



TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esec. n. 85/2020 R.G.E.

PROMOSSA DA: **PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. (Mandataria di GROGU SPV S.R.L.)**

CONTRO: **OMISSIS**

OGGETTO: **RELAZIONE DESCRITTIVA-ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE
SITO IN FERMO (FM), CONTRADA PARETE N° 63**

Con provvedimento del 28 Aprile 2023, l'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dr.ssa Milena Palmisano nominava il sottoscritto Geom. Edoardo Paternesi Meloni, domiciliato in Servigliano via Garibaldi n. 99, esperto estimatore per l'Esecuzione Immobiliare n. 85/2020 R.G.E. con il termine per la consegna della relazione estimativa – a seguito di concessa proroga – per il giorno del 18 Novembre 2023. Ricevuto e accettato in data 8 Maggio 2023 l'incarico di descrivere e stimare i beni compresi nella procedura esecutiva lo scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale.

In data 2 Ottobre 2023 il sottoscritto CTU si è recato presso gli immobili oggetto di stima, così censiti al Catasto Fabbricati: **Fg. 81 – Part. 155 – Subb. 2 e 3, ed al Catasto Terreni: Fg. 81 P.lle 224 e 265** del Comune di Fermo (FM) ed ha dato inizio alle operazioni peritali alle ore 15:50; Il sopralluogo, alla presenza di uno dei soggetti esecutati (sig. OMISSIS) veniva subito sospeso a causa di importantidiscordanze rilevate tra stato dei luoghi e documentazione catastale. Il sottoscritto ha ritenuto infatti necessario sospendere dette operazioni peritali in attesa di previo reperimento e consultazione di tutta la documentazione edilizio-concessoria dei fabbricati depositata presso il Comune di Fermo.

In data 24 ottobre 2023, reperita la necessaria e suddetta documentazione, il sottoscritto C.T.U. si recava nuovamente presso gli immobili staggiati e dava inizio ad un secondo e nuovo sopralluogo alle ore 9.40. Presente sul posto insieme allo scrivente uno dei soggetti esecutati sig. OMISSIS,

rimasto in loco sino al termine del sopralluogo comprensivo di rilievi fotografici e delle necessarie misurazioni del/dei fabbricato/i; le operazioni terminavano alle ore 10.40.

Si allegano verbali di operazioni peritali (Allegato "D").

Raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati da allegare alla presente relazione tecnico–descrittiva ed ha proceduto alla valutazione dei beni per rispondere, *“esaminati gli atti della procedura e eseguita ogni altra operazione necessaria, proceda l’esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all’articolo 567, secondo comma del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei”* in forma scritta, compiuto il predetto preliminare controllo, ai seguenti quesiti:

QUESITO a): *“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;”*

Ufficio provinciale di: ASCOLI PICENO Territorio

Comune di: **FERMO** Codice: **D542**

Catasto: **Fabbricati**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
81	155	2	CONTRADA PARETE n. 63 Piano T-1 - 2	A07	02	15 vani	R.Euro:852,15
81	155	3	CONTRADA PARETE n. 63 Piano T	C06	05	40 m ²	R.Euro:55,78

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
OMISSIS	OMISSIS	Abitazione	5/6
OMISSIS	OMISSIS	Uso	5/6
OMISSIS	OMISSIS	Proprietà	1/1

Ufficio provinciale di: ASCOLI PICENO Territorio

Comune di: FERMO Codice: D542
 Catasto: **Terreni**

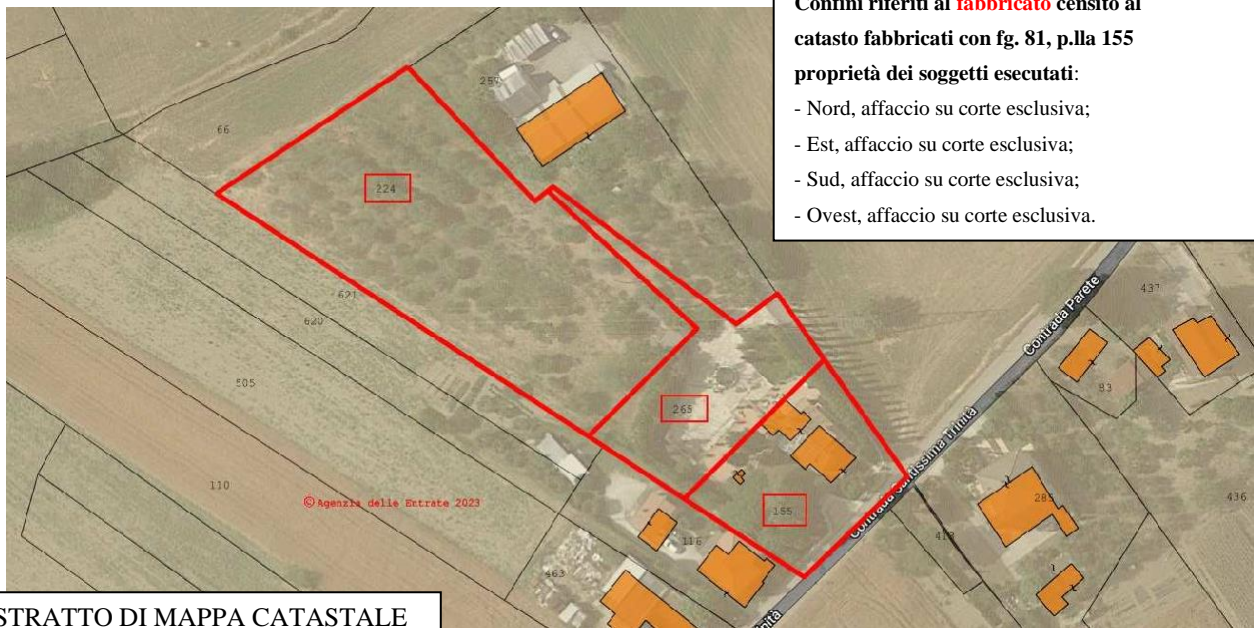
Elenco Immobili

Foglio	Particella	Qualità					Reddito dominicale	Reddito agrario
81	224	PARTICELLA DIVISA IN PORZIONI						
Foglio	Particella	Porz	Qualità	Classe	ha	are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
81	224	AA	ULIVETO			34	Euro:14,05 (*)	Euro:19,32
81	224	AB	SEMIN ARBOR	03		5 30	Euro:2,19 (*)	Euro:3,01
Foglio	Particella	Qualità		Classe	ha	are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
81	265	SEMIN ARBOR		3	0	14 6	Euro: 5,81	Euro: 7,99

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
OMISSIS	OMISSIS	Uso	5/6
OMISSIS	OMISSIS	Proprietà	1/1

RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA



Confini riferiti al **fabbricato** censito al catasto fabbricati con fg. 81, p.la 155
 proprietà dei soggetti eseguiti:
 - Nord, affaccio su corte esclusiva;
 - Est, affaccio su corte esclusiva;
 - Sud, affaccio su corte esclusiva;
 - Ovest, affaccio su corte esclusiva.

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

ELABORATO PLANIMETRICO (Difforme rispetto allo stato dei luoghi)

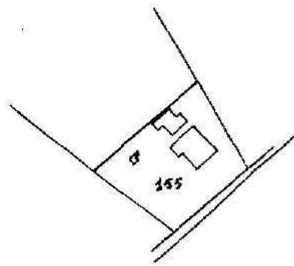
Data presentazione: 02/08/1986 - Data: 18/07/2023 - n. T109212 - Richiedente: Telematico

A S C O L I P I C E N O	Com. FERMO	ELABORATO PLANIMETRICO
Nuovo Catasto Edilizio Urbano	Fg. 81 part. 155	scala 1: Pag. 1/ 2

Part. 155

Riferimento Tipo Mappale n° 33.955 del 5-06-86

scala 1: 2.000



- Sub 1: Corte, bene comune non censibile
- Sub 2: Appartamento Piano Terra, 1°, 2°
con legnaia e forno
- Sub 3: Autorimessa P. T. con cantina



Il tecnico

Luigi Colanzi

Ultima planimetria in atti

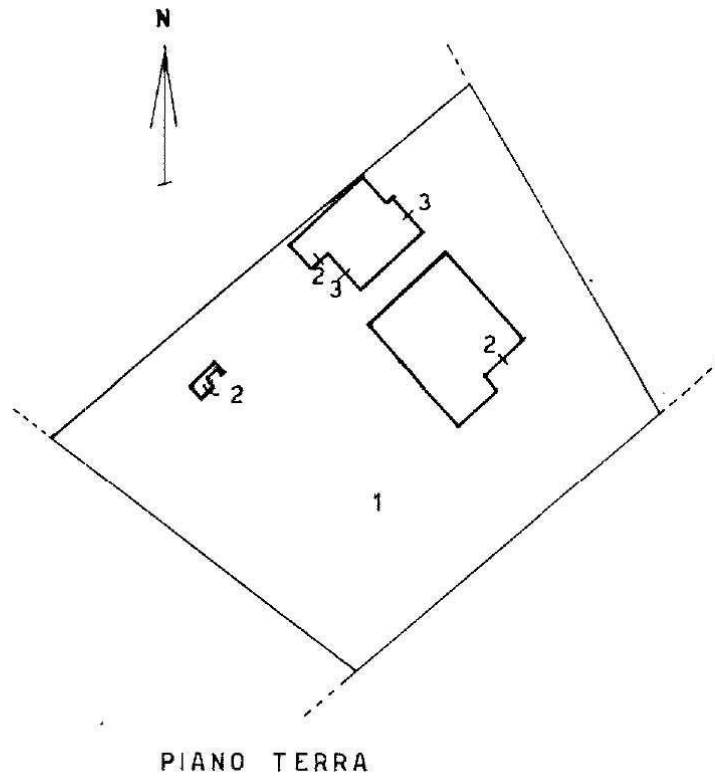
Data presentazione: 02/08/1986 - Data: 18/07/2023 - n. T109212 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/07/2023 - Comune di FERMO(D542) - < Foglio 81 Particella 155 >

ASCOLI PICENO	Com. Fermo	ELABORATO PLANIMETRICO
Nuovo Catasto Edilizio Urbano	Fg. 81 part. 155	scala 1:500 Pag. 2/2

Passive F54F



PIANO TERRA



Il tecnico

Luigi Celanzi

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/07/2023 - Comune di FERMO(D542) - < Foglio 81 Particella 155 >

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 02/08/1986 - Data: 18/07/2023 - n. T109212 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE
Foglio 81 - P.lla 155 - Sub. 2 - Comune di FERMO (FM)
(Difforme rispetto allo stato dei luoghi)

OMISSIS

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE
Foglio 81 - P.lla 155 - Sub. 3 - Comune di FERMO (FM)
(Difforme rispetto allo stato dei luoghi)

OMISSIS

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE RILEVATO

Il compendio immobiliare oggetto di stima è classificato con identificazione catastale A/7 (Abitazioni in villini) dotato di corte esterna esclusiva e di ulteriori n.2 terreni adiacenti. L'identificazione catastale non corrisponde a quanto rilevato dal sottoscritto Esperto stimatore mediante appositi sopralluoghi alla proprietà. Nello specifico, allo stato dei luoghi, il compendio oggetto di pignoramento è così composto:

- Abitazione indipendente sita ai piani terra, primo e secondo (sub. 2);
- Rimessa al piano seminterrato (sub. 3);

FABBRICATO PRINCIPALE:
ABITAZIONE CON GARAGE

- FABBRICATO ACCESSORIO – GARAGE ESTERNO AL FABBRICATO PRINCIPALE

al piano interrato (non censito catastalmente ma approvato urbanisticamente come garage).

L'abitazione (sub. 2) si estende per tre piani fuori-terra (collegati da scala interna esclusiva) ed è così suddivisa:

- PT: soggiorno, pranzo, cucina, bagno, ripostiglio, camera e n. 2 portici;
- P1: soggiorno, n. 2 camere, bagno e n. 2 balconi;
- P2: disimpegno, n. 2 soffitte, w.c., n. 2 ripostigli, n. 2 camere.

La rimessa al piano seminterrato (sub. 3) si compone invece di n. 2 ripostigli, w.c., cantina e garage.

Il fabbricato accessorio – garage esterno al fabbricato principale (non censito catastalmente ma approvato urbanisticamente come garage) allo stato dei luoghi risulta invece così composto: ingresso, cucina/soggiorno, ripostiglio, camera, bagno e ulteriore bagno con sauna.

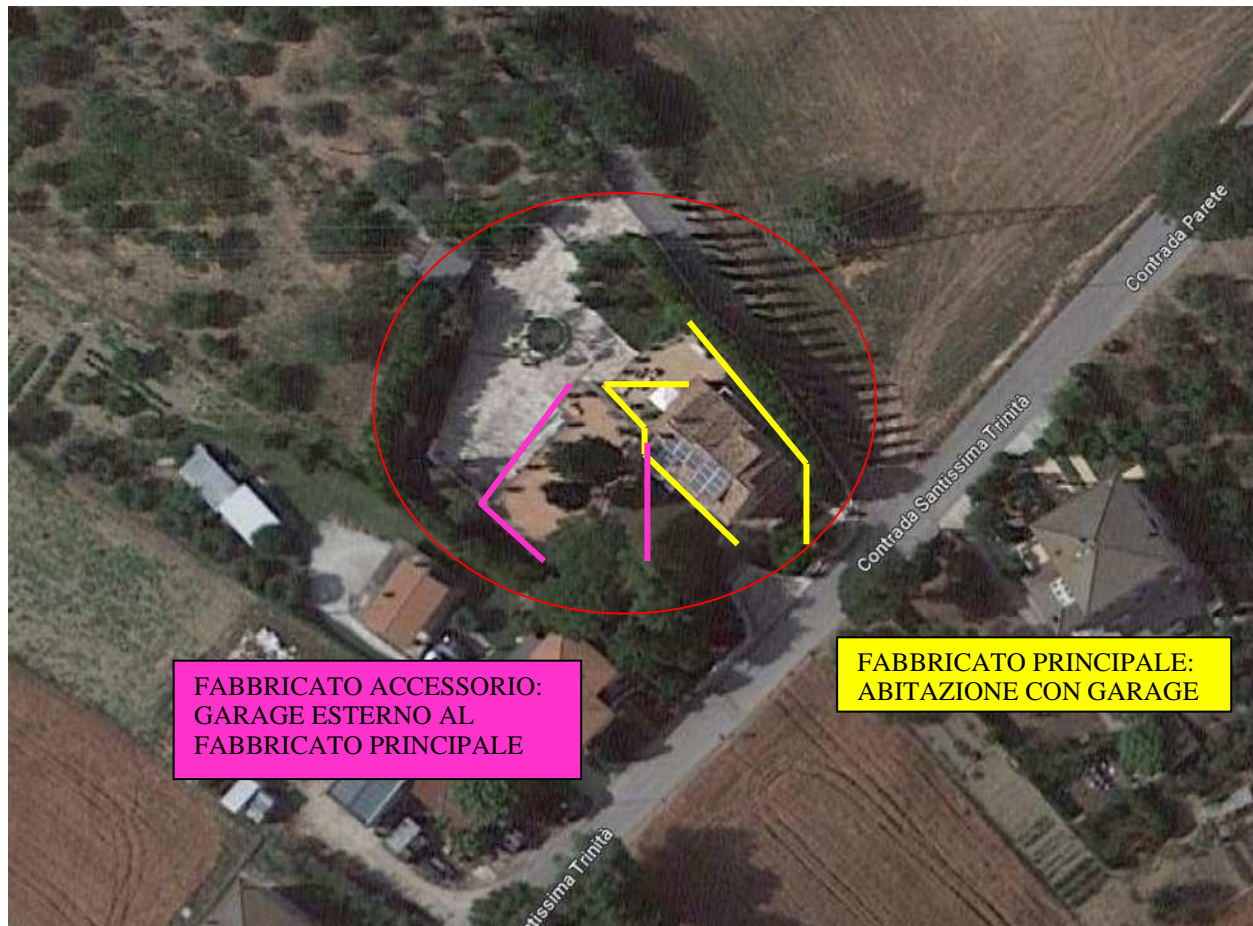
La superficie utile lorda del terreno censito al Catasto Terreni con Fg. 81, P.Illa 224 è pari a mq. 3.930,00, questa è suddivisa in 2 porzioni di terreno distinte, denominate rispettivamente: “AA” con qualità “ULIVETO” di mq. 3.400,00 e “AB” con qualità “SEMIN ARBOR” di mq. 530,00;

La superficie utile lorda del terreno censito al Catasto Terreni con Fg. 81, P.Illa 265 è pari a mq. 1406,00;



L'immobile oggetto di tale perizia è ubicato in Contrada Parete n° 63 a Fermo (FM) in zona R3 Extraurbana/PORZIONE AGRICOLA A SUD-OVEST DEL CAPOLUOGO – Microzona 2; dista circa 3 km dal centro storico di Fermo (FM), 8,7 km dal casello autostradale di Porto San Giorgio (FM).

RAPPRESENTAZIONE AEREA DELLA PROPRIETÀ



Le principali caratteristiche e finiture esterne ed interne del compendio immobiliare oggetto di relazione sono ampiamente documentate mediante apposito rilievo fotografico allegato e che dunque integra e completa quanto sinora descritto (Allegato “E”).

QUESITO b): “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 I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell’opzione IVA per l’imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall’ultimazione della costruzione o del ripristino;”

L’immobile oggetto della presente relazione non è soggetto ad imposta I.V.A..

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

La costruzione dell’immobile oggetto della presente relazione è iniziata posteriormente al 1 settembre 1967.

QUESITO d): “Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l’eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l’epoca di realizzazione dell’opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificati 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 obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificati, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall’articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;”**

Come potuto accertare presso il Settore Urbanistica, Ufficio Tecnico del Comune di Fermo, a seguito di specifica richiesta di accesso ai documenti amministrativi effettuata dallo Scrivente (domanda n. 3638461 – ricevuta n. AAGG_003_2023_267 del 20/06/2023 e conseguente rilascio in formato digitale via mail in data 27/07/2023), **i fabbricati oggetto di stima sono stati edificati con i seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Fermo:**

- a) **Concessione edilizia prot. 2042 del 30/02/1977**, per l’esecuzione di intervento relativo a “variante di casa colonica”;
- b) **Concessione edilizia prot. 1287 del 20/06/1978**, per l’esecuzione di intervento relativo a “recinzione e variante casa”;
- c) **Concessione edilizia prot. 691 del 09/05/1979**, per l’esecuzione di intervento relativo a “variante prospettica casa colonica”;
- d) **Concessione edilizia prot. 2995-3160 del 26/06/1990**, per l’esecuzione di intervento relativo a “riammodernamento-completamento l.34/75 e ristrutturazione casa civile abitazione e accessorio”;
- e) **Concessione edilizia prot. 3201 del 29/04/1993**, per l’esecuzione di intervento relativo a “riammodernamento-completamento l.34/75 e ristrutturazione casa civile abitazione e accessorio”;
- f) **Concessione edilizia in sanatoria prot. 10786 del 13/8/1997**, per l’esecuzione di intervento relativo a “sanatoria relativa all’opera abusivamente realizzata”;

g) **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n° 283/2003 prot. n° 3708 del 02/04/2003** per l'esecuzione di intervento relativo a "realizzazione di locale interrato da adibire a garage e realizzazione di recinzione e sistemazione degli spazi interni";

h) **Comunicazione Inizio Lavori (C.I.L.) prot. n° 9357 del 02/03/2016** per l'esecuzione di intervento relativo a "installazione di impianto fotovoltaico della potenza di 6 kWp sulla copertura del fabbricato disposto complanare ed aderente alla falda sud-ovest".

Vengono quindi allegati alla presente i documenti relativi alle suddette autorizzazioni edilizie (Allegato "F") e tutto quanto recuperato mediante il suddetto accesso agli atti.

Il sottoscritto ha provveduto a verificare la conformità (urbanistica) della proprietà rispetto ai titoli edilizi rilasciati, e confrontando lo stato approvato con quanto effettivamente rilevato sul posto, sono state riscontrate numerose difformità.

Si è provveduto inoltre a verificare la conformità (catastale) della proprietà rispetto alle planimetrie catastali attualmente in visura (allegate alla presente relazione e riportate in stralcio anche in risposta al quesito a)), e confrontandole con quanto effettivamente rilevato sul posto, sono state riscontrate - anche in questo caso - numerose difformità.

N.B.: AD INTEGRAZIONE E SPECIFICAZIONE DI QUANTO APPENA DESCRITTO SI RIMANDA ALLA CONSULTAZIONE DELLA RELAZIONE ALLEGATA AL PRESENTE ELABORATO E DENOMINATA [ALLEGATO "X"]; TRATTASI DI SPECIFICA RELAZIONE REDATTA DAL SOTTOSCRITTO AL FINE DI EVIDENZIARE LE SUDETTE DIFFORMITÀ, SANABILI E NON SANABILI.

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

Per la risposta a tale quesito si rimanda alla consultazione dell'Allegato "G".

QUESITO f): "Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;"

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione è stato catastalmente identificato in risposta al quesito a). Per le difformità rilevate, si rimanda alla consultazione dell'Allegato "X".

QUESITO g): *“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 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 di divisione;”*

All’atto della notifica del pignoramento, la parte esecutata sig.ra OMISSIS risultava proprietaria degli immobili oggetto della presente perizia (in quota di proprietà pari ad 1/1) così come risultante da visure catastali allegate alla presente relazione.

Tenuto conto delle caratteristiche dell’immobile oggetto di perizia e della sua consistenza, nonché delle possibilità di commercializzazione, **allo scrivente perito appare non giustificata la suddivisione e vendita dei beni in differenti lotti.**

QUESITO h): *“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;”*

Di seguito (a pagina successiva) è specificata la ricostruzione sintetica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive fino ad oggi; il sottoscritto CTU ha provveduto ad interrogare con ispezioni ipotecarie l’ufficio provinciale-territorio di Fermo (Allegato “A”):

Elenco sintetico delle formalità, differenziate in base ai beni censiti al catasto fabbricati e al catasto terreni del Comune di Fermo:

Catasto fabbricati: Fig. 81, P.IIa 155, Subb. 2 e 3

1	ISCRIZIONE del 25/02/2000 - Registro Particolare 336 Registro Generale 1475 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 26/1996 del 18/02/2000 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 485 del 20/06/2000 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2	TRASCRIZIONE del 07/05/2003 - Registro Particolare 2540 Registro Generale 3930 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 15499 del 10/04/2003 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO
3	ISCRIZIONE del 19/09/2003 - Registro Particolare 1655 Registro Generale 8055 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 104005 del 18/09/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
4	ISCRIZIONE del 16/01/2008 - Registro Particolare 87 Registro Generale 576 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 28178/8298 del 15/01/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Documenti successivi correlati: 1 - Iscrizione n. 543 del 06/03/2008 *** NOTA ANNOTATA
5	ISCRIZIONE del 06/03/2008 - Registro Particolare 543 Registro Generale 2832 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 28374/8436 del 05/03/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Formalita di riferimento: Iscrizione n. 87 del 2008 Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 133 del 28/01/2013 (MODIFICA DEL CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE)
6	ISCRIZIONE del 22/02/2010 - Registro Particolare 273 Registro Generale 1240 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 102 del 18/02/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 386 del 28/03/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
7	ISCRIZIONE del 19/05/2010 - Registro Particolare 979 Registro Generale 3929 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 2900 del 06/03/2008 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
8	TRASCRIZIONE del 05/11/2018 - Registro Particolare 6249 Registro Generale 8576 Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 23898/10715 del 25/10/2018 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
9	TRASCRIZIONE del 20/08/2020 - Registro Particolare 3801 Registro Generale 5238 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1009 del 06/08/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Catasto terreni: Fg. 81, P.lle 224 - 265

1	ISCRIZIONE del 25/02/2000 - Registro Particolare 336 Registro Generale 1475 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 26/1996 del 18/02/2000 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 485 del 20/06/2000 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2	ISCRIZIONE del 19/09/2003 - Registro Particolare 1655 Registro Generale 8055 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 104005 del 18/09/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
3	ISCRIZIONE del 16/01/2008 - Registro Particolare 87 Registro Generale 576 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 28178/8298 del 15/01/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Documenti successivi correlati: 1 - Iscrizione n. 543 del 06/03/2008 *** NOTA ANNOTATA
4	ISCRIZIONE del 06/03/2008 - Registro Particolare 543 Registro Generale 2832 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 28374/8436 del 05/03/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Formalita di riferimento: Iscrizione n. 87 del 2008 Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 133 del 28/01/2013 (MODIFICA DEL CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE)
5	ISCRIZIONE del 22/02/2010 - Registro Particolare 273 Registro Generale 1240 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 102 del 18/02/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 386 del 28/03/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
6	ISCRIZIONE del 19/05/2010 - Registro Particolare 979 Registro Generale 3929 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 2900 del 06/03/2008 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
7	TRASCRIZIONE del 05/11/2018 - Registro Particolare 6249 Registro Generale 8576 Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 23898/10715 del 25/10/2018 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
8	TRASCRIZIONE del 20/08/2020 - Registro Particolare 3801 Registro Generale 5238 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1009 del 06/08/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

QUESITO i): “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;”

CRITERI SUL CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Premesso che la superficie lorda è stata ricavata dal sottoscritto C.T.U. in sede di sopralluogo mediante accurate misurazioni, si è poi differenziato, mediante specifica tabella, lo stato legittimato e stato rilevato degli immobili (cfr. Allegato “X”); in riferimento al **“fabbricato principale – abitazione con garage”** si è deciso di tenere in considerazione ed utilizzare ai fini del loro calcolo le superfici rilevate in sede di sopralluogo (stato rilevato); in riferimento invece al **“fabbricato accessorio – garage esterno al fabbricato principale”** è stato invece considerato, ai fini del calcolo superfici, lo stato legittimato con DIA edilizia n. 283/2003 - prot. 11417 del 02/04/2003 poiché quanto edificato differentemente allo stato legittimato risulta essenzialmente non sanabile.

Per il calcolo delle superfici commerciali e per i coefficienti di ponderazione si è fatto riferimento alle istruzioni per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani per la rivelazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, (All. C del DPR 138/98) ed al Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie emanato dall'ABI Associazione Bancaria Italiana, considerando la seguente procedura: rientrano tra le superfici principali tutte le superfici a destinazione d'uso principale, quali abitazioni, negozi, uffici, capannoni, magazzini, laboratori, eccetera.

Tali dest. d'uso sono, in genere, quelle per le quali il mercato individua valori unitari specifici.

Sono inclusi anche i vani al servizio diretto, quali bagni, ingressi, corridoi, ripostigli, retro-negozi, ecc., quando possano essere oggetto di una valutazione unitaria.

La superficie principale sarà determinata applicando i coefficienti qui di seguito indicati:

superfici calpestabili.....	100%
superfici occupate da pareti divisorie interne	100%
superfici occupate da pareti perimetrali esterne (con un max di 50 cm)	100%
superfici occupate da pareti perimetrali in comune (con un max di 25 cm).....	50%

Per superfici secondarie si intendono quelle che sono allo stretto servizio di quelle principali, per la maggior parte ad esse contigue, ovvero: balconi coperti e scoperti, terrazze coperte e scoperte, porticati, verande, soppalchi, eccetera; a tali superfici potranno applicarsi coefficienti pari a 3%, 5%, 10%, 20%, 30%, 40% e 50%. Ad ogni tipologia di superficie principale, potrà essere associata una o più superficie secondaria; nel caso di unità immobiliari residenziali autonome su più livelli, tra le superfici secondarie rientrano anche i vani scala esclusivi; tanto premesso, si ottengono i seguenti parametri, riportati specificamente a pagina successiva:

FABBRICATO PRINCIPALE - ABITAZIONE CON GARAGE

STATO RILEVATO

SUPERFICIE LORDA

- PIANO SEMINTERRATO (garage) =MQ 105,84
- PIANO TERRA (abitazione) =MQ 110,15
- PIANO TERRA (portico 1 – vicino scala esterna) =MQ 28,25
- PIANO TERRA (portico 2 – vicino strada) =MQ 27,50
- PIANO PRIMO (abitazione) =MQ 104,68
- PIANO SECONDO SOTTOTETTO (abitazione) =MQ 63,48
- PIANO SECONDO SOTTOTETTO (soffitta) =MQ 41,20

TOTALE SUPERFICIE LORDA =MQ 425,35

SUPERFICIE COMMERCIALE

- PIANO SEMINTERRATO (garage) =MQ 52,92
- PIANO TERRA (abitazione) =MQ 110,15
- PIANO TERRA (portico 1 – vicino scala esterna) =MQ 8,48
- PIANO TERRA (portico 2 – vicino strada) =MQ 8,25
- PIANO PRIMO (abitazione) =MQ 104,68
- PIANO SECONDO SOTTOTETTO (abitazione) =MQ 63,48
- PIANO SECONDO SOTTOTETTO (soffitta) =MQ 12,36

TOTALE SUPERFICIE COMM. =MQ **360,32**

FABBRICATO ACCESSORIO – GARAGE ESTERNO AL FABBRICATO PRINCIPALE

STATO LEGITTIMATO CON DIA EDILIZIA N. 283/2003 - PROT. 11417 DEL 02/04/2003

PIANO INTERRATO (garage) =MQ 119,10

TOTALE SUPERFICIE LORDA =MQ **119,10**

TOTALE SUPERFICIE COMM. =MQ **59,55**

CORTE ESCLUSIVA (P.IIa 155)

Totale superficie lorda:circa MQ **1.000,00**

Totale superficie comm..... circa **MQ 30,00**

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE CALCOLATA DEL COMPENDIO OGGETTO DI STIMA
(ESCLUSI LE P.LLE DI TERRENO AGRICOLO nn. 224 e 265 del Fg. 81):**

MQ. 449,87

(mq. 360, 32 + 59.55 + 30,00)

La superficie delle suddette particelle di terreno agricolo nn. 224 e 265 misurano invece complessivamente:

..... mq. **5.336,00**

Si specifica nuovamente che il compendio oggetto di stima è così distinto catastalmente:

- Fig. 81, P.IIa 155, Sub. 2:

VILLINO CON ACCESSORI sito in **FERMO**, Contrada Parete n° 63, piani TERRA, PRIMO E SECONDO, cat. A/7, Classe 02, Consistenza 15 vani, rendita € 852,15 con accesso da corte esterna esclusiva.

- Fig. 81, P.IIa 155, Sub. 3:

AUTORIMESSA CON CANTINA sito in **FERMO**, Contrada Parete n° 63, piano TERRA, cat. C/6, Classe 05, Consistenza 40 mq, rendita € 55,78 con accesso da corte esterna esclusiva.

MQ. COMMERCIALI CALCOLATI: 449,87

(in tale sommatoria di mq. commerciali è stata inoltre considerata la superficie lorda riferibile al fabbricato accessorio - garage esterno al fabbricato principale, privo di identificazione catastale)

P.IIa 224 → TERRENO AGRICOLO, suddiviso in n.2 porzioni:

- **Porzione AA**, qualità ULIVETO, sup. 3.400,00 mq, reddito dominicale: € 14,05, reddito agrario: € 19,32.

- **Porzione AB**, qualità SEMIN ARBOR, classe 3 sup. 530 mq, reddito dominicale: € 2,19, reddito agrario: € 3,01.

P.IIa 265 → TERRENO AGRICOLO, qualità SEMIN ARBOR, sup. 1.406,00 mq, classe 3 reddito dominicale: € 5,81, reddito agrario: € 7,99.

MQ. COMMERCIALI CALCOLATI: 5.336,00

STIMA E CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei fabbricati oggetto della presente stima, sono stati utilizzati due metodi differenti: il procedimento di stima denominato MCA (Metodo del Confronto di Mercato) ed il procedimento di consultazione OMI (Osservatorio immobiliare del mercato). Il valore definitivo è stato dunque ricavato dalla media dei valori al metro quadro risultanti dai suddetti due differenti criteri di stima.

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare; quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è sostanzialmente fra i più diretti e appropriati per stimare il valore di mercato e soprattutto il valore effettivamente realizzabile dalla liquidazione dei beni in questo particolare momento che registra un andamento del mercato immobiliare in calo. In ogni caso, anche il metodo OMI (Osservatorio immobiliare) risulta essere discretamente attendibile in quanto fornisce valutazioni medie in linea coi prezzi di mercato. Si ritiene pertanto che la media fra i due valori ricavati possa restituire il più probabile prezzo di mercato.

METODO M.C.A.

I dati storici raccolti nonché le indagini condotte presso primarie agenzie ed operatori del settore hanno permesso di reperire gli elementi di mercato riportati nelle tabelle che seguono, elementi relativi ad immobili con destinazione analoga.

I valori ricavati a metro quadro sono stati opportunamente comparati ed aggiustati. L'aggiustamento ha la funzione di correggere il prezzo del comparativo al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame; i coefficienti servono per colmare la differenza tra le caratteristiche (di zona e di qualità) dell'immobile di confronto e dell'immobile in esame.

La ricerca ha condotto ai risultati che sono rappresentati nelle seguenti tabelle dove le offerte di vendita sono state anche omogeneizzate utilizzando il metodo Market Comparison Approach (MCA).

Sono stati quindi individuati n. 3 comparativi su agenzie immobiliari (online) con caratteristiche e ubicazione quanto più simili al compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione che attualmente risultano in vendita/venduti, dei quali si riportano i rispettivi link:

1. <https://www.immobiliare.it/annunci/102432272/>
2. <https://www.immobiliare.it/annunci/100395564/>
3. <https://www.immobiliare.it/annunci/102557246/>

MARKET COMPARISON APPROACH – Data indagini di mercato: 06/11/2023

TABELLA COMPARATIVI				
	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	
Regione	Marche	Marche	Marche	
Provincia	Fermo	Fermo	Fermo	
Comune	Montegiorgio	Fermo	Porto San Giorgio	
Frazione/Località				
Indirizzo	Via Spontini 5	Via Giorgione 20	Via Valle Oscura	
Coordinate geografiche				
Zona	Residenziale	Residenziale	Residenziale	
Origine del dato	Sito web	Sito web	Sito web	
Tipo di dato	AskingPrice	AskingPrice	AskingPrice	
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/102432272/	https://www.immobiliare.it/annunci/100395564/	https://www.immobiliare.it/annunci/102557246/	
Tipologia di immobile	Residenziale	Residenziale	Residenziale	
Destinazione d'uso immobile	Villa	Villa	Villa	
Descrizione sintetica	Villa con corte e garage che si sviluppa per 3 piani fuori-terra	Villa con corte e garage che si sviluppa per 3 piani fuori-terra	Villa con corte e garage che si sviluppa per 3 piani fuori-terra	
Stato manutentivo	Ottimo	Sufficiente	Buono	
Livello impiantistico	Adeguito	Adeguito	Adeguito	
Classe energetica	C	non rilevabile	non rilevabile	
Livello di piano	0	0	0	
Presenza ascensore	No	No	No	
Presenza box auto	Si	Si	Si	
Presenza posto auto	No	No	No	
Superficie commerciale mq	350	275	380	
Prezzo richiesto €	580000	370000	510000	
Prezzo richiesto €/mq	1.657 €/mq	1.345 €/mq	1.342 €/mq	
Trattativa commerciale	-10%	-10%	-10%	
AGGIUSTAMENTI (*)				
(*) NOTA: Il giudizio di merito riportato è attribuito al singolo comparativo, rispetto all'immobile oggetto di valutazione.				
Ubicazione	Fermo	INFERIORE	SIMILE	SIMILE
%		2%	0%	0%
Appeal Archit. e caratt. generali	Buono	SUPERIORE	INFERIORE	INFERIORE
%		-4%	5%	3%
Piano	0-1-2	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%		0%	0%	0%
Stato manutentivo	Buono	SUPERIORE	INFERIORE	INFERIORE
%		-3%	4%	3%
Livello impiantistico	Adeguito	SUPERIORE	INFERIORE	INFERIORE
%		-4%	3%	2%
Dimensioni	450	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE
%		-3%	-5%	-2%
Altro				
%				
TOTALE AGGIUSTAMENTO		-22%	-3%	-4%
Valore Aggiustato Finale		1.292 €/mq	1.305 €/mq	1.288 €/mq
Peso comparativi		33%	33%	34%
Valore unitario medio		1.293,00		

Il valore unitario medio ricavato dunque tramite il suddetto metodo denominato “M.C.A.” è pari a:
 € /mq. **1.293,00**

METODO O.M.I.

Si riporta di seguito l'estratto della banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia Entrate in riferimento agli immobili situati in zona R3 di Fermo.

Ministero dell'Economia e delle Finanze ITA ENG

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1
 Provincia: ASCOLI PICENO
 Comune: FERMO
 Fascia/zona: Extraurbana/PORZIONE AGRICOLA A SUD-OVEST DEL CAPOLUOGO
 Codice zona: R3
 Microzona: 2
 Tipologia prevalente:
 Destinazione:

Nel 1° semestre 2023 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	680	1000	L	2,2	3,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	950	1300	L	3,1	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	810	1100	L	2,6	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	580	850	L	1,8	2,9	L
Autorimesse	Normale	410	550	L	1,4	2	L
Ville e Villini	Ottimo	950	1300	L	3,1	4,5	L
Ville e Villini	Normale	680	1000	L	2,2	3,5	L

Il valore unitario medio di riferimento tramite il suddetto metodo denominato “O.M.I.” è pari a:

..... € /mq. **1.000,00**

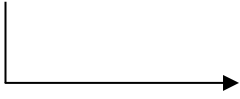
Valore al metro quadro ricavato dalla media dei due suddetti criteri di stima:

(€ 1.293,00 + € 1.000,00) / 2: **€ 1.146,50**

Pertanto, moltiplicando tale ricavato valore al mq. per i mq. commerciali della proprietà (escluse le due particelle di terreno nn. 224 e 265) si ottiene il seguente valore di stima della proprietà:

(€/mq. 1.146,50 x mq. 449,87):

..... **€ 515.775,96**

Valore dell'immobile		€ 515.775,96
Costo regolarizzazione difformità urbanistiche (cfr. Allegato "X")		€ - 35.000,00
Costo regolarizzazione difformità catastali (cfr. Allegato "X")		€ - 5.000,00
<u>VALORE FINALE</u> deprezzato del costo della regolarizzazione edilizia	€ 515.775,96 - € 40.000,00 	<u>€ 475.775,96</u>

Il valore delle particelle di terreno è stato calcolato invece facendo riferimento alle tabelle dei valori agricoli medi V.A.M. approvati nella seduta della CPE di Fermo del 29/01/2019, la quale ha previsto per terreni di qualità seminativo SEMIN. ARBOR. un valore di 1,95 €/mq ed ai terreni di qualità seminativo ULIVETO un valore di 2,75 €/mq, situati nella ragione agraria n.4 "Colline Litoranee di Fermo" in cui è compreso il Comune di Fermo. Tale prezzo al metro quadro moltiplicato per la superficie catastale delle particelle di terreno oggetto della presente relazione, fornisce il valore di stima di quest'ultime.

Vedasi pagina successiva.

VAM approvati nella seduta della CPE di Fermo del 29/01/2019

Commissione espropri di Fermo – TABELLA VALORI AGRICOLI MEDIO ANNO 201%						
Coltura	Regione Agraria	1	2	3	4	5
1	AGRUMETO					68.500,00
2	BOSCO ALTO FUSTO	4.000,00	4.200,00		6.600,00	6.000,00
3	BOSCO ARTIFICIALE					
4	BOSCO CEDUO	2.900,00	3.005,00		4.200,00	2.900,00
5	BOSCO MISTO	3.100,00	4.800,00		6.100,00	5.700,00
6	CANNETO					
7	CASTAGNETO DA FRUTTO	8.100,00	7.200,00			
8	FRUTTETO				36.000,00	43.000,00
9	GELSETO					
10	INCOI TO PRODUTTIVO	2.200,00	2.200,00		2.200,00	2.200,00
11	ORTO					
12	ORTO IRRIGUO				60.000,00	70.000,00
13	ORTO PIENO CAMPO					
14	PASCOLO	2.550,00	2.550,00		2.800,00	2.800,00
15	PASCOLO ARBORATO	2.700,00	4.010,00		2.600,00	2.600,00
16	PASCOLO CESPUGLIATO	2.500,00	2.500,00		2.500,00	2.500,00
17	PRATO	4.000,00	3.800,00			
18	PRATO ARBORATO	6.000,00				
19	PRATO IRRIGUO					
20	QUERCETO					
21	SEMINATIVO	8.600,00	9.200,00		14.800,00	18.500,00
22	SEMINATIVO ARBORATO	9.700,00	15.500,00		19.500,00	19.000,00
23	SEMINATIVO IRRIGUO	11.800,00	20.500,00		24.500,00	28.500,00
24	SEMINATIVO ARB.IRR.	12.000,00	26.000,00		31.500,00	37.650,00
25	VIVAI		26.500,00		27.500,00	34.000,00
26	VIGNETO	12.500,00	21.000,00		35.000,00	40.000,00
27	VIVAIO E COLT. FLOREALI					78.000,00

Nota - I valori sono espressi in Euro per ettaro di superficie

Regione agraria n.4 "Colline Litoranee di Fermo"

Altidona, Fermo, Francavilla d'Ete, Grottazzolina, Lapedona, Magliano di Tenna, Monte Giberto, Montegranaro, Monterubbiano, Monte San Pietrangeli, Monte Urano, Monte Vidon Combatte, Moresco, Petritoli, Ponzano di Fermo, Porto San Giorgio, Porto Sant'Elpidio, Rapagnano, Sant'Elpidio a Mare, Torre San Patrizio

- VALORE TERRENO P.LLA 224 porzione AA:

3.400,00 mq x €/mq 2,75 = € 9.350,00

- VALORE TERRENO P.LLA 224 porzione AB:

530,00 mq x €/mq 1,95 = € 1.033,50

- VALORE TERRENO P.LLA 265:

1.406,00 mq x €/mq 1,95 = € 2.741,70

Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche, della relativa ubicazione, della consistenza, della destinazione d'uso, dell'appetibilità, dell'effettiva collocabilità sul mercato, dei risultati dei conteggi istituiti, si stima il valore "ordinario" - più probabile prezzo di c/v - assumibile a base di una procedura di vendita di evidenza pubblica dei beni immobili di proprietà e/o disponibilità dell'esecutata nelle condizioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente come individuati e descritti nel corpo della presente perizia - restando esclusi oneri, gravami e servitù non espressamente citati nel corrente elaborato - in totali:

SOMMATORIA FINALE DEI VALORI

(Al fine di ricavare il più probabile prezzo complessivo del compendio immobiliare oggetto di relazione)

Fg. 81 P.IIa 155, Subb. 2 e 3 (cat. fabbricati) =	€ 475.775,96
(deprezzato del costo della regolarizzazione edilizia)	
+	
Fg. 81, P.IIa 224 porzione AA (cat. terreni) =	€ 9.350,00
+	
Fg. 81, P.IIa 224 porzione AB (cat. terreni) =	€ 1.033,50
+	
Fg. 81, P.IIa 265 (cat. terreni) =	€ 2.741,70

VALORE TOTALE = **€ 488.901,16**

QUESITO l): “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;”

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e della loro consistenza, allo scrivente perito **non appare giustificata** la suddivisione e vendita del bene in più lotti.

QUESITO m): “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 allegghi 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’immobile in oggetto risulta occupato dai soggetti esecutati.

QUESITO n): *“Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;”*

Tutti i beni pignorati, sino al momento del sopralluogo, non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO o): *“Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;”*

Si allega quanto richiesto con gli Allegati “C” e “E”.

QUESITO p): *“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;”*

Si rimanda a pagina successiva per la stesura di tale quesito.

BANDO D'ASTA



DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il compendio immobiliare oggetto di stima è classificato con identificazione catastale A/7 (Abitazioni in villini) dotato di corte esterna esclusiva e di ulteriori n.2 terreni adiacenti. L'identificazione catastale non corrisponde totalmente allo stato dei luoghi. Nello specifico, di fatto, il compendio è così composto:

- Abitazione indipendente sita ai piani terra, primo e secondo

(Fg. 81, P.IIa 155, Sub. 2);

- Rimessa al piano seminterrato

(Fg. 81, P.IIa 155, Sub. 3);

FABBRICATO PRINCIPALE:
ABITAZIONE CON GARAGE

- FABBRICATO ACCESSORIO – GARAGE ESTERNO AL FABBRICATO PRINCIPALE

al piano interrato (non censito catastalmente)

L'abitazione (Sub. 2) si estende per tre piani fuori-terra (collegati da scala interna esclusiva) ed è così suddivisa:

- PT: soggiorno, pranzo, cucina, bagno, ripostiglio, camera e n. 2 portici;
- P1: soggiorno, n. 2 camere, bagno e n. 2 balconi;
- P2: disimpegno, n. 2 soffitte, w.c., n. 2 ripostigli, n. 2 camere.

La rimessa al piano seminterrato (Sub. 3) si compone invece di n. 2 ripostigli, w.c., cantina e garage.

Il fabbricato accessorio – garage esterno al fabbricato principale (non censito catastalmente) allo stato dei luoghi risulta invece così composto: ingresso, cucina/soggiorno, ripostiglio, camera, bagno e ulteriore bagno con sauna.

Il complessivo prezzo dell'intero compendio immobiliare a base d'asta

(Fig. 81, P.lla 155, Subb. 2 e 3 + Fig. 81, P.lle 224 e 265) è di:

..... **€ 488.901,16**

(euro quattrocentottantottomilanovecentouno/16)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Fig. 81, P.lla 155, Sub. 2:

VILLINO CON ACCESSORI ESTERNI sito in **FERMO**, Contrada Parete n° 63, piani TERRA, PRIMO E SECONDO, cat. A/7, Classe 02, Consistenza 15 vani, rendita € 852,15 con accesso da corte esterna esclusiva. Completa la proprietà corte esterna esclusiva (al piano TERRA).

Fig. 81, P.lla 155, Sub. 3:

AUTORIMESSA CON CANTINA sito in **FERMO**, Contrada Parete n° 63, piano TERRA, cat. C/6, Classe 05, Consistenza 40 mq, rendita € 55,78 con accesso da corte esterna esclusiva.

Fig. 81, P.lla 224 → TERRENO AGRICOLO, suddiviso in n.2 porzioni:

- **Porzione AA**, qualità ULIVETO, sup. 3.400,00 mq, reddito dominicale: € 14,05, reddito agrario: € 19,32.
- **Porzione AB**, qualità SEMIN ARBOR, classe 3 sup. 530 mq, reddito dominicale: € 2,19, reddito agrario: € 3,01.

Fig. 81, P.lla 265 → TERRENO AGRICOLO, qualità SEMIN ARBOR, sup. 1.406,00 mq, classe 3 reddito dominicale: € 5,81, reddito agrario: € 7,99.

QUESITO g): “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;”

Si allega quanto richiesto con (Allegato “H”).

QUESITO finale): “Allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all’articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all’interno dell’Ufficio del Processo).”

Si allega quanto richiesto con (Allegato “I”).

Ritenendo di aver pienamente ottemperato al mandato affidatogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione peritale, precisando che eventuali considerazioni non propriamente riferite ai quesiti sono state rilasciate per completezza di informazione, ringraziando l’Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti in merito a quanto sopraesposto.

Servigliano, li 17/11/2023.

Il C.T.U.
Geom. Edoardo Paternesi Meloni

ALLEGATI:

- a) Visure ipotecarie ventennali;
- b) Visure catastali storiche;
- c) elaborato planimetrico, elenco subalterni e planimetrie catastali;
- d) Verbale operazioni peritali;
- e) Documentazione fotografica;
- f) Documentazione urbanistica;
- g) Certificato di destinazione urbanistica;
- h) Perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008;
- i) Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione art. 567 II co. c.p.c. e un foglio riassuntivo di tutti gli identif. Catastali;
- x) **RELAZIONE DELLE DIFFORMITA’ RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO IN DATA 24/10/2023.**