



TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Allegato 5 Perizia Protezione dati
PERIZIA DI STIMA GIUDIZIARIA

Giudice Esecutivo	DOTT.SSA PALMISANO MILENA
Procedura promossa da	INTRUM ITALY SPA/AGENZIA DELLE ENTRATE
Contro	*****
CTU	ARC. STEFANIA PARIS
CUSTODE	MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI

Porto San Giorgio, 8 Ottobre 2023



**PREMESSA**

In data 23 Febbraio 2023 la sottoscritta arc. Stefania Paris, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Fermo al numero 189, con studio a Porto San Giorgio in Via Galliano n.190, veniva nominata dall'Ill.mo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari, dott.ssa Milena Palmisano, Esperto Stimatore per la procedura esecutiva n. 10/2021. In data 21 marzo 2023, ai sensi dell'art. 569, comma 1, c.p.c, la scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento; nello specifico questa C.T.U. veniva incaricata ed autorizzata dall'Ill.mo Giudice per l'Esecuzione di redigere Perizia di Stima secondo i quesiti formulati.

CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE**1. Completezza della Documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.**

Il fascicolo dell'Esecutato risulta completo degli atti indicati dall'art. 567, comma 2, c.p.c.

2. Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei Certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

Il creditore procedente non ha optato per il deposito dei Certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

3. Se il creditore procedente abbia optato per il deposito di Certificazione Notarile sostitutiva;

Il creditore procedente ha optato per il deposito di Certificazione Notarile sostitutiva.

a. Se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

La Certificazione Notarile Sostitutiva delle Trascrizioni e Iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla Trascrizione del Pignoramento;





b. Se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

La Certificazione Notarile Sostitutiva delle Trascrizioni e Iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla Trascrizione del Pignoramento, l'atto di pignoramento è stato trasmesso a ciascun soggetto che risulti proprietario;

4. Se la certificazione (con certificazione notarile sostitutiva) per ciascuno degli immobili pignorati, 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.

La Certificazione Notarile Sostitutiva delle Trascrizioni e Iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla Trascrizione del Pignoramento;

5. Se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla Certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);

La CTU allega l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico (allegato 1);

a. Se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta Certificazione;

In detta documentazione sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati (vedasi allegato 1);

6. Se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato in difetto, procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato;

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile e pertanto la CTU





verificava l'esistenza o meno dello stato di coniugo dell'esecutato, per ciò che è stato possibile reperire:

***** nato a ***** risulta di stato libero per divorzio da certificato di stato civile.

Vedasi l'allegato 2.

7. In caso di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine;

Risulta di stato libero per divorzio da certificato di stato civile.

Vedasi allegato 2.

8. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

La CTU ha verificato che il pignoramento è stato notificato ai suddetti interessati.

COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE

1. 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;

La CTU visto l'oggetto di stima costituito da un unico lotto così costituito, trattasi di:

- FABBRICATO CIELO - TERRA CON CORTE E GIARDINO RECINTATI SITO NEL COMUNE DI MONTEFIORE DELL'ASO (AP) IN C.DA ASO N. 86 (QUOTA DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA');
- GARAGE CON CORTE E GIARDINO RECINTATI SITO NEL COMUNE DI MONTEFIORE DELL'ASO (AP) IN C.DA ASO N. 86 (QUOTA DI 1/1 DELLA PIENA





PROPRIETA').

Fabbricato cielo – terra con corte esclusiva e giardino recintati composto da:

PIANO TERRA: ingresso con sala, zona pranzo, cucina separata con secondo accesso, n. 1 bagno e ripostiglio, scala interna che conduce al piano 1.

2.Sommatoria 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 IVA, 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;

La CTU visto l'oggetto di stima costituito da un unico lotto così costituito, trattasi di:

- FABBRICATO CIELO – TERRA CON CORTE E GIARDINO RECINTATI SITO NEL COMUNE DI MONTEFIORE DELL'ASO (AP) IN C.DA ASO N. 86 (QUOTA DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA');

- GARAGE CON CORTE E GIARDINO RECINTATI SITO NEL COMUNE DI MONTEFIORE DELL'ASO (AP) IN C.DA ASO N. 86 (QUOTA DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA').

Fabbricato cielo – terra con corte esclusiva e giardino recintati composto da:
PIANO TERRA: ingresso con sala, zona pranzo, cucina separata con secondo accesso, n. 1 bagno e ripostiglio, scala interna che conduce al piano 1.

L'intero immobile è stato oggetto di recente ristrutturazione e si presenta in ottime condizioni generali d'uso e manutenzione. Sono presenti al suo interno gli impianti idrico, elettrico, di illuminazione e di riscaldamento mediante termosifoni a parete; sono inoltre installati un termo-camino, la pompa di calore, i pannelli solari, l'impianto solare termico e la caldaia a gpl.

Le utenze relative alla fornitura di elettricità sono intestate all'esecutato. Non ci sono utenze per la fornitura di acqua (fornita da pozzo con impianto di depurazione) e gas.

Non è stato incaricato un amministratore di condominio per la gestione delle parti comuni.

STATO DI OCCUPAZIONE:

L'intero immobile è occupato dall'esecutato Sig. ***** nato a Fermo il *****, il quale





chiede di poter continuare ad abitarlo fino alla vendita.

Garage con doppio ingresso adiacente al fabbricato cielo - terra posto all'interno della corte e del giardino recintati.

Il garage, adiacente all'immobile cielo - terra sopra descritto con cui ha in comunione il giardino e la corte recintati, è accessibile tramite due porte poste sul lato ovest ed è in buone condizioni generali. Al suo interno è presente l'impianto elettrico e di illuminazione. L'utenza relativa alla fornitura di elettricità è collegata a quella del fabbricato cielo - terra accanto.

Non è stato incaricato un amministratore di condominio esterno per la gestione delle parti comuni.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Il garage viene utilizzato dall'esecutato come deposito beni e rimessaggio attrezzi da lavoro. Non si prevede la divisione in lotti.

3. Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 02 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L.47/1985;

L'immobile risulta essere stato costruito dopo il 1967.

Vedasi l'allegato n.3 in cui sono presenti le pratiche edilizie relative alla proprietà oggetto della presente perizia.

4. 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 specifichi 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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, per gli immobili pignorati che si trovino nelle condizioni





previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, L. 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;

Le pratiche edilizia (Allegato 3) relative all'unità immobiliare oggetto di stina risultano essere:

- 1) Pratica n.63/2009 – 4162 /06.8.2009 impianto fotovoltaico
- 2) Pratica n.74/2011 – 3907 /30.08.2011 Variante DIA prot. 4594 del 23.9.2008 SCIA
- 3) Agibilità rif. *****

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

Considerando la tipologia del lotto oggetto della presente pratica, non si necessita di acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

6. 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, indicando le ragioni ostative.

La CTU riscontra congruità tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali (allegato 1)

DATI

1/1 PIENA PROPRIETA' Fabbricato in Montefiore dell'Aso (AP) distinti in catasto al foglio 3 particella 95/3 cat A3 vani 7,5;





1/1 PIENA PROPRIETA' Fabbricato in Montefiore dell'Aso (AP) distinti in catasto al foglio 3
particella 182, cat. C6 mq 45.





Data presentazione: 29/09/1995 - Data: 10/05/2023 - n. T7493 - Richiedente: SBSFNC73D02G920K

MODULARIO F. rig. rend. 087		MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU) LIRE 500
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>MONTEFIORE DELL'ASO</u> via <u>VIA M. FUCERIA</u> civ.			
P. 153 P. 152 GARAGE PIANO TERRA. H. 2.40. P. 154 P. 155 P. 156 P. 157 P. 158 P. 159 P. 160 P. 161 P. 162 P. 163 P. 164 P. 165 P. 166 P. 167 P. 168 P. 169 P. 170 P. 171 P. 172 P. 173 P. 174 P. 175 P. 176 P. 177 P. 178 P. 179 P. 180 P. 181 P. 182 P. 183 P. 184 P. 185 P. 186 P. 187 P. 188 P. 189 P. 190 P. 191 P. 192 P. 193 P. 194 P. 195 P. 196 P. 197 P. 198 P. 199 P. 200 P. 201 P. 202 P. 203 P. 204 P. 205 P. 206 P. 207 P. 208 P. 209 P. 210 P. 211 P. 212 P. 213 P. 214 P. 215 P. 216 P. 217 P. 218 P. 219 P. 220 P. 221 P. 222 P. 223 P. 224 P. 225 P. 226 P. 227 P. 228 P. 229 P. 230 P. 231 P. 232 P. 233 P. 234 P. 235 P. 236 P. 237 P. 238 P. 239 P. 240 P. 241 P. 242 P. 243 P. 244 P. 245 P. 246 P. 247 P. 248 P. 249 P. 250 P. 251 P. 252 P. 253 P. 254 P. 255 P. 256 P. 257 P. 258 P. 259 P. 260 P. 261 P. 262 P. 263 P. 264 P. 265 P. 266 P. 267 P. 268 P. 269 P. 270 P. 271 P. 272 P. 273 P. 274 P. 275 P. 276 P. 277 P. 278 P. 279 P. 280 P. 281 P. 282 P. 283 P. 284 P. 285 P. 286 P. 287 P. 288 P. 289 P. 290 P. 291 P. 292 P. 293 P. 294 P. 295 P. 296 P. 297 P. 298 P. 299 P. 300 P. 301 P. 302 P. 303 P. 304 P. 305 P. 306 P. 307 P. 308 P. 309 P. 310 P. 311 P. 312 P. 313 P. 314 P. 315 P. 316 P. 317 P. 318 P. 319 P. 320 P. 321 P. 322 P. 323 P. 324 P. 325 P. 326 P. 327 P. 328 P. 329 P. 330 P. 331 P. 332 P. 333 P. 334 P. 335 P. 336 P. 337 P. 338 P. 339 P. 340 P. 341 P. 342 P. 343 P. 344 P. 345 P. 346 P. 347 P. 348 P. 349 P. 350 P. 351 P. 352 P. 353 P. 354 P. 355 P. 356 P. 357 P. 358 P. 359 P. 360 P. 361 P. 362 P. 363 P. 364 P. 365 P. 366 P. 367 P. 368 P. 369 P. 370 P. 371 P. 372 P. 373 P. 374 P. 375 P. 376 P. 377 P. 378 P. 379 P. 380 P. 381 P. 382 P. 383 P. 384 P. 385 P. 386 P. 387 P. 388 P. 389 P. 390 P. 391 P. 392 P. 393 P. 394 P. 395 P. 396 P. 397 P. 398 P. 399 P. 400 P. 401 P. 402 P. 403 P. 404 P. 405 P. 406 P. 407 P. 408 P. 409 P. 410 P. 411 P. 412 P. 413 P. 414 P. 415 P. 416 P. 417 P. 418 P. 419 P. 420 P. 421 P. 422 P. 423 P. 424 P. 425 P. 426 P. 427 P. 428 P. 429 P. 430 P. 431 P. 432 P. 433 P. 434 P. 435 P. 436 P. 437 P. 438 P. 439 P. 440 P. 441 P. 442 P. 443 P. 444 P. 445 P. 446 P. 447 P. 448 P. 449 P. 450 P. 451 P. 452 P. 453 P. 454 P. 455 P. 456 P. 457 P. 458 P. 459 P. 460 P. 461 P. 462 P. 463 P. 464 P. 465 P. 466 P. 467 P. 468 P. 469 P. 470 P. 471 P. 472 P. 473 P. 474 P. 475 P. 476 P. 477 P. 478 P. 479 P. 480 P. 481 P. 482 P. 483 P. 484 P. 485 P. 486 P. 487 P. 488 P. 489 P. 490 P. 491 P. 492 P. 493 P. 494 P. 495 P. 496 P. 497 P. 498 P. 499 P. 500 P. 501 P. 502 P. 503 P. 504 P. 505 P. 506 P. 507 P. 508 P. 509 P. 510 P. 511 P. 512 P. 513 P. 514 P. 515 P. 516 P. 517 P. 518 P. 519 P. 520 P. 521 P. 522 P. 523 P. 524 P. 525 P. 526 P. 527 P. 528 P. 529 P. 530 P. 531 P. 532 P. 533 P. 534 P. 535 P. 536 P. 537 P. 538 P. 539 P. 540 P. 541 P. 542 P. 543 P. 544 P. 545 P. 546 P. 547 P. 548 P. 549 P. 550 P. 551 P. 552 P. 553 P. 554 P. 555 P. 556 P. 557 P. 558 P. 559 P. 560 P. 561 P. 562 P. 563 P. 564 P. 565 P. 566 P. 567 P. 568 P. 569 P. 570 P. 571 P. 572 P. 573 P. 574 P. 575 P. 576 P. 577 P. 578 P. 579 P. 580 P. 581 P. 582 P. 583 P. 584 P. 585 P. 586 P. 587 P. 588 P. 589 P. 590 P. 591 P. 592 P. 593 P. 594 P. 595 P. 596 P. 597 P. 598 P. 599 P. 600 P. 601 P. 602 P. 603 P. 604 P. 605 P. 606 P. 607 P. 608 P. 609 P. 610 P. 611 P. 612 P. 613 P. 614 P. 615 P. 616 P. 617 P. 618 P. 619 P. 620 P. 621 P. 622 P. 623 P. 624 P. 625 P. 626 P. 627 P. 628 P. 629 P. 630 P. 631 P. 632 P. 633 P. 634 P. 635 P. 636 P. 637 P. 638 P. 639 P. 640 P. 641 P. 642 P. 643 P. 644 P. 645 P. 646 P. 647 P. 648 P. 649 P. 650 P. 651 P. 652 P. 653 P. 654 P. 655 P. 656 P. 657 P. 658 P. 659 P. 660 P. 661 P. 662 P. 663 P. 664 P. 665 P. 666 P. 667 P. 668 P. 669 P. 670 P. 671 P. 672 P. 673 P. 674 P. 675 P. 676 P. 677 P. 678 P. 679 P. 680 P. 681 P. 682 P. 683 P. 684 P. 685 P. 686 P. 687 P. 688 P. 689 P. 690 P. 691 P. 692 P. 693 P. 694 P. 695 P. 696 P. 697 P. 698 P. 699 P. 700 P. 701 P. 702 P. 703 P. 704 P. 705 P. 706 P. 707 P. 708 P. 709 P. 710 P. 711 P. 712 P. 713 P. 714 P. 715 P. 716 P. 717 P. 718 P. 719 P. 720 P. 721 P. 722 P. 723 P. 724 P. 725 P. 726 P. 727 P. 728 P. 729 P. 730 P. 731 P. 732 P. 733 P. 734 P. 735 P. 736 P. 737 P. 738 P. 739 P. 740 P. 741 P. 742 P. 743 P. 744 P. 745 P. 746 P. 747 P. 748 P. 749 P. 750 P. 751 P. 752 P. 753 P. 754 P. 755 P. 756 P. 757 P. 758 P. 759 P. 760 P. 761 P. 762 P. 763 P. 764 P. 765 P. 766 P. 767 P. 768 P. 769 P. 770 P. 771 P. 772 P. 773 P. 774 P. 775 P. 776 P. 777 P. 778 P. 779 P. 780 P. 781 P. 782 P. 783 P. 784 P. 785 P. 786 P. 787 P. 788 P. 789 P. 790 P. 791 P. 792 P. 793 P. 794 P. 795 P. 796 P. 797 P. 798 P. 799 P. 800 P. 801 P. 802 P. 803 P. 804 P. 805 P. 806 P. 807 P. 808 P. 809 P. 810 P. 811 P. 812 P. 813 P. 814 P. 815 P. 816 P. 817 P. 818 P. 819 P. 820 P. 821 P. 822 P. 823 P. 824 P. 825 P. 826 P. 827 P. 828 P. 829 P. 830 P. 831 P. 832 P. 833 P. 834 P. 835 P. 836 P. 837 P. 838 P. 839 P. 840 P. 841 P. 842 P. 843 P. 844 P. 845 P. 846 P. 847 P. 848 P. 849 P. 850 P. 851 P. 852 P. 853 P. 854 P. 855 P. 856 P. 857 P. 858 P. 859 P. 860 P. 861 P. 862 P. 863 P. 864 P. 865 P. 866 P. 867 P. 868 P. 869 P. 870 P. 871 P. 872 P. 873 P. 874 P. 875 P. 876 P. 877 P. 878 P. 879 P. 880 P. 881 P. 882 P. 883 P. 884 P. 885 P. 886 P. 887 P. 888 P. 889 P. 890 P. 891 P. 892 P. 893 P. 894 P. 895 P. 896 P. 897 P. 898 P. 899 P. 900 P. 901 P. 902 P. 903 P. 904 P. 905 P. 906 P. 907 P. 908 P. 909 P. 910 P. 911 P. 912 P. 913 P. 914 P. 915 P. 916 P. 917 P. 918 P. 919 P. 920 P. 921 P. 922 P. 923 P. 924 P. 925 P. 926 P. 927 P. 928 P. 929 P. 930 P. 931 P. 932 P. 933 P. 934 P. 935 P. 936 P. 937 P. 938 P. 939 P. 940 P. 941 P. 942 P. 943 P. 944 P. 945 P. 946 P. 947 P. 948 P. 949 P. 950 P. 951 P. 952 P. 953 P. 954 P. 955 P. 956 P. 957 P. 958 P. 959 P. 960 P. 961 P. 962 P. 963 P. 964 P. 965 P. 966 P. 967 P. 968 P. 969 P. 970 P. 971 P. 972 P. 973 P. 974 P. 975 P. 976 P. 977 P. 978 P. 979 P. 980 P. 981 P. 982 P. 983 P. 984 P. 985 P. 986 P. 987 P. 988 P. 989 P. 990 P. 991 P. 992 P. 993 P. 994 P. 995 P. 996 P. 997 P. 998 P. 999 P. 1000			
Dichiarazione di N.C. ☒ Denuncia di variazione ☐		Compilata dal <u>INGEGNERE</u> <u>DAVID MALAVOLTA</u> iscritto all'albo de <u>GU. NG.</u> della provincia di <u>AP.</u> n. <u>589</u> data <u>21/08/1995</u> Firma <u>(signature)</u>	
Identificativi catastali Ultima planimetria in atti n. <u>182</u> sub. <u>sub.</u>		RISERVATO ALL'UFFICIO 23 SET. 1995 <u>A00637</u>	
Data presentazione: 29/09/1995 - Data: 10/05/2023 - n. T7493 - Richiedente: SBSFNC73D02G920K Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)		Catasto del Terzo Stato - Situazione al 10/05/2023 - Comune di MONTEFIORE DELL'ASO (F501) - Foglio 3 - Particella 182 - Subalterno 182 - Piano T	



Data: 10/05/2023 - n. T7492 - Richiedente: SBSFNC73D02G920K

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ascoli	Dichiarazione protocollo n. AP0251375 del 07/11/2011	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Montefiore Dell'aso Contrada Aso civ. 86	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da: Malavolta Carla
	Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
	Foglio: 3	Prov. Fermo
	Particella: 95	N. 553
Subalterno: 3		

Piano Terra h=2.95 mt

Piano Primo h=2.85 mt

Piano Sottotetto

Ultima planimetria in data: 10/05/2023 - n. T7492 - Richiedente: SBSFNC73D02G920K
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/05/2023 - Comune di MONTEFIORE DELL'ASO (F501) - < Foglio 3 - Particella 95 - Subalterno 3 >
CONTRADA ASO n. 86 Piano T-1 - 2

7.Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun





immobile pignorato gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale;

All'atto della notifica del pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Fermo – Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare – in data 12 febbraio 2021 al n. 1152 Registro Generale e n. 875 Registro Particolare.

I beni oggetto di pignoramento sono:

1/1 piena proprietà FABBRICATO in Montefiore dell'aso AP distinto in catasto al foglio 3 particella 95/3 Cat. A3 vani 7,5

1/1 piena proprietà FABBRICATO in Montefiore dell'aso AP distinto in catasto al foglio 3 particella 182 cat c6 mq 45.

I predetti immobili sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Fermo – Territorio e Servizi Catastali nel modo che segue:

- 1) Catasto fabbricati del comune di Montefiore dell'Aso AP c.da Aso n 86 intestato a ***** nato a ***** il ***** codice fiscale ***** PROPRIETA' 1/1 AL FOGLIO 3 PARTICELLA 95/3 CAT A/3 piani T,1,2 classe 5, vani 7,5 superfice catastale mq 167 rendita catastale € 309,87;
- 2) Catasto fabbricati del comune di Montefiore dell'Aso AP c.da Aso n 86 intestato a ***** nato a ***** il ***** codice fiscale ***** PROPRIETA' 1/1 AL FOGLIO 3 PARTICELLA 182 CAT C/6 , piano T, classe 1, mq 45 superficie catastale mq 67, rendita catastale € 55,78.

Si ribadisce come già precedentemente palesato, che non si prevede la divisione in lotti.

8.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; Ricostruzione analitica della



**provenienza del bene immobile (trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie) e gravami:****STORIA**

All'atto della notifica del pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Fermo – Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare – in data 12 febbraio 2021 al n. 1152 Registro Generale e n. 875 Registro Particolare.

I beni oggetto di pignoramento sono:

1/1 piena proprietà FABBRICATO in Montefiore dell'aso AP distinto in catasto al foglio 3 particella 95/3 Cat. A3 vani 7,5

1/1 piena proprietà FABBRICATO in Montefiore dell'aso AP distinto in catasto al foglio 3 particella 182 cat c6 mq 45.

La provenienza debitore è la seguente:

-compravendita trascritta ai nn.13461/7780 in data 17 dicembre 2007, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Lenhardy Sergio di Grottammare AP del 13 dicembre 2007, numero repertorio 24551/7124 a favore di ***** nato a ***** il ***** codice fiscale ***** proprietà 1/1 e contro ***** nato a ***** il ***** codice fiscale ***** , proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni, avente ad oggetto gli immobili di certificazione.

Provenienza dante causa:

COMPRAVENDITA trascritta ai nn.5829/4146 in data 22 settembre 1998 a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Danielli Mario di Fermo FM del 18 settembre 1998 numero di repertorio n. 64236 a favore di ***** nato a ***** il ***** codice fiscale ***** proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni e contro ***** nata a ***** il ***** codice fiscale ***** proprietà per 1/1 avente ad oggetto gli immobili di certificazione.

Gli immobili oggetto della presente certificazione risultano gravati dalle seguenti formalità:

-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto ai nn.1152/875 in data 12 febbraio 2021, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Fermo FM del 20 gennaio 2021, numero di repertorio 71/2001 a favore di ISP OBG srl con sede in Milano MI codice fiscale 05936010965, proprietà per 1/1 contro ***** nato a ***** il ***** codice fiscale ***** , proprietà per 1/1 avente ad oggetto gli immobili di certificazione.

-IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE (Derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo), iscritto ai nn.328/43 in data 17 gennaio 2020, a seguito di atto per Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma RM del 16 gennaio 2020, numero di repertorio 1576/820, importo totale € 168.284,66, importo capitale € 84.142,33 a favore dell'Agenzia delle





Entrate-Riscossione sede Roma RM codice fiscale 13756881002, domicilio ipotecario eletto
Via della Liberazione, n.190 – San Benedetto del Tronto, proprietà per 1/1e contro

***** nato a ***** il ***** codice fiscale *****, proprietà per 1/1 avente ad
oggetto gli immobili di certificazione.

-IPOTECA VOLONTARIA (concessione a garanzia di mutuo), iscritta al nn.13462/3186 in
data 17 dicembre 2007, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Lehnardy Sergio di
Grottammare AP del 13 dicembre 2007, numero di repertorio 24552/125 importo totale €
500.000,00 importo capitale € 250.000,00 durata 30 anni a favore della BANCA
DELL'ADRIATICO SPA sede Pesaro PS codice fiscale 02249950417, domicilio ipotecario
eletto omesso, proprietà per 1/1 contro ***** nato a ***** il ***** codice fiscale
*****, proprietà per 1/1 avente ad oggetto gli immobili di certificazione.

9. 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;

Al fine di determinare il valore dell'immobile con le relative pertinenze più prossimo a quella di mercato, si è adottato il criterio di stima "sintetico-comparativa", procedimento basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima, con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato; gli aspetti qualitativi estrinsechi presi in considerazione hanno riguardano i servizi collettivi che gravitano nell'area in cui si trova il fabbricato, la distanza dai centri d'interesse, la connessione con le infrastrutture ecc. e se lo stesso è in fase "statica" o "dinamica" rispetto al mercato immobiliare; gli aspetti intrinsechi invece considerati hanno riguardato il grado di finiture, gli eventuali lavori di ristrutturazione eseguiti, la vetustà, la vulnerabilità strutturale ecc.





Pertanto, le indagini di mercato sono state svolte presso agenzie immobiliari locali e monitorando annunci privati, comparando i beni oggetto di stima con beni simili; da tale indagine è emerso che un fabbricato per uso civile, risulta essere stimato da un minimo di

950€/mq a un massimo di 1200€/mq.

Il locale adibito a soffitta e il balcone risulta essere stimato circa alla metà del valore di mercato della parte residenziale. Oltre a tale indagine, si è consultata la banca dati dell'Agenzia delle Entrate che, se pur di minor peso, aiuta a capire il mercato immobiliare del luogo periziato e quindi formulare una stima adeguata sul valore venale della proprietà; da osservare come tale consultazione, come si può osservare qui di seguito, conferma l'indagine su menzionata.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: MONTEFIORE DELL'ASO

Fascia/zona: Extraurbana/PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO

Codice zona: R1

Microzona: 1

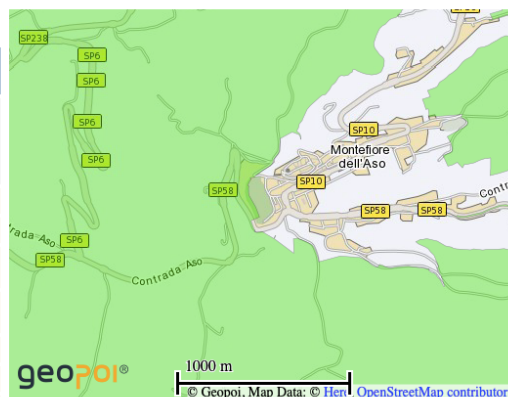
Tipologia prevalente:

Destinazione:

Nel 2° semestre 2022 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegallo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	550	800	L	1,6	2,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	950	1200	L	2,8	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	810	1000	L	2,4	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	470	680	L	1,4	2	L
Autorimesse	Normale	300	400	L	,9	1,2	L
Ville e Villini	Ottimo	950	1200	L	2,8	3,5	L
Ville e Villini	Normale	550	800	L	1,6	2,3	L

Spazio disponibile per annotazioni



Per tutto ciò, considerando una media dei dati reperiti e tenendo conto delle qualità intrinseche ed estrinseche, emergono i valori in euro al metro quadro della proprietà periziata in funzione della destinazione d'uso, i quali, moltiplicati per il "coefficiente di differenziazione" (per garage, balconi, cantina, soffitta, scale, appartamento, terreno





agricolo, corte di pertinenza), per il “coefficiente di adeguamento” determinano il valore venale. Pertanto il valore complessivo del lotto risulta essere € **204.660,00** come di seguito calcolato.

Destinazione d'uso	Categoria catastale	1	2	3	4	1x2x3x4
		Superficie comm (mq)	Valore di mercato (€/mq)	Coefficiente per uso	Coefficiente per adeguamento (adm)	Valore complessivo (€)
Residenziale	A/3	167	1.200,00 €	0,9	1	180.360,00 €

Destinazione d'uso	Categoria catastale	1	2	3	4	1x2x3x4
		Superficie comm (mq)	Valore di mercato (€/mq)	Coefficiente per uso	Coefficiente per adeguamento (adm)	Valore complessivo (€)
garage	C/6	45	600,00 €	0,9	1	24.300,00 €

La residenza risulta essere in uno stato conservativo e manutentivo sufficiente, pertanto viene attribuito un coefficiente di adeguamento medio pari a 0,90.

Il valore complessivo dell'unità immobiliare periziata comprensiva delle pertinenze non necessita di essere adeguato per la regolarizzazione urbanistica. in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del DPR 380/01.

Pertanto la stima definitiva delle proprietà oggetto della presente perizia, risulta essere:

Residenziale	180.360,00 €
soffitta/balcone	24300,00
valore del lotto	204.660,00 €

In lettere duecentoquattromilaseicentosessanta/00 euro.

10. 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;

La CTU valuta la formazione di un unico lotto.

11. 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. 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;

L'intero immobile è occupato dall'esecutato Sig. ***** nato a ***** il ***** il quale chiede di poter continuare ad abitarlo fino alla vendita.

Nono esistono contratti di affitto registrati.

12. Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;





I beni pignorato non sono soggetti a procedura espropriativa per pubblica utilità.

13. Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Palazzina



Figura 1 facciata





Figura 2 corte esclusiva



Figura 3 corte esclusiva

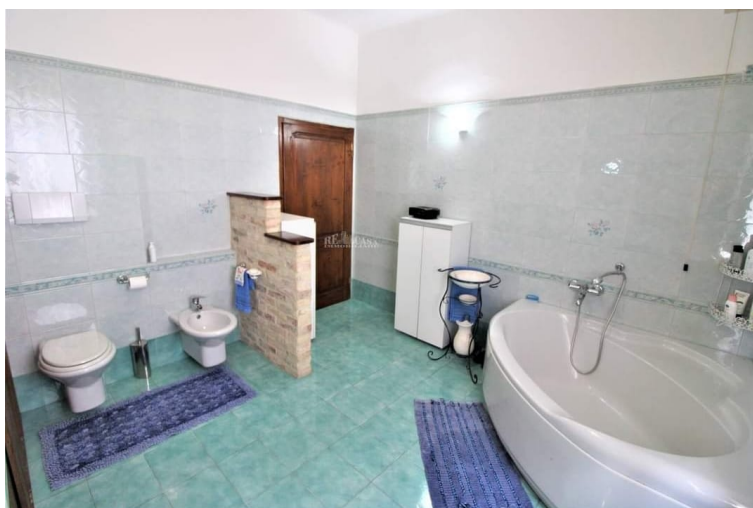


Figura 4 bagno





Figura 5 lucernario



Figura 6 camera matrimoniale





Figura 7 zona giorno



Figura 8 camera matrimoniale





Figura 9 corridoio



Figura 10 camera matrimoniale





Figura 11 zona giorno



Figura 12 soffitta





Figura 13 bagno



Figura 14 studio



Figura 15 soggiorno





GARAGE



Figura 16 garage



Figura 17 corte esterna

14. 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;

Vedasi Allegato 4.





15. 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;

Vedasi Allegato 5.

16. Allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II comma 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'articolo 567 II c.p.c con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

Eseguiti i controlli sulla documentazione di cui art.567 C.2 c.p.c.

ALLEGATI

ALL 1 – DOCUMENTI CATASTALI

ALL 2 – CERTIFICATO STATO CIVILE E CERTIFICATO DI MATRIMONIO E CERTIFICATO RESIDENZA ESECUTATO

ALL 3 – PRATICHE EDILIZIE

ALL 4 – DESCRIZIONE LOTTO

ALL 5 - PERIZIA PROTEZIONE DATI

ALL 6 – ONORARIO

Porto San Giorgio 8 ottobre 2023

La CTU

Arc. Stefania Paris

