



TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esec. N. 76/2021 R.G.E.

PROMOSSA DA: CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. (Mandataria di PURPLE SPV S.R.L.)

CONTRO: OMISSIS

**OGGETTO: RELAZIONE DESCRITTIVA-ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE
SITO IN MONTE URANO (FM), VIA GRAN BRETAGNA N. 5**

Con provvedimento del 3 Marzo 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. 76/2021 R.G.E. con il termine per la consegna della relazione estimativa di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per il giorno del 18 Luglio 2023. Ricevuto e accettato in data 6 Marzo 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 12 Maggio 2023 il sottoscritto CTU si è recato presso gli immobili oggetto di stima (così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Urano (FM): Fg. 8 – Part. 213 – Subb. 3 e 14) e ha dato inizio alle operazioni peritali alle ore 10:30.

Presenti sul posto con lo scrivente:

- il sig. OMISSIS e la sig.ra OMISSIS (soggetti eseguiti e proprietari degli immobili oggetto di tale perizia), i quali sono rimasto in loco sino al termine del sopralluogo comprensivo dei rilievi fotografici e delle misurazioni del fabbricato, terminatosi alle ore 11:00;
- la sig.ra Falleroni Sandra (per conto di Marche Servizi Giudiziari s.r.l., con sede in Via Roma 151, 62100 Macerata (MC), custode dell'immobile).

Si allega verbale di operazioni peritali (Allegato E).

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;*”

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Ufficio provinciale di: ASCOLI PICENO Territorio

Immobili nel comune di: **MONTE URANO** Codice: **F653**

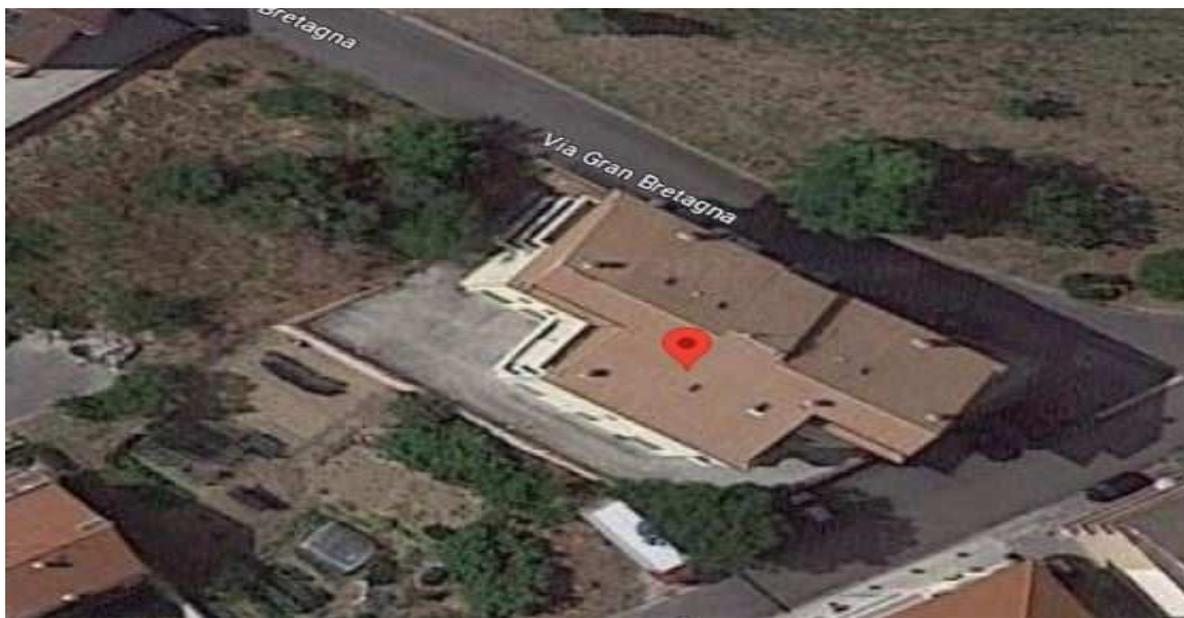
Elenco Immobili

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	MONTE URANO(AP) VIA GRAN BRETAGNA n. 5 Piano T-3	8	213	3	Cat.A/2	03	6.5 vani	Euro: 369,27
F	MONTE URANO(AP) VIA GRAN BRETAGNA n. 5 Piano S1	8	213	14	Cat.C/6	02	37 m ²	Euro: 63,06

Elenco Intestati

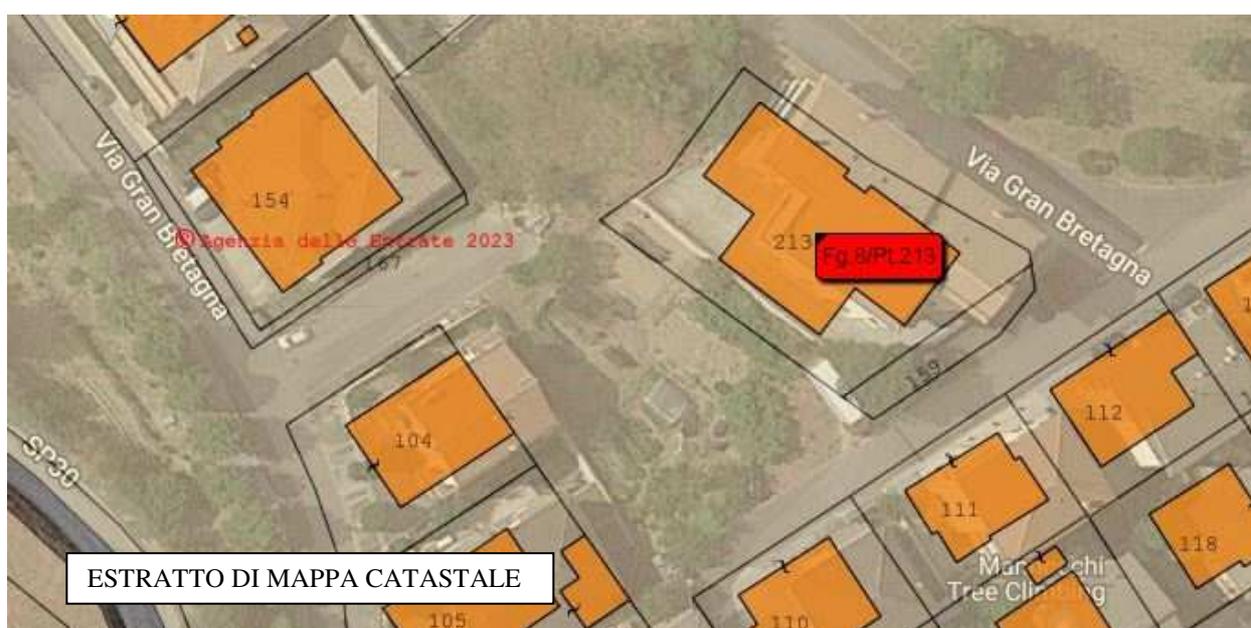
Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
OMISSIS	OMISSIS	Proprieta'	1/2
OMISSIS	OMISSIS	Proprieta'	1/2

RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA



Confini riferiti all'abitazione di proprietà degli esecutati:

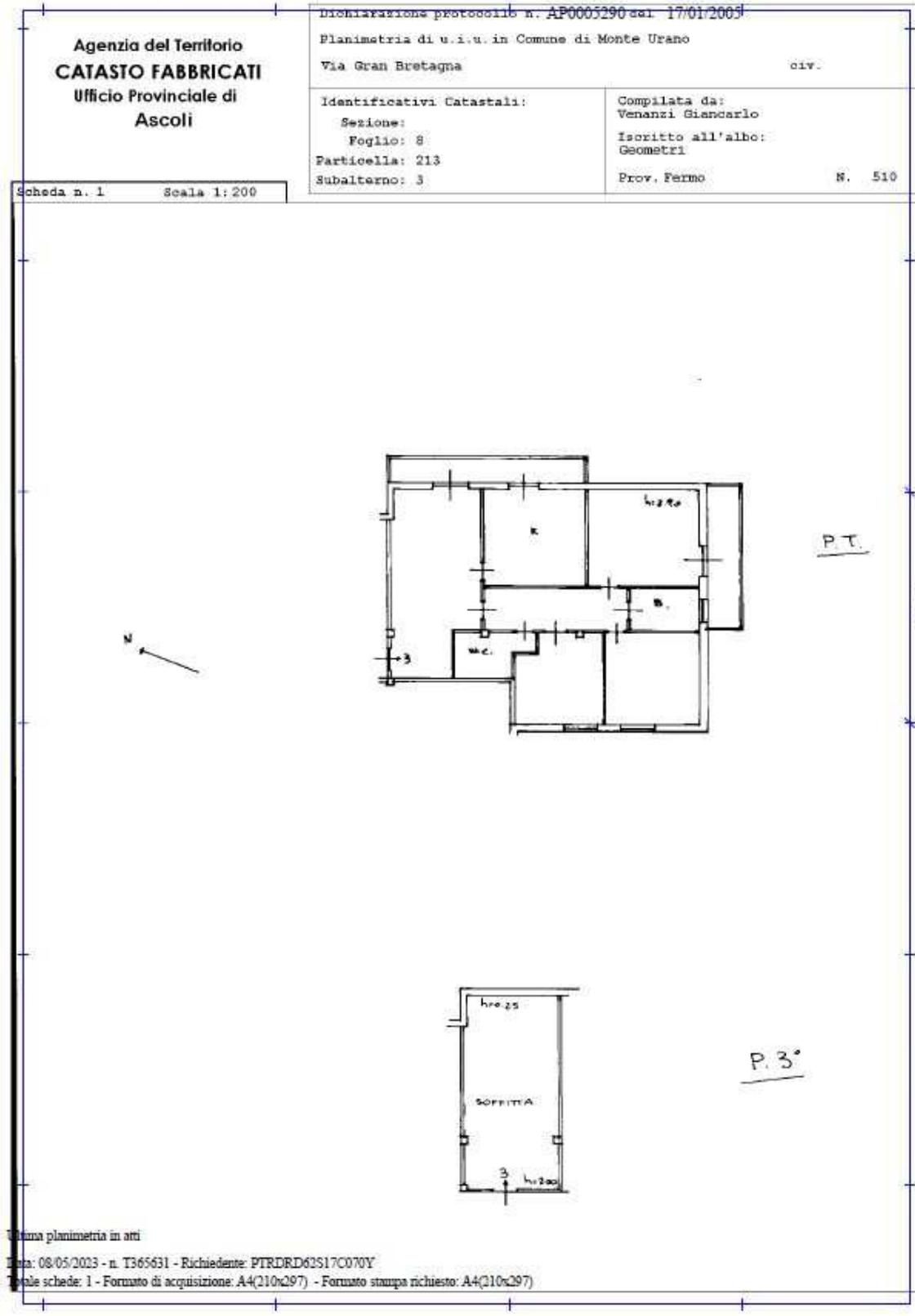
- Nord, facciata in aderenza su androne condominiale;
- Est, affaccio su esterno (esposizione libera);
- Sud, affaccio su esterno (esposizione libera);
- Ovest, in parte affaccio su esterno | in parte facciata in aderenza.



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE
Foglio 8 - P.lla 213 - Sub. 3 - Comune di MONTE URANO (FM)

Data: 08/05/2023 - n. T365631 - Richiedente: PTRDRD62S17C070Y

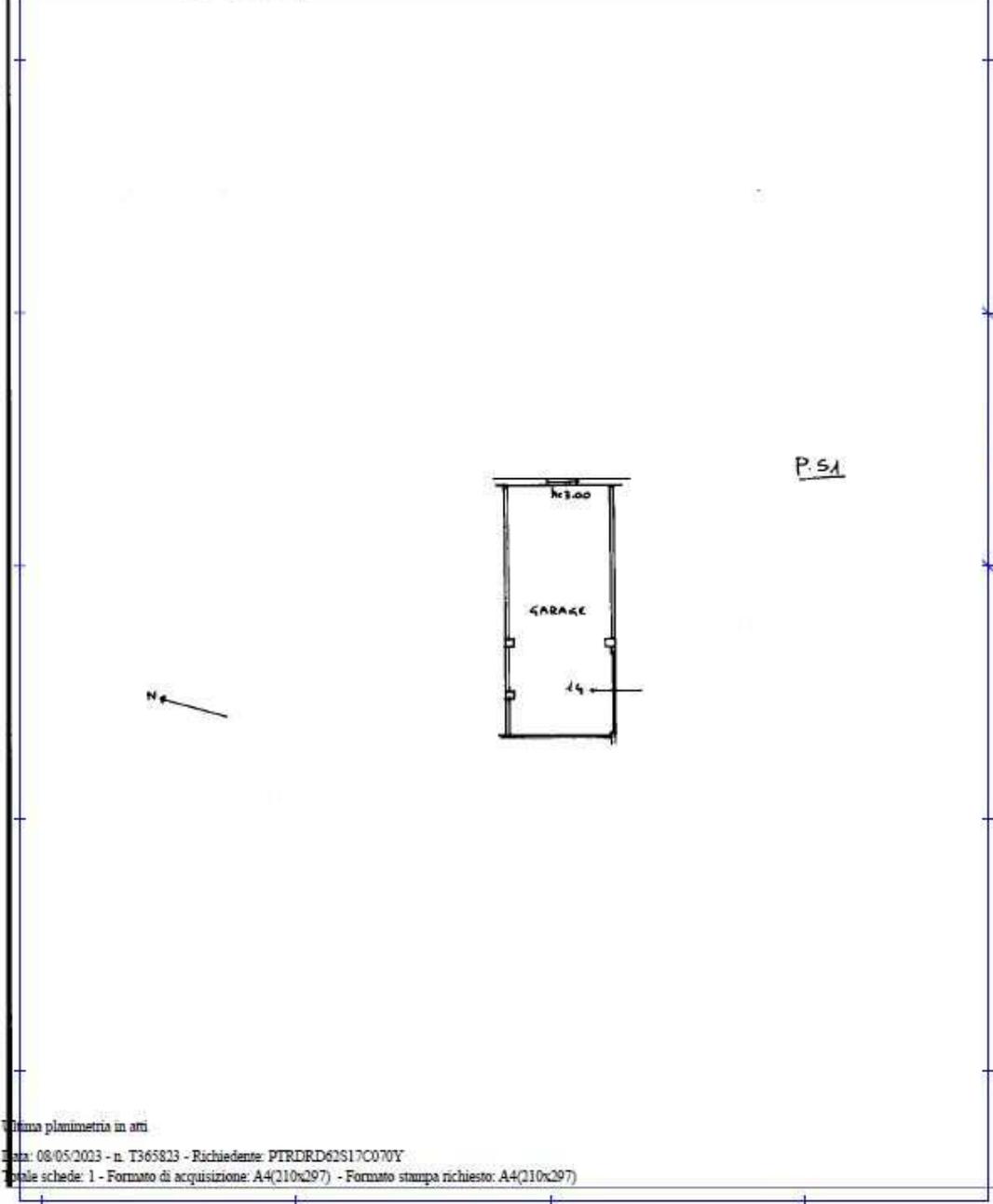


STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE
Foglio 8 - P.lla 213 - Sub. 14 - Comune di MONTE URANO (FM)

Data: 08/05/2023 - n. T365823 - Richiedente: PTRDRD62S17C070Y

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ascoli	Dichiarazione protocollo n. AP0005290 del 17/01/2005 Planimetria di u.i.u. in Comune di Monte Urano Via Gran Bretagna civ.	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 8 Particella: 213 Subalterno: 14	Compilata da: Venanzi Giancarlo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Fermo N. 510

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/05/2023 - Comune di MONTE URANO (FM) - < Foglio 8 - Particella 213 - Subalterno 14 ->
 VIA GRAN BRETAGNA n. 5 Piano S1

Tema planimetria in atti
 Data: 08/05/2023 - n. T365823 - Richiedente: PTRDRD62S17C070Y
 Copie schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Elenco subalterni - Foglio 8 - P.lla 213 - Comune di MONTE URANO (FM)



Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 29/05/2023
Ora: 16:34:58
Numero Pratica: T316955
Pag: 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MONTE URANO		8	213		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA GRAN BRETAGNA	5	T			Bene comune non censibile
2	VIA GRAN BRETAGNA	5	T			Bene comune non censibile
3	VIA GRAN BRETAGNA	5	T-3			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
4	VIA GRAN BRETAGNA	5	T-3			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
5	VIA GRAN BRETAGNA	5	T-3			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
6	VIA GRAN BRETAGNA	5	1-3			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
7	VIA GRAN BRETAGNA	5	1-3			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
8	VIA GRAN BRETAGNA	5	1-3			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
9	VIA GRAN BRETAGNA	5	2-3			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
10	VIA GRAN BRETAGNA	5	2-3			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
11	VIA GRAN BRETAGNA	5	2-3			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
12	VIA GRAN BRETAGNA	5	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
13	VIA GRAN BRETAGNA	5	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
14	VIA GRAN BRETAGNA	5	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
15	VIA GRAN BRETAGNA	5	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
16	VIA GRAN BRETAGNA	5	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
17	VIA GRAN BRETAGNA	5	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
18	VIA GRAN BRETAGNA	5	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
19	VIA GRAN BRETAGNA	5	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
20	VIA GRAN BRETAGNA	5	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE

Visura telematica

Stralcio di Elaborato planimetrico - Foglio 8 - P.Illa 213 - Comune di MONTE URANO (FM)
INDICAZIONE SUB. 3 (APPARTAMENTO AL PIANO TERRA E SOFFITTA AL PIANO TERZO)

Data presentazione: 31/07/1997 - Data: 29/05/2013 - n. T316952 - Richiedente: Telematico

MODULARIO
P. - Catasto - 422



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di ASCOLI PICENO

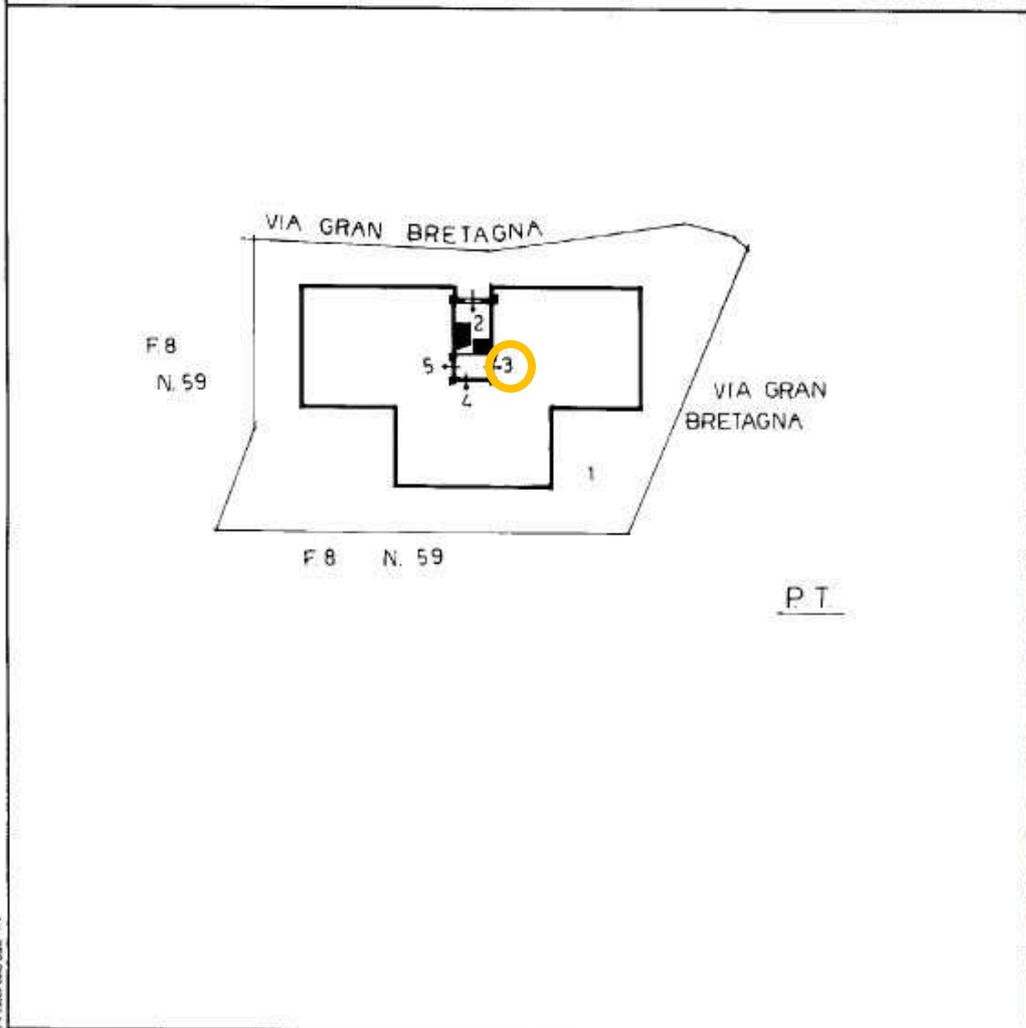
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 4 di 8

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappa n.	del
MONTE URANO	/	8	213	5525	10/04/97

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 5 00



<p>Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale</p> <p>Protocollo <i>EA662</i></p> <p>Sostituisce il presente mod. EP/2 prot. <i>1507-97</i></p> <p>Data presentazione: 31/07/1997 - Data: 29/05/2013 - n. T316952 - Richiedente: Telematico</p> <p>Totale schede: <i>1</i></p>	<p>L'operatore</p> <p><i>[Signature]</i></p>	<p>IL TECNICO</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>firma e timbro</p>
	<p>Ultima planimetria in data <i>15-07-97</i></p> <p>Consiglio di Stato n. 100/1997 del 10-01-1997 - art. 10, comma 1, lett. a) - F. EP/2 prot. richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile.</p>	

MODULARIO
F. - Catastro - 492



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di ASCOLI PICENO

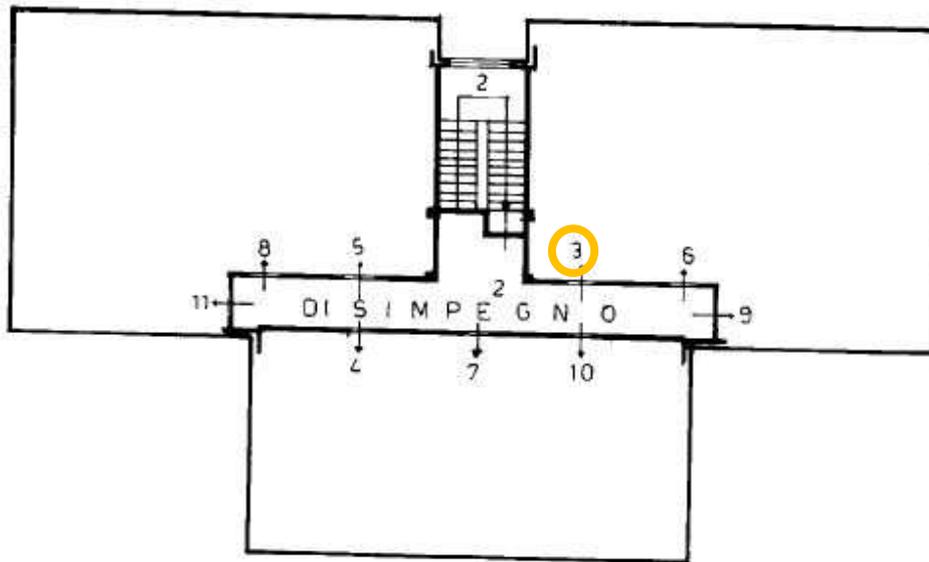
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 7, di 9

Comune MONTE URANO	Sezione /	Foglio 8	Numero 213	Tipo mappa n. 5525	del 10/04/97
-----------------------	--------------	-------------	---------------	-----------------------	-----------------

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 200



P. 3°

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 31/07/1997 - Data: 29/05/2023 - n. T316953 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 8 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Annulato e sostituito dal mod. EP/2 prot.

15-07-97
data

firma e timbro

Elaborato Planimetrico - Catastro dei fabbricati - Situazione al 29/05/2023 - Comune di MONTE URANO (6503) - < Foglio 8 Particella 213 >



Stralcio di Elaborato planimetrico - Foglio 8 - P.lla 213 - Comune di MONTE URANO (FM)

INDICAZIONE SUB. 14 (GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO)

Data presentazione: 31/07/1997 - Data: 29/05/2023 - n. T316953 - Richiedente: Telematico

MODULARIO
F. - Catasto - 482



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di ASCOLI PICENO

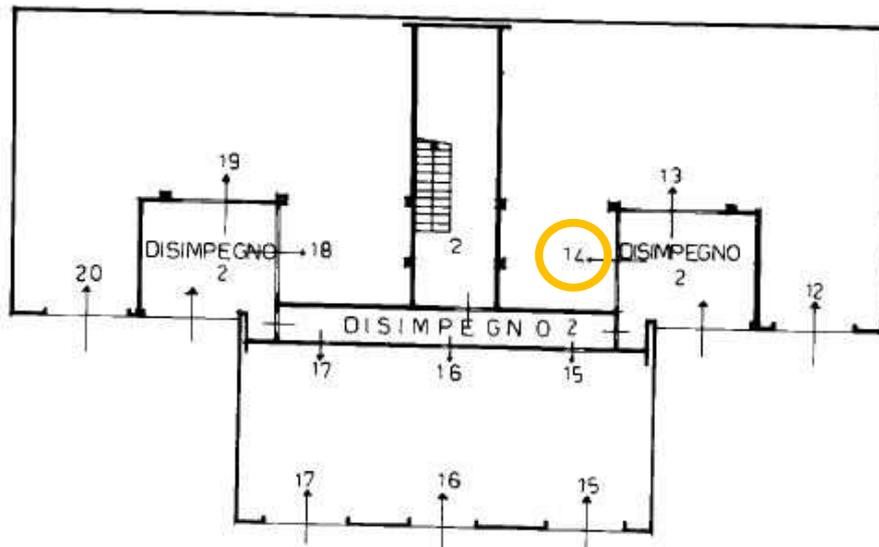
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 8 di 8

Comune MONTEURANO	Sezione /	Foglio 8	Numero 213	Tipo mappa n. 5525	del 10/04/97
----------------------	--------------	-------------	---------------	-----------------------	-----------------

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 200



P. S1

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Ultima planimetria di riferimento: E.D. 663

Data presentazione: 31/07/1997 - Data: 29/05/2023 - n. T316953 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile
Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot.

15-07-97
data

firma e timbro

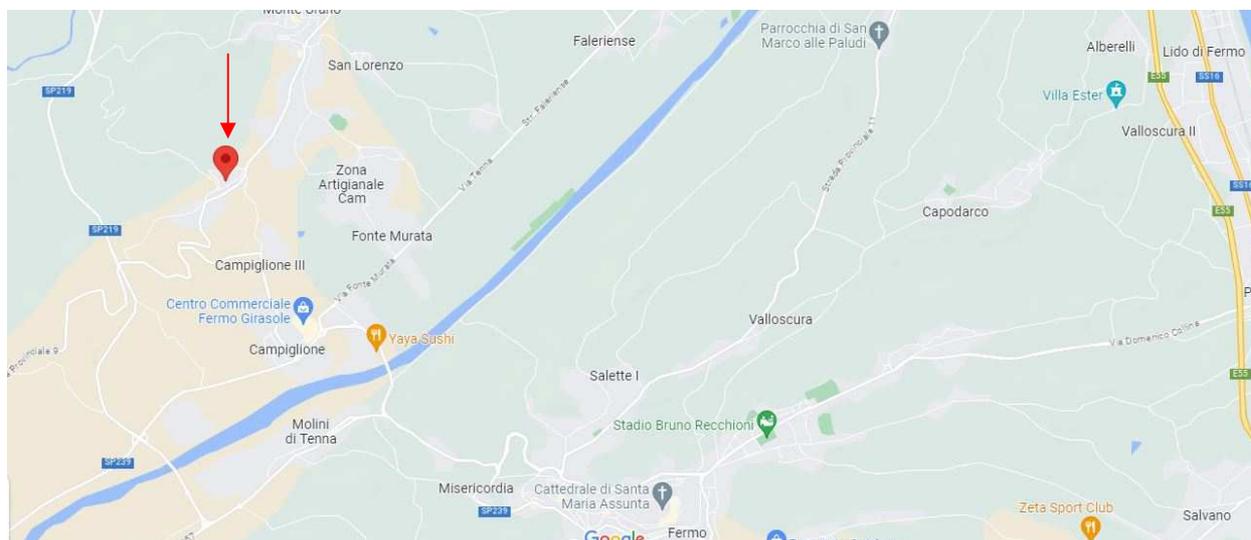
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il compendio immobiliare oggetto di stima è formato da un'abitazione (appartamento ad uso abitativo con n. 2 balconi) sita al piano terra di un fabbricato composto da totali n. 5 piani (tre fuori terra oltre ad uno sottotetto ed uno seminterrato). Completano la proprietà oggetto di relazione (appartamento) una soffitta al piano terzo ed un garage al piano seminterrato.

L'abitazione, con accesso da androne condominiale, ha una superficie utile lorda calcolata di mq. 135,00; i balconi hanno invece una superficie utile lorda di mq. 10,00 ciascuno (20,00 mq. totali).

L'abitazione ha dunque una superficie utile lorda complessiva di mq. 155,00 ed è così suddivisa: ingresso/soggiorno, cucina, soggiorno, disimpegno, w.c., n. 3 camere e bagno.

La superficie utile lorda della soffitta al piano terzo è di mq. 37,00 mentre quella del garage al piano seminterrato è pari a mq. 43,00.



L'immobile oggetto di tale perizia è ubicato, come già citato, in Via Gran Bretagna n. 5 a Monte Urano (FM) in zona CENTRALE B1 – Microzona 1; tale zona risulta completamente urbanizzata e nelle vicinanze sono presenti ogni tipo di servizio al consumo pubblico; dista circa 2,5 km dal centro storico di Monte Urano (FM), 12 km dal casello autostradale di Porto Sant'Elpidio (FM), 7 km da Fermo, Capoluogo di Provincia.

L'edificio di cui fanno gli immobili in esame ha una struttura in cemento armato, elevata a tre piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto ed uno seminterrato, con facciate intonacate e tinteggiate; il tetto è a falde inclinate in laterocemento con isolante e manto di copertura in coppi di cotto. I piani abitativi (terra rialzato, primo e secondo) sono collegati da scala interna in c.a.; l'interno dell'appartamento è di tipo ordinario ma di buone condizioni, le pareti degli ambienti sono tinteggiate, i pavimenti sono in parte in gres ceramico (ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina e bagno) ed in parte in legno parquet (3 camere).

Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono in pvc con avvolgibili dello stesso materiale.

Il balcone è con pavimento in ceramica e parapetto in C.A.; la soffitta sita al piano terzo presenta pavimenti in gres ceramico, così come il garage sito al piano seminterrato. L'impiantistica è di tipo ordinario con riscaldamento autonomo ed elementi radianti in ghisa, impianto elettrico e idrico del tipo "sotto traccia".

La documentazione fotografica allegata, nonché quella catastale, integra e completa la descrizione delle unità immobiliari e di quanto descritto (Allegati C-D-E-F).

QUESITO b): *“Sommara 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 2 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, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;”*

Come potuto accertare presso il Settore Urbanistica, Ufficio Tecnico del Comune di Monte Urano, anche a seguito di specifica richiesta di accesso ai documenti amministrativi effettuata dallo Scrivente in data

07/03/2023, il fabbricato oggetto di stima è stato edificato in virtù della **Concessione Edilizia n. 15 (prat. ed. n. 803 – prot. n. 2131) del 12/02/1983** per lavori di “realizzazione di edificio ad uso civile abitazione” rilascia dal Comune di Monte Urano (FM).

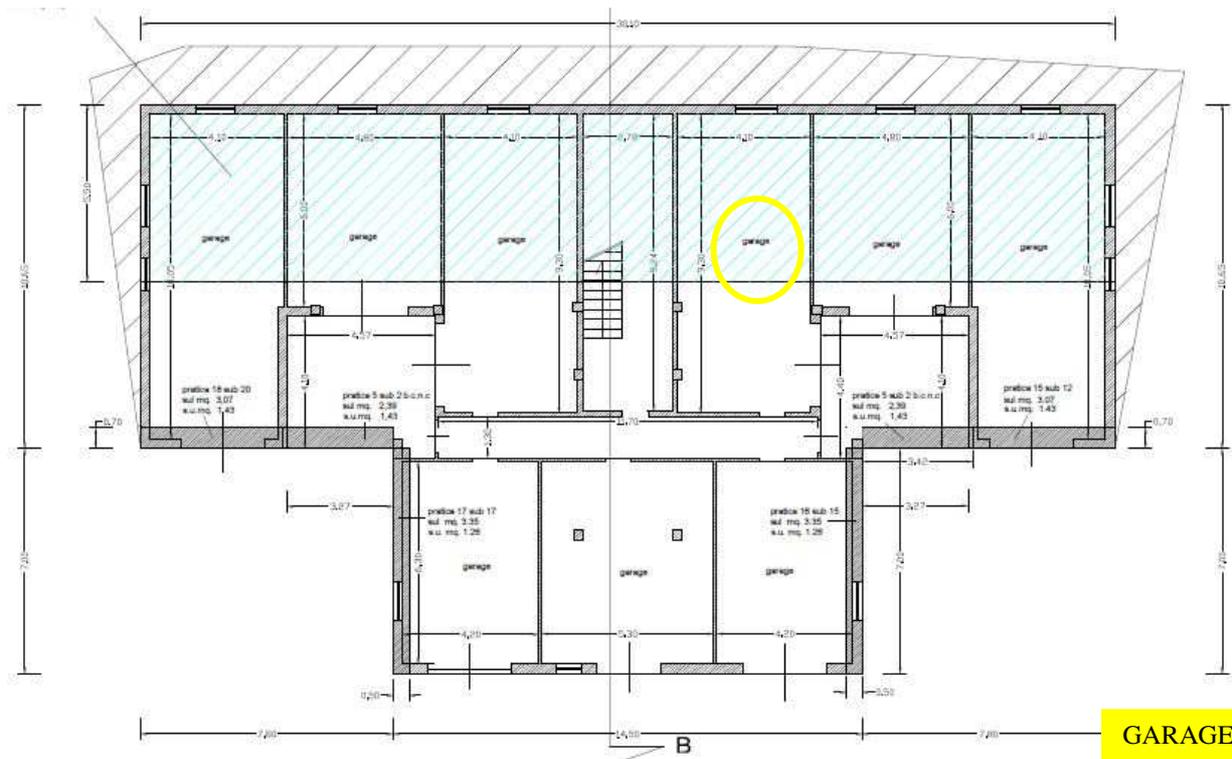
Successivamente, lo stesso fabbricato è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie rilasciate dallo stesso Comune:

- a) **Concessione edilizia n. 107 (prat. ed. n. 480/91 – prot. n. 12049) del 14/10/1991**, per “rinnovo alla concessione edilizia n. 15 del 12/02/1983”;
- b) **Concessione edilizia in Variante n. 33 (prat. ed. n. 648/92 – prot. n. 6633) del 04/06/1992**, per “variante in corso d’opera di cui alla concessione n. 107 del 14/10/1991”;
- c) **Concessione edilizia n. 1 (prat. ed. n. 62/97 – prot. n. 505) del 13/01/1998**, per “completamento dei lavori”;
- d) **Concessione edilizia n. 81/2000 (prat. ed. n. 81/1999 – prot. n. 15513) del 17/11/2000**, per “apertura di vani per finestre tipo bocche di lupo al piano seminterrato”;
- e) **Concessione edilizia n. 31/2001 (prat. ed. n. 245/2000 – prot. n. 7551) del 11/06/2001**, per “proroga concessione edilizia n. 1 del 13/01/1998 per completamento lavori”;
- f) **Domanda di Permesso di abitabilità, prot. n. 699 del 20/01/2005**;
- g) **Titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 527 del 18/03/2008** (pratiche condono nn. 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18/2004) per “aumento di superficie su u.i.u. ad uso androne condominiale per accesso ai locali garages ubicati al piano seminterrato;
- h) **Titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 886 del 02/09/2022** (integrazione della suddetta pratica di condono) per “aumento della volumetria del piano seminterrato conseguente ad una diversa sistemazione esterna del terreno.

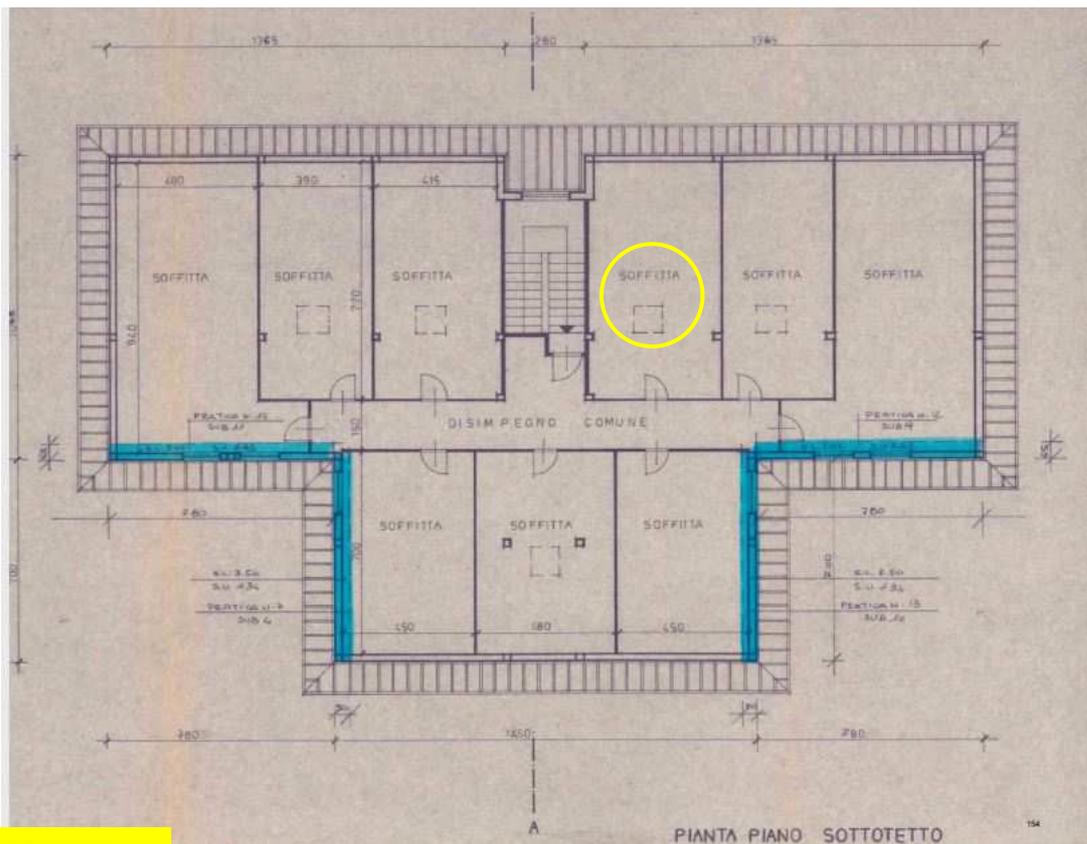
Vengono quindi allegati alla presente i documenti relativi alle suddette autorizzazioni edilizie (Allegato G) e tutto quanto recuperato mediante il suddetto accesso agli atti.

Il sottoscritto ha provveduto a verificare la conformità del fabbricato (appartamento, soffitta e garage) rispetto agli ultimi due progetti approvati (Titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 527 del 18/03/2008 in riferimento all’appartamento e alla soffitta -- Titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 886 del 02/09/2022 in riferimento al garage), e confrontando lo stato approvato con quanto effettivamente rilevato sul posto, non sono state riscontrate difformità considerevoli.

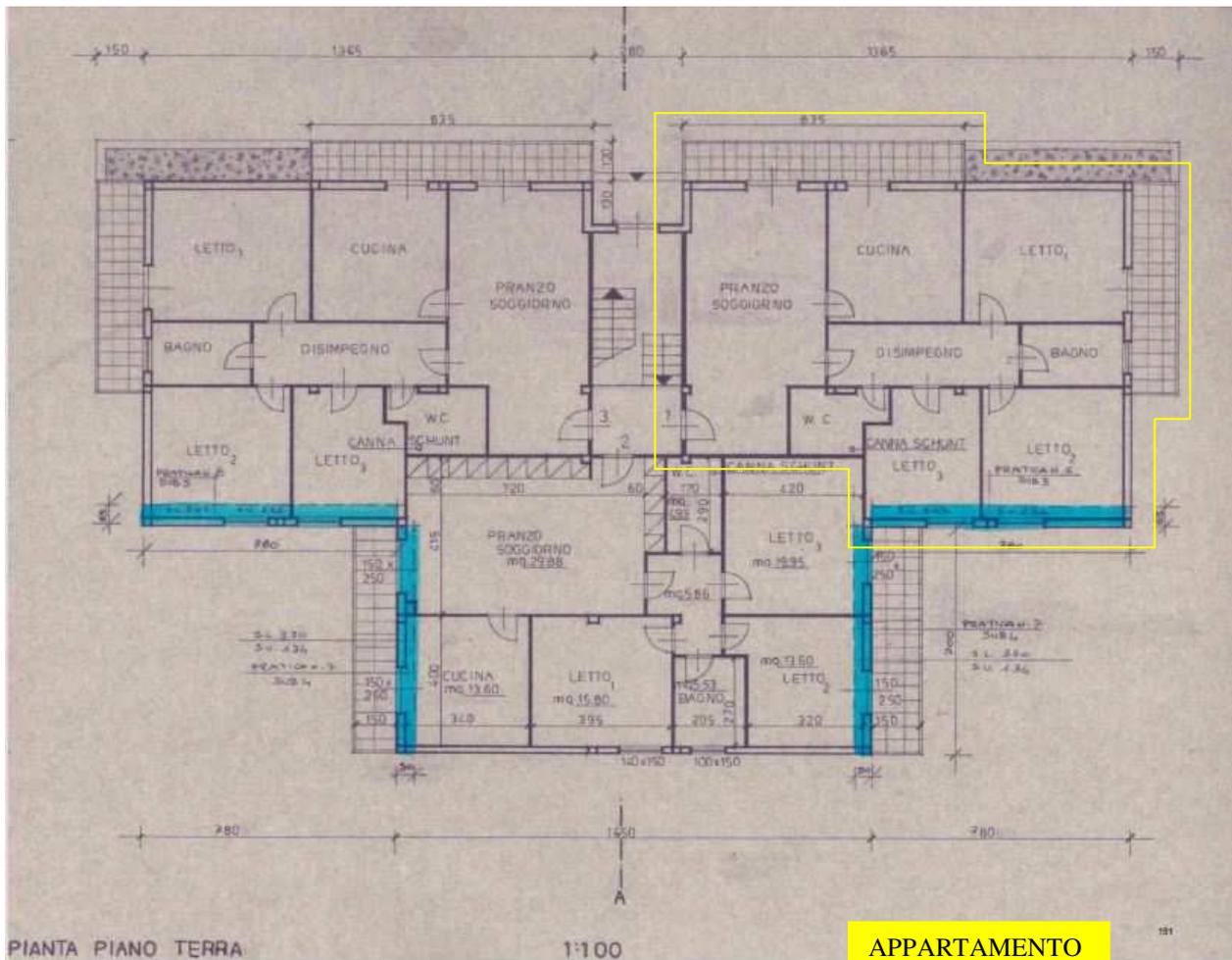
Si riportano di seguito gli stralci delle planimetrie relative a tali ultime due titoli edilizi rilasciati.



PIANO SEMINTERRATO



SOFFITTA



Tanto considerato, non risultano presenti costi di regolarizzazione edilizia da affrontare in quanto la proprietà risulta conforme urbanisticamente.

Il sottoscritto ha provveduto inoltre a verificare la conformità del fabbricato (appartamento, soffitta e garage) rispetto alle planimetrie catastali attualmente in visura (allegata alla presente relazione e riportate in stralcio anche in risposta al quesito a)), e confrontandole con quanto effettivamente rilevato sul posto, non sono state riscontrate difformità considerevoli.

Tanto considerato, non risultano presenti costi di regolarizzazione catastale da affrontare in quanto la proprietà risulta conforme anche catastalmente.

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

Il lotto in questione non prevede la vendita di terreni.

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 ostantive;”*

Si accerta l’esatta rispondenza dei dati catastali specificati nell’atto di pignorato con le risultanze catastali riportate dal sottoscritto a pagina 2 del presente elaborato.

L’atto di pignoramento è stato regolarmente trascritto presso la locale Conservatoria dei RR.II. di Fermo (Nota di trascrizione reg. gen. n. 6052, reg. part. n. 4719, presentazione n. 10 del 16/04/2021)

Le suddette risultanze catastali accertate evidenziano come i cespiti siano stati a suo tempo correttamente denunciati all’Agenzia del Territorio con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/09/2005 (pratica n. AP0103342 - n. 15251.1/2005); tale identificazione catastale corrisponde a quanto rilevato sul posto ed ai dati citati nel suddetto atto di pignoramento.

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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;”*

All’Atto della notifica del pignoramento, il sig. OMISSIS e la sig.ra OMISSIS risultavano proprietari degli immobili oggetto della presente perizia (in quota di proprietà pari ad 1/2) così come risultante da visure catastali del 08/06/2023 allegate. Si allega di seguito estratto comprovante tale dichiarazione nonché la provenienza dell’immobile.

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto di perizia e della sua consistenza (appartamento al piano terra di edificio pluripiano con soffitta al piano terzo e garage al piano seminterrato), 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 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:

1. TRASCRIZIONE del 13/05/2005 - Registro Particolare 2497 Registro Generale 4089
Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 1902/643 del 11/05/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 13/05/2005 - Registro Particolare 982 Registro Generale 4090
Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 1903/644 del 11/05/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO
3. ISCRIZIONE del 14/12/2011 - Registro Particolare 1886 Registro Generale 9802
Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 14825/6075 del 13/12/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO
4. TRASCRIZIONE del 16/07/2021 - Registro Particolare 4719 Registro Generale 6052
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERMO
Repertorio 923 del 26/06/2021 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 esterna lorda (SEL) commerciale, da ponderare e che deve intendersi puramente strumentale al valore di mercato, è stata ricavata avvalendosi sia delle planimetrie catastali, sia di quelle allegate ai titoli edilizi e valutata da misure a campione rilevate in sede di sopralluogo.

Per il calcolo delle superfici 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, (Allegato 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 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:

Fig. 8, P.lla 213, Subb. 3 e 14:

Sub. 3 → ABITAZIONE DI TIPO CIVILE AD USO RESIDENZIALE sita in **MONTE URANO**, Via Gran Bretagna n. 5, piano TERRA, cat. A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita € 520,33 con accesso da spazio e vano scala condominiali. Completa la proprietà soffitta esclusiva (al piano TERZO).

Sub. 14 → LOCALE RIMESSA (Garage), piano SEMINTERRATO, cat. C/6, classe 2, consistenza 37 mq., rendita € 63,06.

L'immobile oggetto di tale perizia è attualmente occupato da soggetto esecutato.

La superficie dell'immobile misurata secondo il criterio S.U.L. (superficie utile lorda) è stata dunque ragguagliata in tal modo:

(**vd. immagine a pagina successiva - STRALCIO PLANIMETRIE CATASTALI CON CALCOLO SUPERFICI LORDE**)

1) **ABITAZIONE** (Appartamento):

Superficie lorda: 135,00 mq

Percentuale ragguaglio: 100%

Superficie commerciale (ragguagliata): **135,00 mq**

2) **BALCONI**:

Superficie lorda: 20,00 mq

Percentuale ragguaglio: 30%

Superficie Commerciale: **6,00 mq**

3) **SOFFITTA**:

Superficie lorda: 37,00 mq

Percentuale ragguaglio: 25%

Superficie commerciale: **10,00 mq**

3) **GARAGE**:

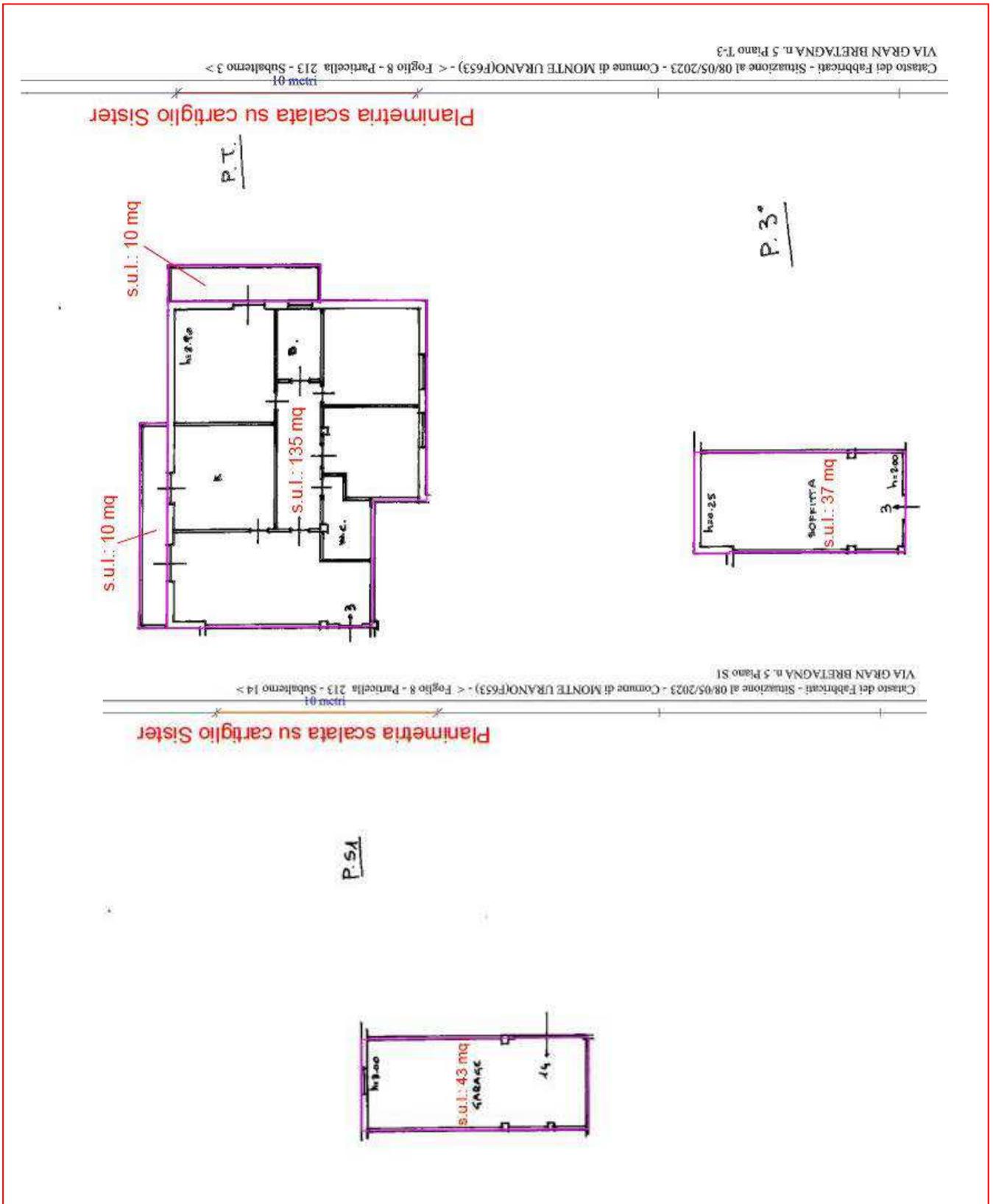
Superficie lorda: 43,00 mq

Percentuale ragguaglio: 50%

Superficie commerciale: **22,00 mq**

La **superficie commerciale dell'immobile**, in ragione della superficie abitativa principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili composti dai balconi, dalla soffitta e dalla rimessa (garage), **misura dunque complessivamente: mq. 173,00.**

STRALCIO PLANIMETRIE CATASTALI CON CALCOLO SUPERFICI LORDE



STIMA E CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima, si è usato il procedimento MCA (Metodo del Confronto di Mercato).

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 il più diretto e appropriato 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.

INDAGINE DI MERCATO

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. 4 comparativi su agenzie immobiliari (online) con caratteristiche e ubicazione simili a quello oggetto dell'esecuzione che attualmente risultano in vendita/venduti, dei quali si riportano i rispettivi link:

1. <https://www.idealista.it/immobile/23621286/>
2. <https://www.immobiliare.it/annunci/101660281/>
3. <https://www.idealista.it/immobile/23775399/>
4. <https://www.idealista.it/immobile/26488288/>

Segue tabella comparativi M.C.A. a pagina successiva.

	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4
Regione	Marche	Marche	Marche	Marche
Provincia	Fermo	Fermo	Fermo	Fermo
Comune	Monte Urano	Monte Urano	Monte Urano	Monte Urano
Frazione/Località				
Indirizzo		Via Genova	Via Mercantini 12	
Coordinate geografiche				
Zona	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Origine del dato	Sito web	Sito web	Sito web	Sito web
Tipo di dato	AskingPrice	AskingPrice	AskingPrice	AskingPrice
Fonte	https://www.idealista.it/immobile/23621286/	https://www.immobiliare.it/annunci/101660281/	https://www.idealista.it/immobile/23775399/	https://www.idealista.it/immobile/26488288/
Tipologia di immobile	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Destinazione d'uso immobile	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Descrizione sintetica				
Stato manutentivo	Buono	Buono	Buono	Ottimo
Livello impiantistico	Adeguato	Adeguato	Adeguato	Adeguato
Classe energetica	non rilevabile	F	G	C
Livello di piano	0	0	2	2
Presenza ascensore	No	No	No	Si
Presenza box auto	Si	Si	Si	Si
Presenza posto auto	No	No	No	No
Superficie commerciale mq	74	104	144	140
Prezzo richiesto l	90000	139000	170000	195000
Prezzo richiesto l/mq	1.216 l/mq	1.337 l/mq	1.181 l/mq	1.393 l/mq
Trattativa commerciale	-5%	-5%	-5%	-5%

AGGIUSTAMENTI (*)

(*) NOTA: Il giudizio di merito riportato è attribuito al singolo comparativo, rispetto all'immobile oggetto di valutazione.

Subject	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4
Ubicazione	Centrale	Centrale	Centrale	Centrale
%	INFERIORE 2%	SIMILE 0%	INFERIORE 3%	INFERIORE 2%
Appeal Archit. e caratt. generali	Buono	Buono	Buono	Buono
%	INFERIORE 1%	INFERIORE 2%	SIMILE 0%	SUPERIORE -4%
Piano	0	0	2	2
%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SUPERIORE -3%	SUPERIORE -3%
Stato manutentivo	Buono	Buono	Buono	Buono
%	INFERIORE 1%	INFERIORE 2%	SIMILE 0%	SUPERIORE -4%
Livello impiantistico	Adeguato	Adeguato	Adeguato	Adeguato
%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SUPERIORE -3%
Dimensioni	173	173	173	173
%	INFERIORE -6%	INFERIORE -4%	INFERIORE -2%	INFERIORE -2%
Altro				
%				
TOTALE AGGIUSTAMENTO	-7%	-5%	-7%	-13%
Valore Aggiustato Finale	1.131 l/mq	1.270 l/mq	1.098 l/mq	1.128 l/mq
Peso comparativi	25%	25%	25%	25%
Valore unitario medio		1.157,00 l/mq		

Il valore unitario medio ricavato dunque tramite il suddetto metodo denominato “M.C.A.” è pari a:

..... €/mq. **1.157,00**

Si riportano altresì i parametri banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate, in linea con il valore unitario medio ricavato con il metodo M.C.A.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: MONTE URANO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI

Codice zona: B1

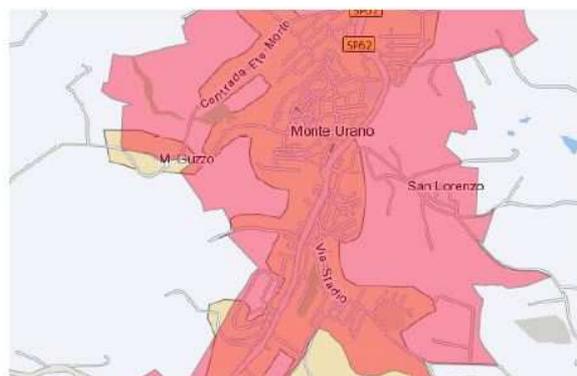
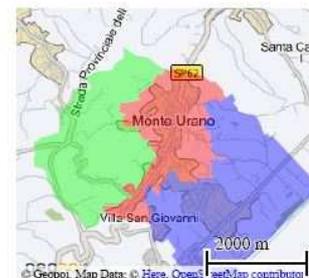
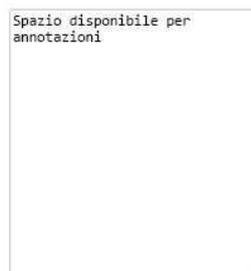
Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

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

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1400	L	3,3	4,1	L
Abitazioni civili	Normale	800	1100	L	2,3	3,3	L



Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche, della relativa ubicazione, della consistenza, della destinazione d'uso, dell'appetibilità, dell'effettiva collocabilità sul mercato nonché 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:

mq. 173,00 x €/mq. 1.157,00 =

..... **€ 200.161,00**

(euro duecentomilacentosessantuno/00)

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 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;”*

L’immobile è occupato dai soggetti eseguiti.

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 Allegati C - F.

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

Fig. 8, P.lla 213, Subb. 3 e 14:

Sub. 3 → ABITAZIONE DI TIPO CIVILE AD USO RESIDENZIALE sita in **MONTE URANO**, Via Gran Bretagna n. 5, piano TERRA, cat. A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita € 520,33 con accesso da spazio e vano scala condominiali. Completa la proprietà soffitta esclusiva al piano TERZO.

Sub. 14 → LOCALE RIMESSA (Garage), sito in **MONTE URANO**, Via Gran Bretagna n. 5, piano SEMINTERRATO, cat. C/6, classe 2, consistenza 37 mq., rendita € 63,06.

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare oggetto di stima è formato da un'abitazione (appartamento ad uso abitativo con n. 2 balconi) sita al piano terra di un fabbricato composto da totali n. 5 piani (tre fuori terra oltre ad uno sottotetto ed uno seminterrato). Completano la proprietà (appartamento), una soffitta al piano terzo ed un garage al piano seminterrato.

La proprietà è attualmente occupata dai soggetti esecutati.

Il prezzo a base d'asta della proprietà (Fig. 8, P.lla 213, Subb. 3 e 14) è di:

..... **€ 200.161,00**

(euro duecentomilacentosessantuno/00)

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 12/06/2023.

Il C.T.U.

Geom. Edoardo Paternesi Meloni

ALLEGATI:

- a) Visure ipotecarie ventennali;
- b) Visure storiche catastali;
- c) Planimetrie catastali delle unità immobiliari;
- d) Elenco dei subalterni ed Elaborato planimetrico;
- e) Verbali operazioni peritali;
- f) Documentazione fotografica;
- g) Documentazione 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.