
TRIBUNALE DI FERMO

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

R.G.E. N. 102/2022

La sottoscritta [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], redige la presente perizia di stima dei beni immobili di proprietà della Sig. [REDACTED], su incarico del Tribunale Ordinario di Fermo - Giudice [REDACTED]
[REDACTED]

Premesso che la sottoscritta:

- in data 27/05/2023 è stata incaricata a redigere la presente consulenza tecnica estimativa;
- in data 13/06/2023 ha effettuato le visure catastali per verificare l'intestazione dei beni oggetto di stima;
- in data 13/06/2023 ha richiesto presso il Comune di Sant'Elpidio a Mare la documentazione relativa allo stato civile, di famiglia, di residenza ed estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutata;
- in data 15/06/2023 ha richiesto, presso l'archivio del Comune di Sant'Elpidio a Mare, l'accesso agli atti amministrativi al fine di verificare le documentazioni inerenti gli immobili pignorati;
- in data 13/07/2023 si è recata presso gli immobili oggetto di stima per effettuare il necessario sopralluogo e rilievo tecnico fotografico con la presenza dell'esecutato e del Custode Giudiziario;;
- in data 13/07/2023 ha effettuato le visure ipocatastali al fine di verificare la presenza di gravami sugli immobili oggetto di stima;
- in data 16/09/2023 si è recata presso il Comune di Sant'Elpidio a Mare per reperire la documentazione relativa agli atti amministrativi degli immobili eseguiti;
- in data 22/09/2023 si è recata nuovamente presso il Comune di Sant'Elpidio a Mare per reperire la documentazione relativa agli atti amministrativi degli immobili eseguiti;
- ha effettuato un'indagine di mercato del valore dei beni simili a quelli oggetto di stima, sia verificando direttamente sul territorio i valori di scambio, sia consultando i valori pubblicati dagli enti di controllo del mercato immobiliare;

adempie al suo incarico rispondendo ai quesiti posti dal G.E. [REDACTED]
presentando un'analisi dello stato dei beni immobili ed il loro valore attuale ricavato da un'oggettività del valore di mercato.

ANALISI PRELIMINARE

1. Dalla documentazione presente agli atti si evince che il creditore procedente ha effettuato il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento;
2. Da una ricerca telematica condotta presso l'Agenzia delle Entrate si è rilevato che i beni immobili oggetto di stima sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Sant'Elpidio a Mare e che le intestazioni risultano ad oggi conformi;
3. Sulla base delle visure catastali i beni sono stati acquistati in regime di separazione dei beni dalla [REDACTED] coniugata con il [REDACTED], come dimostrato dall'estratto di matrimonio estrapolato presso l'ufficio anagrafe del Comune di Sant'Elpidio a Mare.

RISPOSTA QUESITO (B)1 - UBICAZIONE E CONFINI DEL BENE IMMOBILE

I beni immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in via Strada Monturanese e riguardano un'abitazione ed un negozio, appartenenti ad un più ampio fabbricato utilizzato ad artigianato produttivo e industria, situato nella parte periferica sud della cittadina, al confine con il Comune di Monte Urano e distante in linea d'aria circa 1,70km dal centro storico della cittadina.



Figura n°1 – Inquadramento territoriale

Il fabbricato nel quale sono situati gli immobili oggetto di stima è del tipo isolato con il lato est che si affaccia su via Monturanese e sul quale confina con l'acquedotto Consorziale del Tennacola, a nord-ovest confina con terreni agricoli, mentre negli altri lati confina con lotti edificati di altre proprietà.

La zona è caratterizzata da un territorio collinare con tessuto prevalentemente agricolo misto al tessuto urbano edificato, facilmente raggiungibile data la presenza di idonei collegamenti viari, servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La valutazione degli immobili viene raggruppata in due lotti data la possibilità di essere compravenduti separatamente:

- **LOTTO N.1 = Negozio**
- **LOTTO N.2 = Abitazione**

RISPOSTA QUESITO (B)5 – DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo le informazioni acquisite l'ambientazione urbanistica in cui ricadono gli immobili oggetto di stima è individuata nel vigente PRG del comune di Sant'Elpidio a Mare in zona denominata "ZTI" - Tessuto prevalentemente artigianale e industriale, regolamentata dall'art. 37 N.d.A., mentre una parte dello spazio della corte comune ricade nel Tessuto agricolo, art. 58 N.d.A..

Trattasi di una zona urbanistica esistente e di recente insediamento, con prevalenti funzioni artigianali ed industriali, e ricorrenti tipologie produttive.

Di seguito si riporta l'individuazione dell'edificio all'interno della zona urbanistica di appartenenza.



Figura 2 – Estratto P.R.G. della zona

RISPOSTA QUESITO (B)6 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali dove i beni immobili oggetto di stima, intestati alla Sig. [REDACTED] con diritti di piena proprietà pari a 1/1, risultano censiti al N.C.E.U. come di seguito riportato:

- **COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE – foglio di mappa n.67 – particella n. 126**
 - sub 18– categ. C/1, classe 2 – 188mq- totale 362mq - piani T,1– rendita € 3.165,26;
 - sub 19– categ. A/2, classe 5 - vani 7–224mq - escluse aree scop. 193mq - piani T,1– rendita €375,98;

Si riporta la mappa catastale con l'individuazione della particella in questione:



Figura n°3 – Estratto di mappa catastale della zona

Il coefficiente globale di zona, valutando le descrizioni precedentemente esaminate è pari a 1.00.

RISPOSTA QUESITO (B)3– EPOCA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO

L'edificio nel quale sono situate le unità immobiliari oggetto di stima si distribuisce su due piani seminterrati, un piano terra ed un piano primo sottotetto, ed è costituito da più corpi edilizi:

-
-
- quello principale, con tipologia artigianale, si sviluppa ai piani seminterrati ed ospita i laboratori che non sono oggetto di stima;
 - gli altri due corpi edilizi sono collocati ai piani fuori terra verso fronte strada, caratterizzati dalla copertura a doppia falda, dove : quello a sud è il negozio sub 18 e quello a nord è l'abitazione sub 19.

Ai laboratori artigianali dei piani seminterrati viene attribuito il diritto al bene comune non censibile sub 20 relativo alla corte comune, centrali termiche e centrali elettriche.

La costruzione ha struttura di travi e pilastri in cemento armato, i solai di piano sono in laterocemento, il corpo edilizio artigianale ha la copertura voltata e facciate esterne con mattoni a vista, i corpi edilizi fuori terra hanno copertura a doppia falda in laterocemento e le facciate esterne sono intonacate, il fabbricato dell'abitazione risulta tinteggiato mentre quello del laboratorio è tinteggiato solo sul prospetto fronte strada.

Per il fabbricato oggetto di stima, date le documentazioni reperite presso gli uffici tecnici competenti, le caratteristiche costruttive e l'epoca di censimento catastale, è possibile affermare che la sua costruzione sia iniziata in epoca 1979, data dell'inizio lavori della prima Concessione Edilizia.

Il fabbricato, considerate le caratteristiche estrinseche, condizioni strutturali, di finitura, di manutenzione e grado di vetustà, si presenta complessivamente in un buono stato conservativo.

Per quanto sopra esposto, in relazione alle caratteristiche del fabbricato e al suo stato conservativo è possibile assegnare allo stesso un **coefficiente correttivo pari a 0.85.**

RISPOSTA QUESITO (B)4- ATTI URBANISTICI AUTORIZZATIVI

Verificata la documentazione presso il Comune di Sant'Elpidio a Mare, inerente la posizione urbanistica degli immobili, sono state reperite le seguenti pratiche amministrative elencate in ordine cronologico:

- Concessione Edilizia n.227/78 del 29/11/1978 e prot. n.12703 pratica n.228/81, per la costruzione di un fabbricato industriale con relativo collaudo strutturale del 1984;
- Concessione Edilizia in variante del 19/07/1989 pratica 228/a-79;
- Concessione Edilizia in variante del 19/10/1989 pratica 228/a-90;
- Condono Edilizio 47 del 28/04/1992 per la sanatoria delle cabine elettriche, piani terra e seminterrato;
- Variante n.9945 P.E.97/96 del 04/07/1996 per modifiche interne e prospettiche;

-
-
- Agibilità prot.28489 del 12/11/2010 riguardante l'abitazione al sub 19;
 - Permesso di Costruire n.85/2011, prot. 7371/2011, per ristrutturazione e ampliamento ai sensi della L.R. 22/2009 Piano Casa , riguardanti il negozio sub 18;
 - Scia prot. 26063 del 08/11/2021 in variante al PDC 85/2011, riguardante adeguamenti e modifiche relativa al negozio sub 18;
 - Fine lavori parziale prot.29349 del 19/12/2012 limitatamente al negozio al sub 18;
 - Agibilità prot.29358 del 19/12/2012 riguardante il negozio al sub 18;
 - Permesso di Costruire n.63/2013, variante in sanatoria per ampliamento volumetrico del vano scala del negozio sub 18, assentito ma non perfezionato;
 - Permesso di Costruire n.338/18, prot. 29023, del 12/11/2018 prot. 29023, Titolo Unico n.25/19 del 16/04/2019, per la costruzione di una volumetria in ampliamento. Tale intervento non risulta realizzato;
 - Permesso di Costruire n.530/21, Titolo Unico n.25/22 del 16/04/2019, variante in corso d'opera per la riduzione del volume in ampliamento. Tale intervento non risulta realizzato.

STIMA DEL LOTTO N°1

RISPOSTA QUESITO (B)2- DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

NEGOZIO identificato alla **particella n.126 sub 18**, sito in via strada Monturanese n. 1401 è accessibile dalla strada pubblica attraverso lo spazio di corte esclusiva, anche se di fatto vi si accede tramite strada privata identificata come corte al sub 20 (bene comune non censibile ai laboratori dei piani sottostanti non oggetto di stima).

L'area esterna di uso esclusivo, che si estende per una superficie totale di circa 753,00mq, si presenta sistemata a parcheggio pavimentato e spazi a verde, in parte è costituita dal lastrico solare che di fatto è il solaio di copertura del piano seminterrato sottostante; la stessa è priva di recinzione di confine se non per il confine lato nord delimitato da siepi con rete metallica.

Il negozio si distribuisce ai piani terra e primo sottotetto a cui vi si accede tramite il vano scala collocato sul lato fronte strada; il vano scala al piano primo aumenta di superficie in quanto il pianerottolo di arrivo

è stato costruito a sbalzo e a copertura del sottostante ingresso principale, in prossimità dell'ingresso è inoltre presente un pergolato in legno.

Il piano terra, con superficie lorda pari a circa 206,25mq e altezza interna pari a circa 2,70m, è accessibile attraverso una doppia rampa pedonale esterna, lo stesso si suddivide in: vano scala, negozio, deposito, un antibagno con due wc uno dei quali adattato alle esigenze dei portatori di handicap, un disimpegno con l'uscita verso l'esterno e uno spogliatoio con wc per il personale.

Il piano primo sottotetto, avente una superficie lorda di circa 190,00mq escluso lo spazio a soppalco, è costituito da un unico ambiente destinato a soffitta avente altezza minima pari a circa 0,85m, misurata in prossimità dei cavedi inaccessibili, ed altezza massima pari a circa 2,70m.

Internamente il negozio, arredato ed adibito all'attività di panificio e pasticceria, si presenta in ottimo stato conservativo con un'estetica moderna: i pavimenti ed i rivestimenti sono in gress, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, gli infissi sono in pvc con doppio vetro, i lucernari sono in legno, l'ingresso è dotato di porta scorrevole in metallo, la scala è a doppia rampa è in cemento armato con ringhiera in metallo e ampie pareti vetrate.

Sono presenti gli impianti elettrico, idrico e l'impianto canalizzato ad aria per riscaldamento e raffrescamento degli ambienti, quest'ultimo è gestito da unità esterna a pompa di calore, all'interno del locale è presente un camino.

Dal sopralluogo l'unità immobiliare risulta conforme alle documentazioni urbanistiche e catastali acquisite, in quanto:

- il vano scala fronte strada e la rientranza sul sottotetto lato nord sono stati oggetto della pratica edilizia di variante in sanatoria anno 2013, la stessa è stata assentita con proposta di provvedimento ma non perfezionata, incompleta, priva di accatastamento ed oltretutto scaduta.;
- lievi differenze sulla posizione delle pareti in corrispondenza dei cavedi inaccessibili del sottotetto;

Tali difformità risultano comunque sanabili.

La vendita dell'immobile, essendo attualmente di proprietà di un soggetto privato ed essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione, è soggetta ad imposta di registro

Per quanto sopra esposto, in relazione alle **caratteristiche funzionali e allo stato conservativo del negozio è possibile assegnare un coefficiente pari a 0.95.**

RISPOSTA QUESITO (B)10– DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, nonché dei tramezzi interni, **la superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di stima è pari a circa 338,90 mq.** Di seguito si riporta la tabella di calcolo della superficie.

LOTTO N.1 – FOGLIO 67						
<u>Part.</u>	<u>Sub</u>	<u>Piano</u>	<u>Unita'</u>	<u>mq</u>	<u>Coefficiente correttivo</u>	<u>Sup. (mq)</u>
126	18	TERRA	NEGOZIO	206,25	1,00	206,25
		TERRA	CORTE ESCLUSIVA	753,00	0,05	37,65
		PRIMO	SOFFITTA	190,00	0,50	95,00
Superficie commerciale totale						Circa 338,90

Tabella delle superfici commerciali

VALORE MEDIO D'IMMOBILI SIMILARI A QUELLI OGGETTO DI STIMA

Per la determinazione del valore da attribuire al negozio si utilizza il metodo della stima comparativa di beni simili a quelli in esame. I prezzi sono stati stabiliti da un'indagine diretta e mediante la consultazione d'informazioni reperite in rete nella banca dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Il valore di riferimento da attribuire all'immobile è relativo al “negozi”, reperito dalle quotazioni immobiliari riferite al primo semestre dell'anno 2023 e riguarda, nella fattispecie, la quotazione che i beni spunterebbero qualora fossero immessi sul mercato nello stato attuale, ossia senza subire alcun processo di trasformazione o di ripristino. Per gli immobili in normale stato simili a quelli in esame il valore medio al metro quadro è stimabile in circa € 1100,00. Tale valore viene aumentato o diminuito secondo i coefficienti di deprezzamento relativi alle caratteristiche proprie del bene che lo descrivono nel dettaglio partendo dalla zona per poi passare più in particolare all'esame dello stato conservativo del bene immobiliare.

CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli tra loro è possibile ottenere un **coefficiente correttivo complessivo del valore unitario pari a: 0,81.**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.85
COEFFICIENTE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.95

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 1100,00 al metro quadrato, moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo precedente possiamo sostenere che il valore unitario corretto al mq per l'immobile oggetto di stima è di circa € 900,00.

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA – LOTTO N.1

Premesso quanto sopra si stima che il negozio oggetto di valutazione, salvo elementi a me sottaciuti, ha come più probabile prezzo di mercato il corrispondente risultato dato dal valore unitario corretto e moltiplicato per la somma delle superfici commerciali, con un valore di circa **€ 305.000,00.**

Sul valore finale sono da detrarre i costi necessari al futuro acquirente per:

- la regolarizzazione dell'immobile, quali: spese tecniche per adeguamento catastale e urbanistico in sanatoria € 4.000,00 iva e cap e sanzioni incluse;

pertanto il valore conclusivo dell'immobile, al netto dei costi di regolarizzazione, è stimabile in € **301.000,00.**

STIMA DEL LOTTO N°2

RISPOSTA QUESITO (B)2- DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

ABITAZIONE, identificata alla particella n.126 sub 19, sita in via Strada Monturanese è accessibile dalla strada pubblica attraverso lo spazio di corte esclusiva, anche se di fatto vi si accede tramite strada privata identificata come corte al sub 20 (bene comune non censibile ai laboratori dei piani sottostanti non oggetto di stima).

L'area esterna di uso esclusivo, che si estende per una superficie totale di circa 785,00mq, si presenta sistemata a parcheggio pavimentato e spazi a verde, in parte è costituita dal lastrico solare che di fatto è il solaio di copertura del piano seminterrato sottostante; la stessa è dotata di recinzione di confine con siepe e cancello d'ingresso carrabile.

L'abitazione si distribuisce ai piani terra e primo sottotetto collegati da una scala interna in legno.

Si accede all'abitazione al piano terra, percorrendo i gradini in prossimità del portico presente sul lato fronte strada avente una superficie di circa 16,00mq.

Il piano terra, con superficie lorda pari a 168,00mq e altezza interna pari a circa 2,85m, è costituito da: soggiorno con camino a legna e scala interna in legno, cucina, ripostiglio, studio, antibagno con bagno e locale caldaia.

Il piano primo sottotetto, con superficie lorda di circa 187,00mq comprensiva dei cavedi inaccessibili, altezza minima pari a 1,20m ed altezza massima pari a 2,75m, è costituito da tre stanze, un disimpegno e due wc; è inoltre dotato di un balcone con ringhiera in metallo della superficie di circa 5,40mq.

Internamente l'unità abitativa si presenta arredata e in buono stato conservativo, con finiture risalenti a circa 20 anni fa aventi pavimenti in parquet, pavimenti e rivestimenti dei bagni in ceramica, le porte interne sono in legno, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, le finestre sono in legno con doppio vetro e persiane in legno, i lucernari sono in legno.

Le utenze risultano allacciate e sono presenti gli impianti elettrico, del gas-metano e idrico-termo-sanitario, quest'ultimo gestito da una caldaia collegata a radiatori in ghisa, è presente un condizionatore al piano sottotetto, è inoltre presente un camino a legna nel soggiorno al piano terra.

Dal sopralluogo l'unità immobiliare risulta conforme alle documentazioni urbanistiche e catastali acquisite, in quanto:

- urbanisticamente la suddivisione interna dei piani terra e primo sottotetto è difforme alla Concessione Edilizia dell'anno 1996 cui la richiesta di Agibilità dell'anno 2010 si riferisce, in quanto attualmente: al piano terra la cucina è stata realizzata sulla zona del soggiorno, il locale caldaia è accessibile anche dall'interno e su parte di esso è stato ricavato un ripostiglio, la superficie della camera è stata occupata dal soggiorno, al piano sottotetto sono stati realizzati due bagni;
- catastalmente il ripostiglio al piano terra è accessibile dal soggiorno e al piano sottotetto sono stati realizzati un divisorio con due bagni.

Tali difformità risultano comunque sanabili, fatta eccezione dei bagni al sottotetto che dovranno essere adeguati in quanto possono avere problematiche considerata l'altezza media degli stessi non conforme alle norme igienico sanitarie.

La vendita dell'immobile, essendo attualmente di proprietà di un soggetto privato ed essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione, è soggetta ad imposta di registro

Per quanto sopra esposto, in relazione alle **caratteristiche funzionali e allo stato conservativo dell'abitazione è possibile assegnare un coefficiente pari a 0.85.**

RISPOSTA QUESITO (B)10 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, nonché dei tramezzi interni, **la superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di stima è pari a circa 305,57 mq.** Di seguito si riporta la tabella di calcolo della superficie.

LOTTO N.2 – FOGLIO 67						
<u>Part.</u>	<u>Sub</u>	<u>Piano</u>	<u>Unità'</u>	<u>mq</u>	Coefficiente correttivo	<u>Sup. (mq)</u>
126	19	TERRA	ABITAZIONE	168,00	1,00	168,00
		TERRA	CORTE ESCLUSIVA	785,00	0,05	39,25
		TERRA	PORTICO	16,00	0,20	3,20
		PRIMO	SOFFITTA	187,00	0,50	93,50
		PRIMO	BALCONE	5,40	0,30	1,62
Superficie commerciale totale						Circa 305,57

Tabella delle superfici commerciali

VALORE MEDIO D'IMMOBILI SIMILARI A QUELLI OGGETTO DI STIMA

Per la determinazione del valore da attribuire all'abitazione si utilizza il metodo della stima comparativa di beni simili a quelli in esame. I prezzi sono stati stabiliti da un'indagine diretta e mediante la consultazione d'informazioni reperite in rete nella banca dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Il valore di confronto da attribuire all'immobile di tipo residenziale, reperito dalle quotazioni immobiliari riferite al primo semestre dell'anno 2023 e riguarda, nella fattispecie, la quotazione che i beni spunterebbero qualora fossero immessi sul mercato nello stato attuale, ossia senza subire alcun processo di trasformazione o di ripristino. Per gli immobili in ottimo stato simili a quelli in esame il valore medio al metro quadro è stimabile in circa € 1.350,00.

Tale valore viene aumentato o diminuito secondo i coefficienti di deprezzamento relativi alle caratteristiche proprie del bene che lo descrivono nel dettaglio partendo dalla zona per poi passare più in particolare all'esame dello stato conservativo del bene immobiliare.

CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli tra loro è possibile ottenere un **coefficiente correttivo complessivo del valore unitario pari a: 0,72.**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.85
COEFFICIENTE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.85

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi

Avendo preso come valore di riferimento medio per l'unità abitativa la cifra di € 1.350,00 al metro quadrato, moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo precedente possiamo sostenere che il valore unitario corretto al mq per l'immobile oggetto di stima è di circa € 972,00.

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA – LOTTO N.2

Premesso quanto sopra si stima che l'abitazione oggetto di valutazione, salvo elementi a me sottaciuti, hanno come più probabile prezzo di mercato il corrispondente risultato dato dal valore unitario corretto e moltiplicato per la somma delle superfici commerciali, con un valore di circa **€ 297.000,00.**

[REDACTED]

Sul valore finale sono da detrarre i seguenti costi necessari al futuro acquirente per la regolarizzazione dell'immobile con:

- costi di manodopera e materiali necessari alla messa a norma del sottotetto in quanto i wc non sono sanabili nell'attuale conformazione se non con opere che ne soddisfino i requisiti di abitabilità, stimabile in € 2.000,00;
- spese tecniche per adeguamento stato urbanistico e catastale dell'immobile € 3.000,00 iva, cap e sanzioni incluse;

pertanto il valore conclusivo, al netto dei costi di regolarizzazione, è stimabile in € 292.000,00.

RIEPILOGO VALORE IMMOBILI:

- **lotto n°1– NEGOZIO: € 301.000,00** [REDACTED] con diritti di piena proprietà pari 1/1;
- **lotto n°2 – ABITAZIONE: € 292.000,00** [REDACTED] con diritti di piena proprietà pari 1/1;

IL VALORE TOTALE DELLE PROPRIETA' DELLA SIG. [REDACTED] È DI € 593.000,00.

RISPOSTA QUESITO (B)7 - ATTI DI PROVENIENZA

All'atto della notifica del pignoramento la Sig. [REDACTED] era intestataria degli immobili pignorati con: Atto di compravendita del 07/09/2010, notaio [REDACTED], sede Fermo (FM) Repertorio n.12668, Nota presentata con Modello Unico n. 4355.2/2010 Reparto PI di FERMO in atti dal 24/09/2010.

A titolo descrittivo si elencano i passaggi di proprietà degli immobili oggetto di stima come risulta dai certificati catastali:

Comune di Sant'Elpidio a Mare Foglio 67 - Particella 126 – sub 18 e sub 19

-
1. [REDACTED] proprietario per 1/1, dal 21/05/2010 al 07/09/2010, derivante da frazionamento subalterni con corte del 21/05/2010;
 2. [REDACTED] proprietaria per 1/1 con Atto di compravendita del 07/09/2010, notaio [REDACTED]
[REDACTED], sede Fermo (FM) Repertorio n.12668, Nota presentata con Modello Unico n. 4355.2/2010 Reparto PI di FERMO in atti dal 24/09/2010.

RISPOSTA QUESITO (B)8 (B)9– ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Da una ricerca telematica condotta presso l’Agenzia delle Entrate si è rilevato che sui beni immobili oggetto di stima sono presenti iscrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento :

1. Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata del 07/09/2010, Numero di repertorio 12666/4998, Reg. particolare n.1364, Reg. generale n.7426, annotazione a iscrizione - restrizione di beni (Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 1801 del 24/09/2009), soggetti a favore [REDACTED], Sede Fermo (FM), Codice fiscale [REDACTED];
2. Atto Notarile Pubblico del 07/09/2010 – reg. particolare n. 4355 – reg. generale n. 7497 – atto di compravendita - soggetti a favore [REDACTED];
3. Atto Notarile Pubblico del 25/05/2012 – reg. particolare n. 604 – reg. generale n. 4008 – ipoteca volontaria - derivante da Concessione a Garanzia di mutuo condizionato - Capitale € 250.000,00 - soggetti a favore [REDACTED], sede San Severo (FG) Codice fiscale [REDACTED];
4. Atto Giudiziario del 24/08/2022 – reg. particolare n. 5972 – reg. generale n. 7951 – atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - soggetto a favore [REDACTED] sede Milano (MI), Codice fiscale [REDACTED].

RISPOSTA QUESITO (B)11 – FORMAZIONE IN LOTTI

Gli immobili sono comodamente divisibili in lotti, come enunciato nella presente perizia di stima, data l’autonomia degli stessi.

RISPOSTA QUESITO (B)12 – STATO DI POSSESSO DEL BENE

Allo stato attuale l'abitazione risulta occupata dalla Sig. [REDACTED], dal coniuge Sig. [REDACTED] e dai figli, mentre il negozio risulta occupato dalla ditta "[REDACTED]" in forza di un contratto di locazione, stipulato con la ditta esecutata in data 04/11/2019, della durata di sei anni, a decorrere dalla data del 10/11/2019 fino alla data del 09/11/2025, registrato in data 20/02/2020.

Gli immobili in oggetto non costituiscono condominio e non sono gravati da vincoli o oneri.

RISPOSTA QUESITO (B)13 - ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

In relazione a quanto sopra esposto si è potuto verificare che i beni immobili pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

ALLEGATI:

A- Documenti Urbanistici e Catastali:

1. Visura catastale storica;
2. Estratto di mappa e Planimetrie catastali;
3. Accesso Atti_Comune di Sant'Elpidio a Mare;
4. Certificato di stato civile/estratto atto di matrimonio;
5. Contratto di Affitto;

B- Documentazione Ipotecaria e Pregiudizievole;

C- Fascicolo Fotografico

D- Ricevute spese catastali, ipocatastali, accesso agli atti;

E- Descrizione dei lotti per la pubblicazione dei bandi di vendita

F- Perizia di stima redatta in conformità alla protezione dati personali

Distinti saluti

Porto San Giorgio li 29/12/2023

il C.T.U.

[REDACTED]