

TRIBUNALE DI FERMO

(Causa Civile n. 868/2024)

ATTORE : [REDACTED] (Avv. [REDACTED])

CONVENUTA : [REDACTED]
(Avv.ti [REDACTED] e [REDACTED])

premessò

- che, con provvedimento del 20/12/2024 il Sig. Giudice Dott.ssa **Giorgia Cecchini**, nominava e dava incarico con modalità telematiche come C.T.U. nella causa indicata in epigrafe, il sottoscritto Geom. Enrico Lucidi nato a San Benedetto del Tronto (AP) il 23/03/72, domiciliato professionalmente nello Studio Tecnico in Grottammare Via Perù n. 11, a riferire in merito al seguente mandato:

Ritenuto necessario procedere al CTU estimativa dell'immobile in quanto nonostante l'accordo delle parti sul prezzo di vendita deve essere garantita la stabilità e l'affidabilità della vendita nei confronti dei terzi.

- che, entro il giorno 13/01/2025 assegnava al CTU termine per depositare nel fascicolo telematico atto con firma digitale contenente il giuramento di rito e la fissazione dell'inizio delle operazioni peritali;

- che, il giorno 09/01/2025 CTU depositava nel fascicolo telematico atto con firma digitale contenente il giuramento di rito e la fissazione dell'inizio delle operazioni peritali per il giorno 20/01/2025 alle ore 10,00 presso il proprio studio sito in Grottammare Via Perù n. 11;

- che, nel giorno e nell'ora come sopra stabilito, nello studio tecnico del sottoscritto C.T.U. si sono presentati i signori:

- nessuno per la parte attrice (in quanto con email del 20/01/2025 l'Avv. [REDACTED] confermava che l'attore il Sig. [REDACTED] non ha provveduto alla nomina di un CTP e nessuno sarebbe intervenuto);
- nessuno per la parte convenuta (in quanto con email del 16/01/2025 l'Avv. [REDACTED] confermava che la convenuta la Sig. [REDACTED] non ha provveduto alla nomina di un CTP e nessuno sarebbe intervenuto);

- che il giorno 21/01/2025 Il CTU tramite PEC riconvocava le parti per un ulteriore sopralluogo nell'immobile oggetto di valutazione sito in Fermo in Via Molise 1/a (ex Via Liguria) per il giorno 29/01/2025 alle ore 9,00.

- che nel giorno e nell'ora come sopra stabilito si sono presentati i signori :

- Il Sig. [REDACTED] in qualità di attore;
- Nessuno per la parte attrice (in quanto l'Avv. [REDACTED] aveva preventivamente avvisato telefonicamente che nessuno sarebbe stato presente al sopralluogo).

(1)

Alla presenza dell'intervenuto si sono svolte le operazioni peritali;

tutto ciò premesso

il CTU esaminati gli atti e i documenti di causa, effettuati i necessari accertamenti e una particolareggiata ricognizione degli immobili in oggetto, presenta la propria

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

Durante il sopralluogo e visure all'ufficio Tecnico del Comune di Fermo il CTU ha provveduto a reperire le misurazioni ed informazioni necessarie per descrivere lo stato dei luoghi, compreso ogni altro accertamento necessario per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

1° QUESITO

Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto di divisione 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 ;

Diritti pari alla piena proprietà

Catasto	Ubicazione	Foglio	Part.	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	FERMO(AP) VIA LIGURIA n. 1 Piano S1	32	62	6	Zona 1 Cat.C/6	05	30 m ²	Euro: 40,28
Confini	L'immobile confina a Nord con altro garage (Sub 7), ad Est con ingresso comune, a Sud con altro garage (Sub 5) e ovest con corte esterna comune.							
F	FERMO(AP) VIA LIGURIA n. 1 Piano PT - 3	32	62	9	Zona 1 Cat.A/2	04	8 vani	Euro: 640,41
Confini	L'immobile confina a Nord con il fabbricato part. 229, ad Est con il fabbricato Part. 279, a Sub con parte della scala condominiale e a Ovest con il fabbricato Part. 180.							

Vista la natura della divisione e la consistenza dei beni, si provvede alla formazione di n. **1 lotto**, che non presume né nuovi identificativi dei confini e né frazionamenti da eseguirsi.

2° QUESITO

Sommatoria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 DPR 633/72 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 IV/A per l'imponibilità IV/A essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.*

Il bene è costituito da n. 2 unità immobiliari inserite in una Palazzina sita nel Comune di Fermo in Via Molise 1/a (Ex Via Liguria). (Allegato n. 1 - Documentazione fotografica)

GARAGE posto al Piano Seminterrato della superficie lorda di circa Mq. 32,00 con un'altezza interna di circa ml. 2,50. Internamente le pareti sono intonacate al civile con malta bastarda e rifinite con pittura bianca, i pavimenti sono maiolica e la serranda di ingresso è in alluminio.

Catastalmente l'immobile è censito al N.C.E.U. nel Comune di Fermo al *Foglio 32 Particella 62 Sub 6 – Zona 1 Categoria C/6 – Classe 5 - Consistenza Mq. 30,00 - Rendita € 40,28.*

APPARTAMENTO posto al Piano Terra composto da un ingresso, un Soggiorno-Tinello, una cucina, un corridoio, tre camere da letto, due bagni ed una veranda per una superficie lorda

(2)

complessiva di circa **Mq. 128,00** con un'altezza interna di circa ml. 2,70. Inoltre c'è un balcone posto ad est per una superficie complessiva di circa **Mq. 22,00**.

Internamente le pareti sono intonacate al civile con malta bastarda e rifinite con pittura bianca, i pavimenti sono maiolica così anche nel bagno e nei rivestimenti della cucina e bagno.

Le porte interne sono in legno (tamburato) di color marrone, le finestre sono in legno con doppio vetro con zanzariere esterne, mentre le serrandine sono in pvc color grigio.

L'impianto termico è formato da riscaldamento tradizionale con radiatori in ghisa e caldaia con produzione di acqua calda alimentata a gas (posta nella veranda).

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia sfilabile.

Le finiture sono standard (medie) in linea con le modalità costruttive del tempo (anni 1980/1990) e l'appartamento si trova in un **discreto stato di manutenzione**.

Inoltre può usufruire di una **SOFFITTA** posta al Piano Terzo composto da un unico locale con un bagno per una superficie lorda complessiva di circa Mq. 28,00 con un'altezza variabile da circa ml. 0,75 a un'altezza max. di circa ml. 2,70. Internamente le pareti sono intonacate al civile con malta bastarda e rifinite con pittura bianca, i pavimenti sono maiolica così anche nel bagno. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia sfilabile, per quanto riguarda l'impianto termico nel bagno è presente un scaldabagno elettrico, invece nel locale è installato un condizionatore d'aria.

Catastalmente l'intero l'immobile è censito al N.C.E.U. nel Comune di Fermo al *Foglio 32 Particella 62 Sub 9 – Zona 1 Categoria A/2 – Classe 4 - Consistenza 8 Vani - Rendita € 640,41*.

Caratteristiche dell'immobile ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972

In base agli elementi acquisiti, sia in sede di sopralluogo che in fase di analisi documentale risulta che la vendita degli immobili **non è soggetta ad IVA**, in quanto in relazione all'art. 10 DPR 633/1972, trattandosi di cessione forzata da consumatore finale, si è rilevato che, non risultano essere stati eseguiti lavori negli ultimi 5 anni sulle uu.ii.uu; per le uu.ii.uu in oggetto si è riscontrato che non ricorrano le caratteristiche di "alloggio sociale", come definito dal decreto del Ministro delle Infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008.

3° QUESITO

Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presunti, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

(Omissis)

4° QUESITO

Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; accerti la regolarità urbanistica ai sensi della L. n. 47/85 e per gli effetti degli artt. 17,40,41 legge cit. e della normativa urbanistica vigente, acquisendo se necessario presso i competenti uffici pubblici la documentazione necessaria ulteriore a quella già depositata dalle parti o comunque indicandone gli estremi;

Il CTU, per non creare ulteriori aggravii di spese alla causa, chiedeva alle parti, che essendo il suo

mandato una stima dell'immobile e che parte delle procedure preliminari (accesso agli atti in comune) sono state in parte eseguite da loro (parte attrice), il loro consenso formale per email, per ricevere detta documentazione (le planimetrie di progetto non sono state allegate al fascicolo informatico).

Sia l'Avv. [REDACTED] (Legale parte attrice) con email del 23/01/2025 e l'Avv. [REDACTED] (Legale parte convenuta) con email del 28/01/2025, davano entrambi il loro consenso formale.

Dalle visure effettuate all'Ufficio Tecnico del Comune di Fermo (Allegato n. 2 – Titoli abilitativi) si è riscontrato che la palazzina (a Nord – Particella 62 – n. 3 (C)) dov'è situato l'APPARTAMENTO, progetto di tre palazzine gemelle, è stata realizzata dalla Società [REDACTED] in forza dei seguenti titoli abilitativi :

- a) CONCESSIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI n. 1250 del 01/03/1984 – Prat. n. 241/1982;
- b) CONCESSIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI n. 1037 del 16/12/1985 – Prat. n. 241/1982;
- c) CONCESSIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI n. 2731 del 07/09/1987 – Prat. n. 241/1982;
- d) CONCESSIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI n. 1044 del 04/05/1989 – Prat. n. 241/1982;
- e) CONCESSIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI n. 6587 del 13/05/1997 – Prat. n. 917/93;
- f) AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 16103 del 22/10/1998 – Prat. n. 511/98;
- g) DICHIARAZIONE DI ASSEVERAMENTO PER INIZIO ATTIVITA' Prot. n. 1472 del 16/01/2001;

In atti sono presenti n. 2 (due) Autorizzazione di Abitabilità (N. del registro 22/90 e 23/90) riferite alla Palazzina n. 1 e la Palazzina n. 2, mentre manca l'abitabilità riferita alla Palazzina n. 3 dove sono inseriti gli immobili oggetto della controversia. Il CTU ha richiesto telefonicamente al responsabile degli accessi agli atti del Comune di Fermo il Sig. [REDACTED], di rifare un ulteriore controllo, ma l'esito è stato negativo.

Raffrontando la documentazione grafica allegata ai titoli abilitativi, con il reale stato dei luoghi verificato e misurato durante il sopralluogo, si constata che gli immobili in oggetto (Appartamento, Soffitta e Garage) **sono conformi urbanisticamente.**

5° QUESITO

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

(Omissis)

6° QUESITO

Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati 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;

I dati specificati **corrispondono esattamente** con le risultanze catastali reperite on line sul sito

dell'Agenzia delle Entrate, come meglio evidenziate già nel precedente quesito n. 1. Durante la fase di acquisizione delle visure e delle planimetrie catastali degli immobili, e verificandone la conformità con i relativi titoli abilitativi, il CTU riscontra che la **planimetria catastale dell'appartamento al Piano Terra non è conforme**. La difformità deriverebbe dalla mancanza dell'indicazione grafica della veranda, ma anche dal mancato aggiornamento della consistenza dell'immobile e della relativa rendita catastale. Infatti la planimetria catastale è stata registrata il **29/08/1988** prot. n. 2939, mentre il titolo abilitativo che autorizzava la veranda è successivo ossia Concessione per Esecuzione Lavori Edili n. 1044 del **04/05/1989**.

Per questo motivo è necessario presentare una variazione catastale Docfa che ricalcoli l'effettiva consistenza dell'appartamento e la relativa rendita catastale.

Il CTU fa presente inoltre vista la *Circolare 2/E Agenzia Entrate del 2016§3.3.3 e chiarimenti del 04/06/2020 n. 12182* che le cantine, fondaci etc. che costituiscono di norma unità immobiliari a se stanti, non possono essere abbinate con l'abitazione, quindi vi sarà l'esigenza di creare n. 2 unità immobiliari distinte e variare anche l'elaborato planimetrico.

Il CTU fornisce i costi per la regolarizzazione catastale, attendendo la decisione del giudice se riterrà opportuno procedere o meno in questo ambito per l'economia della causa.

DETERMINAZIONE COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	
Descrizione	Importo
SPESE TECNICHE	
Presentazione DOCFA n. 2 unità immobiliari, variazione dell'elaborato planimetrico ed Elenco Subalterni compresi oneri catastali per presentazione on line all'Agenzia delle Entrate (compresa IVA e contributo integrativo 5%)	€ 1.229,76
Altri costi e/o oneri non previsti ecc.. (per arrotondamento)	€ 0,24
PRESUNTO COSTO TOTALE	€ 1.230,00

OSSERVAZIONI delle PARTI

Il CTU crea questo nuovo capitolo per relazionare e valutare in modo sintetico le osservazioni pervenute dalle parti.

Le osservazioni sono pervenute solo dall'Avv. [REDACTED], legale della parte attrice tramite PEC il giorno 06/05/2025. In sintesi la parte chiedeva che venissero espletate le pratiche per l'aggiornamento catastale (A) e che alla stima del compendio venissero compresi anche gli arredi presenti nell'appartamento e nel garage (B).

Per il quesito (A) il CTU vista la volontà della parte attrice di voler aggiornare la situazione catastale, ne prende atto e provvede ad eseguire la variazione catastale propedeutica alla vendita.

Si precisa alle osservazioni della parte attrice “ *Egli suggerisce quindi di apportare le necessarie variazioni catastali nella consistenza e rendita dell'immobile, con, in aggiunta, la formazione di una separata e distinta unità immobiliare*” che la formazione di una separata e distinta unità immobiliare, non è un suo suggerimento, ma come spiegato nel capitolo precedente è una

disposizione dettata da una circolare dell'Agenzia delle Entrate.

Alla luce di detta disposizione l'appartamento con soffitta contraddistinto con il Sub 9 sono diventati in virtù della variazione catastale: (Allegato n. 3 – Documentazione catastale aggiornata)

APPARTAMENTO (Piano Terra) Foglio 32 Particella 62 Sub 14

SOFFITTA (Piano Terzo) Foglio 32 Particella 62 Sub 15

Per quanto riguarda il quesito (B) il sottoscritto fa presente secondo la sua esperienza, che in proporzione su 10 (dieci) vendite, nella prassi solo 1 (una) tiene anche gli arredi. Se i mobili sono di pregio o su misura possono essere considerati un "must", ma mobili datati o non in ottime condizioni spesso sono un aggravio in quanto c'è da aggiungersi spesso il costo per il trasporto e/o smaltimento. Tranne la cucina che è in muratura (che può piacere come non piacere), tutto l'altro mobilio non è né nuovo, né di pregio. (Il CTU nel sopralluogo ha valutato attentamente lo stato di manutenzione dell'immobile, non si è soffermato a verificare lo stato degli arredi. Quindi la stima è basata sulla documentazione fotografica da lui acquisita). Altro aspetto fondamentale che può influenzare la scelta è soprattutto il tipo di acquirente dell'immobile. Un investitore che compra per affittare potrebbe essere più interessato ad avere già l'arredamento per poter mettere subito l'immobile sul mercato. Una giovane coppia o una famiglia che cerca la casa in cui vivere di solito preferisce arredare secondo il proprio gusto. Per quanto riguarda gli arredi presenti nel garage, il sottoscritto dalla documentazione fotografica non riscontra nessun mobile degno di nota.

Alla luce di quanto sopra esposto il CTU stima gli arredi presenti nell'appartamento per un valore complessivo di € 3.000,00 (Diconsi : Tremila/00 Euro).

7° QUESITO

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;

Ventennio antecedente 2024 – 2004

PROVENIENZA IMMOBILI

- Scrittura Privata a rogito Notaio [REDACTED] del 23/12/1989 rep. n. 59092 registrato a Fermo il 11/01/1990 al n. 17 Serie II V, il Sig. [REDACTED] si vedeva assegnare in diritto di superficie dalla " [REDACTED] ([REDACTED]) l'Appartamento al Piano Terra con annessa Soffitta al Piano Terzo contraddistinto al Foglio 32 Particella 62 Sub 9 ed il Garage al Piano Seminterrato contraddistinto al Foglio 32 Particella 62 Sub 6;
- Atto pubblico a rogito Notaio [REDACTED] 22/02/2006 rep. n. 68533 registrato a Fermo il 01/03/2006 al n. 690 Serie 1T, il Sig. [REDACTED] con le quote cedute dal [REDACTED], diviene oltre che comproprietario pro-quota del suolo dove sorge il Condominio, pieno e definitivo

proprietario dell'Appartamento al Piano Terra con annessa Soffitta al Piano Terzo contraddistinto al Foglio 32 Particella 62 Sub 9 ed il Garage al Piano Seminterrato contraddistinto al Foglio 32 Particella 62 Sub 6;

- Denuncia di Successione in morte del Sig. [REDACTED] deceduto il 29/05/2023, registrata a Fermo il 25/08/2023 al n. 365238 Vol. 88888, devoluta per legge a favore di [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno dell'intero compendio.

ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **DOMANDA GIUDIZIALE – DIVISIONE GIUDIZIALE** R.G. n. 7822 e R.P. n. 5870 del 13/08/ su tutti gli immobili;

Il Perito ha provveduto ad eseguire degli aggiornamenti alle visure della Conservatoria dei Registri Immobiliari (Allegato n. 4 – Ispezione ipotecaria) riscontrando, **che non è avvenuta nessun tipo di variazione.**

8° QUESITO

Indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;
(Omissis)

9° QUESITO

Determinare il valore degli immobili oggetto di divisione. 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;

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile sopra descritto, il Perito ha adottato la stima sintetica, assumendo come parametro tecnico il valore al metro/quadro (€.tot/mq., considerando la superficie esterna lorda SEL, comprensiva dei divisori interni), ricavato da :

- un'attenta indagine di mercato effettuata nel comprensorio, tramite la rilevazione dei costi di costruzione e le libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello qui oggetto di stima;
- considerazioni, problematiche e andamento attuale del mercato immobiliare;
- condizioni intrinseche, come il grado di finitura, lo stato di conservazione e manutenzione , la funzionalità dei vari impianti, servizi igienici, l'età della costruzione;
- condizioni estrinseche, come l'ubicazione dell'immobile rispetto le strade principali, la viabilità, il collegamento e la prossimità rispetto al centro della città, ecc..;
- calcolo della superficie commerciale, mediante misurazione della superficie esterna lorda (SEL) moltiplicata per i relativi rapporti mercantili;

Segmento di Mercato

Localizzazione	Comune di Fermo Via Molise 1/a (Ex Via Liguria)
Tipo di contratto	Esecuzione Immobiliare
Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare ed edilizia	Appartamento al Piano Terra (n. 3 piani)
Dimensione unità immobiliare	Media (Sup. Mq. 100,00)
Forme di mercato	Concorrenza monopolistica (usato)
Filtering	Assente

COMUNE DI FERMO**Fabbricato Foglio 32 Particella 62 Sub 6**

Descrizione Superficie	Misura (Mq) SEL	Rapporto mercantile	Superficie Commerciale (Mq)
Garage S1 GAR [m ²]	32,00	0,7	22,40
TOTALE			22,40

COMUNE DI FERMO**Fabbricato Foglio 32 Particella 62 Sub 14**

Descrizione Superficie	Misura (Mq) SEL	Rapporto mercantile	Superficie Commerciale (Mq)
Appartamento PT° SUP [m ²]	128,00	1	128,00
Balcone BAL [m ²]	22,00	0,3	6,60
TOTALE			134,60

COMUNE DI FERMO**Fabbricato Foglio 32 Particella 62 Sub 15**

Descrizione Superficie	Misura (Mq) SEL	Rapporto mercantile	Superficie Commerciale (Mq)
Soffitta P3° SOF [m ²]	28,00	0,6	16,80
TOTALE			16,80

La zona OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio ambientali. L'immobile oggetto della presente stima ricade in Zona OMI D1 – Periferia/PORZIONE DI TERRITORIO AD EST DEL CENTRO STORICO. Abitazioni civili Stato conservativo NORMALE Min €/Mq. 1.100,00 Max €/Mq. 1.500,00. Per le quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare l'immobile si trova in Zona PORZIONE DI TERRITORIO AD EST DEL CENTRO STORICO.

Abitazioni in stabili di fascia media Min €/Mq. 959,00 Max €/Mq. 1.332,00

Studiando e valutando le compravendite avvenute nella zona, si è riscontrato una vendita nello stesso stabile di un appartamento con box auto della superficie commerciale totale di Mq. 156,00 ad un prezzo di **€ 176.000,00** venduto il 27/10/2020 con un prezzo unitario medio pari a €/Mq. 1.128,21.

Per un ulteriore parametro di stima il sottoscritto CTU prende come riferimento anche la stima redatta dal Rag. ~~XXXXXXXXXX~~ in data 06/12/2023, che entrambe le parti hanno accettato dell'importo totale dell'intero compendio pari a **€ 157.000,00**.

Applicando una media tra i valori minimi ed applicando un coefficiente moltiplicativo pari a circa al 10,00 % risultante da uno studio sulle condizioni intrinseche ed estrinseche degli /immobili e dai dati risultanti dalle compravendite avvenute si ha:

VALORE MEDIO UNITARIO $[(1.100,00 \text{ €/Mq} + 959,00 \text{ €/Mq} + 1.128,00 \text{ €/Mq} + 1012,00 \text{ €/Mq}) / 4] \times +10,00 \% =$
arrotondato **€/Mq. 1.155,00**

In una normale e libera compravendita il valore di mercato dell'immobile potrebbe essere di € 200.739,00 ma in una vendita forzata si applica di norma una riduzione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Il valore stimato del compendio immobiliare in questo ambito contenzioso, non è prioritario né fondamentale, in quanto dal fascicolo e dall'incarico del giudice, si evince che le parti erano arrivate ad un accordo sul prezzo di vendita, che sarà stabilito in modo definitivo dal mercato.

DETERMINAZIONE VALORE di MERCATO

BENE "1" (Foglio 32 Part. 62 Sub 6 - Sub 14 e Sub 15) (Allegato n. 5 ~ Elaborato grafico)			
Descrizione	Superficie Commerciale (Mq)	Valore unitario €/Mq.	Valore Immobile
Garage Piano S1	22,40	1155	€ 25 872,00
Appartamento Piano Terra	134,60		€ 155 463,00
Soffitta Piano Terzo	16,80		€ 19 404,00
TOTALE			€ 200 739,00
Riduzione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto			- € 20 073,90
Valore stimato degli arredi presenti nell'appartamento e soffitta			€ 3 000,00
VALORE TOTALE dell'IMMOBILE			€ 183 665,10

10° QUESITO

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;

Vista la consistenza del compendio immobiliare oggetto del pignoramento, si delinea la **formazione di un unico lotto.**

11° QUESITO

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;

In sede di sopralluogo si è constatato che l'immobile è libero.

Gli immobili in oggetto fanno parte di un fabbricato denominato "CONDOMINIO MOLISE" e la sua amministrazione viene gestita da "██████████". A seguito di specifiche indagini sono emerse informazioni afferenti gli immobili : (Allegato n. 6 – Spese Condominiali) Non sussistono spese straordinarie già deliberate, non vi sono spese condominiali non pagate e l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione sono pari ad € 585,00. Non esistono procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

12° QUESITO

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

I beni pignorati **non risultano** essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

13° QUESITO

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

(Allegati)

14° QUESITO

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;

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Formazione del Lotto (o dei Lotti)

R.G. Causa Civile n. : 868/2024

"1° LOTTO"

Ubicazione : Comune di Fermo (FM) – Via Molise 1/a (Ex Via Liguria)

Descrizione : Diritti di piena proprietà, su :

GARAGE posto al Piano Seminterrato della superficie lorda di circa Mq. 32,00 con un'altezza interna di circa ml. 2,50. Internamente le pareti sono intonacate al civile con malta bastarda e rifinite con pittura bianca, i pavimenti sono maiolica e la serranda di ingresso è in alluminio.

Catastralmente l'immobile è censito al N.C.E.U. nel Comune di Fermo al *Foglio 32 Particella 62 Sub 6 – Zona 1 Categoria C/6 – Classe 5 - Consistenza Mq. 30,00 - Rendita € 40,28.*

L'immobile confina a Nord con altro garage (Sub 7), ad Est con ingresso comune, a Sud con altro garage (Sub 5) e ovest con corte esterna comune.

APPARTAMENTO posto al Piano Terra composto da un ingresso, un Soggiorno-Tinello, una cucina, un corridoio, tre camere da letto, due bagni ed una veranda per una superficie lorda complessiva di circa Mq. 128,00 con un'altezza interna di circa ml. 2,70. Inoltre c'è un balcone posto

ad est per una superficie complessiva di circa **Mq. 22,00**.

Foglio 32 Particella 62 Sub 14 – Zona 1 Categoria A/2 – Classe 4 - Consistenza 7,5 Vani - Rendita € 600,38.

L'immobile confina a Nord con il fabbricato part. 229, ad Est con il fabbricato Part. 279, a Sud con parte della scala condominiale e a Ovest con il fabbricato Part. 180.

SOFFITTA posta al Piano Terzo composto da un unico locale con un bagno per una superficie lorda complessiva di circa Mq. 28,00 con un'altezza variabile da circa ml. 0,75 a un'altezza max. di circa ml. 2,70. Catastalmente l'intero l'immobile è censito al N.C.E.U. nel Comune di Fermo al *Foglio 32 Particella 62 Sub 15 – Zona 1 Categoria C/2 – Classe 2 - Consistenza Mq. 25,00 - Rendita € 38,73.*

L'immobile confina a Nord con altra soffitta (Sub 11) ad Est con parte della scala condominiale, a Sud con altra soffitta (Sub 8) e a Ovest con il fabbricato Part. 180.

Stato di occupazione: LIBERO

Prezzo Base: € 183.665,10 (dicono : Centottantatremilaseicentosessantacinque/10 Euro).

15° QUESITO

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

(Allegata)

Il CTU ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 12 pagine dattiloscritte, allegati, documentazione fotografica e verbale di sopralluogo, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

La presente relazione con i relativi allegati, viene depositata in modo telematico presso la casella PEC della Cancelleria del Tribunale di Fermo.

Grottammare Li 19/05/2025

Il C.T.U.

(Lucidi Geom. Enrico)

Allegati:

1. Documentazione Fotografica
2. Titoli_Abilitativi

(11)

LUCIDI Geom. ENRICO

Via Perù n. 11 Grottammare (AP) Tel. +039 0735 736028 - +039 338 8665317 PEC : enrico.lucidi1@geopec.it

3. Documentazione_catastale_aggiornata
4. Ispezione_ipotecaria
5. Elaborato Grafico
6. Spese Condominiali
7. Verbale di Sopralluogo
8. Perizia_privacy (*versione redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008)*)