/06/2025:

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum S_i} = \underline{\underline{\text{€ } 690,88}}$$

ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA = CIRCA **€ 5.064**

COSTI DI DEMOLIZIONE DEL BALCONE IN AGGETTO = CIRCA **€ 3.000**

ONERI PER RICHIESTA AGIBILITA' = CIRCA € 1.500,00

VALORE DI MERCATO= (€ 690,88 x 147,00) - (€ 5.064 + € 3.000 + € 1.500) = € 91.995,36

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 a pari a 1000/1000 su unità immobiliare sita nel Comune di Massignano abitazione posta al piano primo in via Borgo Vasai n.12 censita al NCEU al foglio n.5 particella n.253 sub.4 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 5% (cinqueper cento), può essere quantificato in

€ 91.995,36 - 5% = € 87.395,59

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

87.500,00 €

(diconsi euro ottantasettemilacinquecento/00)

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

QUESITO 12

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

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 129/2024

Quadro riassuntivo dello stato di possesso e locativo

Lotto n.01 - Unità immobiliare a destinazione laboratorio-artigianale, sita a Massignano in Borgo Vasai n.12 posta al Piano Terra e censita al NCEU di detto comune, foglio n.5 part. n.253 sub. n.3

descrizione	
Stato di possesso	L'immobile è posseduto dagli esecutati sig.ri xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, allo stato del sopralluogo l'immobile risulta utilizzato come deposito di materiale vario
Contratti di affitto	L'immobile allo stato del sopralluogo non risulta locato. L'esecutato ha dichiarato che sull'immobile non risultano contratti di affitto registrati. Il CTU ne ha richiesto conferma al mezzo PEC all'AdE ma non ha avuto nessun riscontro.
Gestione delle parti comuni	L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare non fa parte di un fabbricato costituito in condominio, l'esecutato ha dichiarato che non ci sono spese condominiali a cui partecipa l'uiu in oggetto.

Lotto n.02 - Unità immobiliare a destinazione residenziale, sita a Massignano in Borgo Vasai n.12 posta al Piano Primo e censita al NCEU di detto comune, foglio n.5 part. n.253 sub. n.4

descrizione	
Stato di possesso	L'immobile è posseduto dagli esecutati sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx allo stato del sopralluogo l'immobile risulta arredato ma inutilizzato, con in corso dei lavori di tinteggiatura, che l'esecutato xxxxxxxxxxxxxxxl ha dichiarato di eseguire personalmente.
Contratti di affitto	L'immobile allo stato del sopralluogo non risulta locato. L'esecutato ha dichiarato che sull'immobile non risultano contratti di affitto registrati. Il CTU ne ha richiesto conferma al mezzo PEC all'AdE ma non ha avuto nessun riscontro.
Gestione delle parti comuni	L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare non fa parte di un fabbricato costituito in condominio, l'esecutato ha dichiarato che non ci sono spese condominiali a cui partecipa l'uiu in oggetto.

In risposta al quesito

“ 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”

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 129/2024

Sulla base dell'ispezione ipotecaria telematica effettuata presso gli uffici della Conservatoria di Fermo in data 24.04.2025 non risultano a carico del bene oggetto di stima la sussistenza di censo, livello o uso civico.

QUESITO 13

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

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

QUESITO 14

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

Allegato n.02 - Allegato n.03

QUESITO 15

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

Allegato n.09

QUESITO 16

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

Allegato n.10

QUESITO 17

ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) 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 .pdf) di cui all'art.567, Il co. c.p.c. In modalità telematica PCT.

Allegato n.01

ELENCO RIASSUNTIVO DEGLI ALLEGATI:

1	Check List
2	Rilievo fotografico 5
3	Planimetrie stato dei luoghi
4	Atti autorizzativi comunali
5	Documentazione catastale
6	Certificato di residenza – stato civile
7	Documentazione conservatoria dei RRII

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 129/2024

8	Lotto n.02 – processo valutativo
9	Descrizione lotti schema di pubblicazione bandi di vendita immobiliare
10	Perizia di stima in formato privacy

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

Fermo, lì 16/06/2025

Il Perito estimatore
geom. Devis Gallucci