



TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esec. N. 162/2023 R.G.E.

PROMOSSA DA: **PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA (Mandataria di ALTEA SPV SRL)**

CONTRO: **OMISSIS**

OGGETTO: **RELAZIONE DESCRITTIVA-ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE
SITO IN FERMO, LOCALITA': LIDO DI FERMO, VIA A. GIRARDI N. 45**

PREMESSA

Con provvedimento del 4 marzo 2024, l'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Giorgia Cecchini nominava il sottoscritto Geom. Edoardo Paternes Meloni, domiciliato in Servigiano Via Garibaldi n. 99, esperto estimatore per l'Esecuzione Immobiliare n. 162/2023 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 16 luglio 2024. Ricevuto e accettato 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 22 maggio 2024 il sottoscritto CTU si è recato presso gli immobili oggetto di stima (così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Fermo (FM): Fg. 13 – Part. 233 – Sub. 30) con la presenza dell'avv. Lanese Giovanni (per conto di Istituto Vendite Giudiziarie Marche, custode dell'immobile). **Alla data di deposito del presente elaborato non è stato possibile compiere le operazioni peritali standard** (fotografie dell'immobile per confronto tra stato di fatto dell'immobile e documentazione urbanistica/catastale e vetustà, oltre misurazioni di controllo) **a causa dell'irreperibilità del soggetto esecutato e della conseguente impossibilità di accesso all'immobile oggetto della presente relazione.** Si allega verbale negativo di operazioni peritali (Allegato E).

Doveroso precisare altresì che lo scrivente, a causa dei motivi appena descritti nonché a seguito di istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile ex art. 560 c.p.c. depositata dal Custode Giudiziario del 13/06/2024, aveva depositato in data 10/07/2024 istanza di proroga di giorni 45 per la consegna della presente relazione peritale, a decorrere dalla data di effettivo accesso all'immobile, al fine di consentire il completamento delle operazioni peritali. Concessa la proroga nei termini richiesti (con verbale di udienza del 16/07/2024 – GOT dott.ssa Domizia Perrone), ad oggi non mi è stato ancora possibile accedere all'immobile oggetto di relazione per cause a me non ascrivibili (mancanza di emissione di ordine di liberazione); ad ogni modo, in ottemperanza del nuovo ordine di deposito della CTU disposto dal GOT dott.ssa Domizia Perrone del 17/12/2024, il sottoscritto deposita tale elaborato rispondendo ai quesiti possibili, mediante le informazioni e documenti recuperati *ad hoc*. Lo scrivente ha pertanto 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

Immobili nel comune di: **FERMO** Codice: **D542**

Elenco Immobili

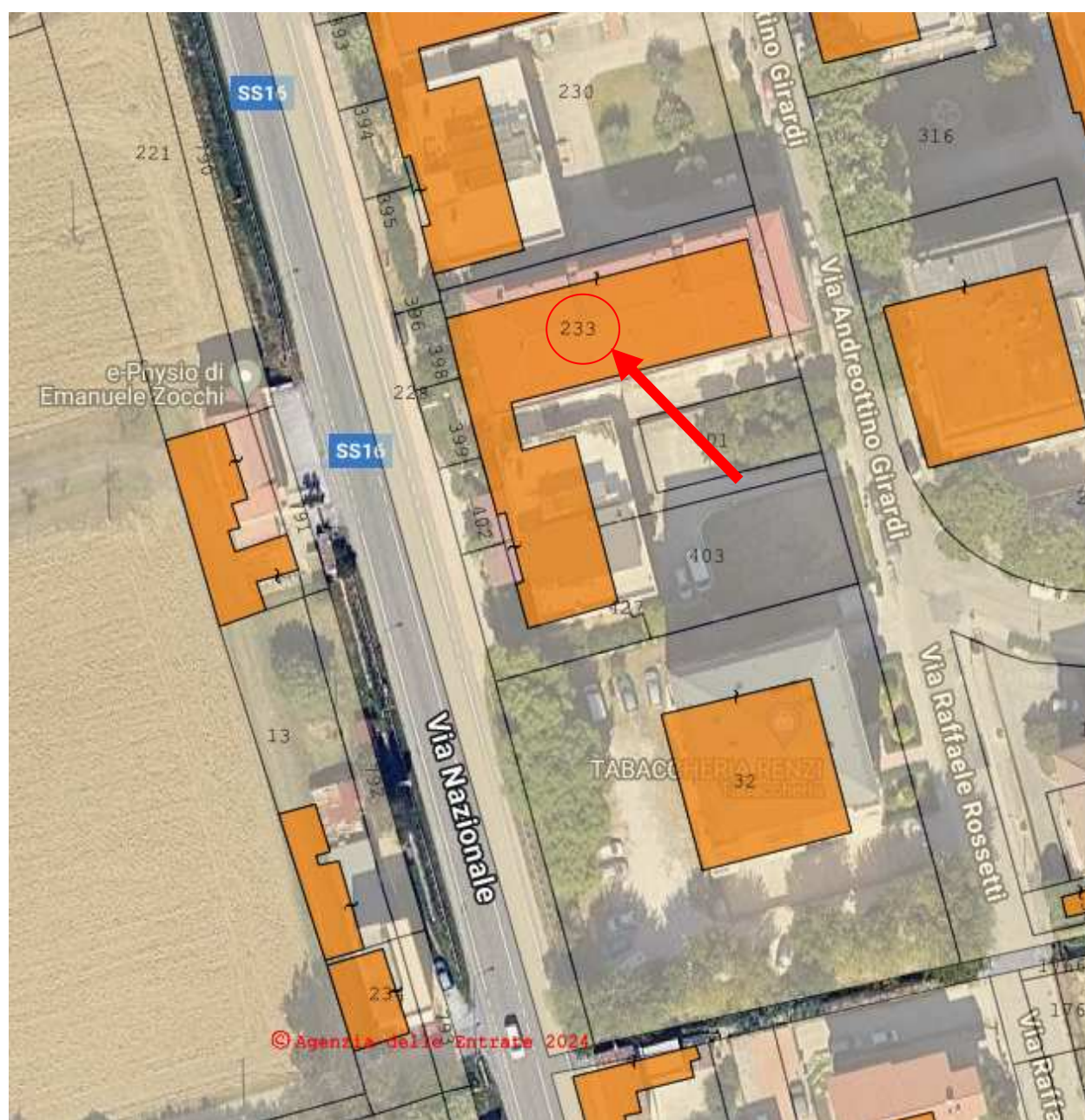
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
13	233	30	VIA ANDREOTTINO GIRARDI n. 45 Scala B Interno 12 Piano 3	001	A02	02	3,5 vani	R.Euro:207,87	1013915

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
OMISSIS	OMISSIS	Proprietà	1/1

RAPPRESENTAZIONE AEREA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA
CON ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

(FG. 13 – P.LLA 233 – SUB. 30 | COMUNE DI FERMO)




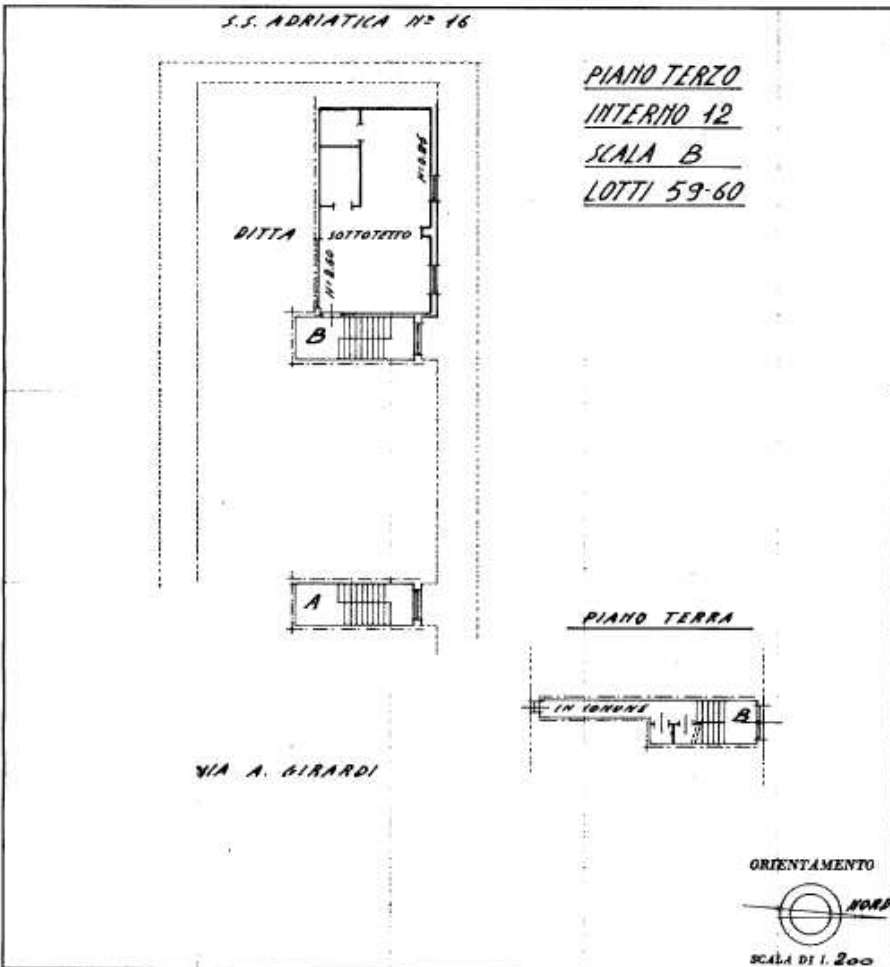



Confini riferiti all'abitazione di proprietà dell'esecutato:

- Nord, libera esposizione;
- Est, prospetto in aderenza (scala condominiale)
- Sud, prospetto in aderenza con altra proprietà;
- Ovest, libera esposizione.

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE

(FG. 13 - P.LLA 233 - SUB. 30 | COMUNE DI FERMO)

Data presentazione: 21/08/1980 - Data: 19/04/2024 - n. T108721 - Richiedente: PTRDRD62S17C070Y

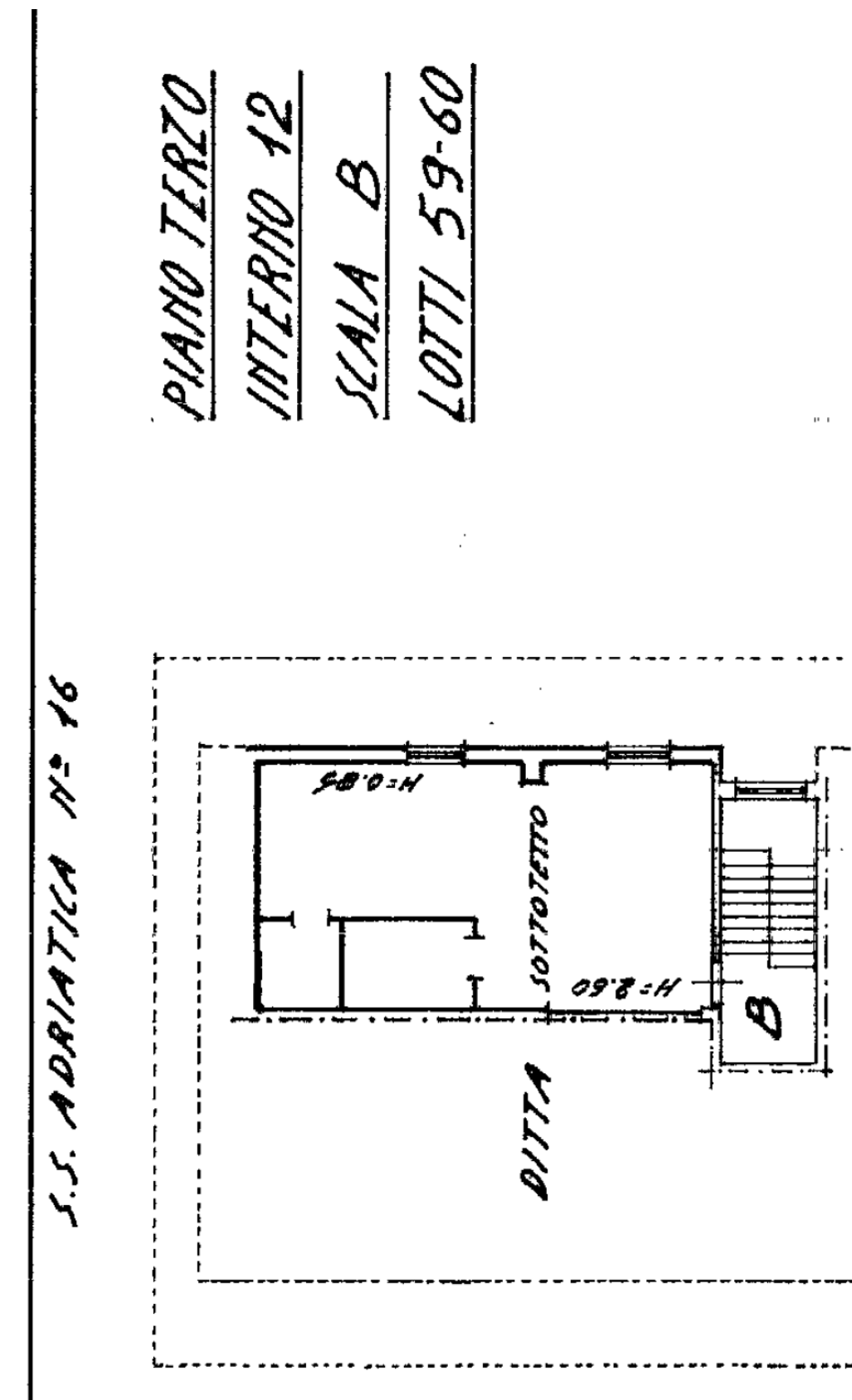
<div>MODULARIO P. - Cat. S. T. - Ed.</div> <div>MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(R. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1968, N. 441)</small></div> <div>Mod. N. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)</div> <div>Lire 50</div>			
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>FERMO</u> Via <u>A. GIRARDI N° 41</u> Ditta <u>S.V.M. P.I. S.R.L. CON SEDE IN ROMA VIA CATANEARO N° 29</u> Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>ASCOLI PICENO</u>			
<div><u>S.S. ADRIATICA N° 16</u></div> <div></div> <div><u>VIA A. GIRARDI</u></div> <div>ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:200</div>			
<div>SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO</div> <table border="1"><tr><td>DATA PROT. N° <u>7334</u></td><td><u>Fg. 13 P.LLA 233 SUB 30</u></td></tr></table> <div>Compilato dal <u>GEOMETRA</u> <u>ROBERTO TORELLI</u> <small>(Firma, nome e cognome del redattore)</small> Iscritto all'Albo dei <u>GEOMETRI DI FERMO</u> della Provincia di <u>ASCOLI PICENO</u> DATA <u>20 LUGLIO 1980</u> Firma:  </div>		DATA PROT. N° <u>7334</u>	<u>Fg. 13 P.LLA 233 SUB 30</u>
DATA PROT. N° <u>7334</u>	<u>Fg. 13 P.LLA 233 SUB 30</u>		

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 21/08/1980 - Data: 19/04/2024 - n. T108721 - Richiedente: PTRDRD62S17C070Y
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

14.04.01
Catasto del Fabbricato - Situazione al 19/04/2024 - Comune di FERMO(42) - < Foglio 13 - Particella 233 - Subalterno 30 >
VIA ANDREOTTINO GIRARDI n. 45 - Scala B Interno 12 Piano 3

INGRANDIMENTO PLANIMETRIA CATASTALE
(FG. 13 – P.LLA 233 – SUB. 30 | COMUNE DI FERMO)



ASSENZA DI ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO SUBALTERNI
(FG. 13 – P.LLA 233 – COMUNE DI FERMO)

Ufficio provinciale di: ASCOLI PICENO Territorio

nessun elaborato trovato.

Elaborato Planimetrico

Comune: Sezione:

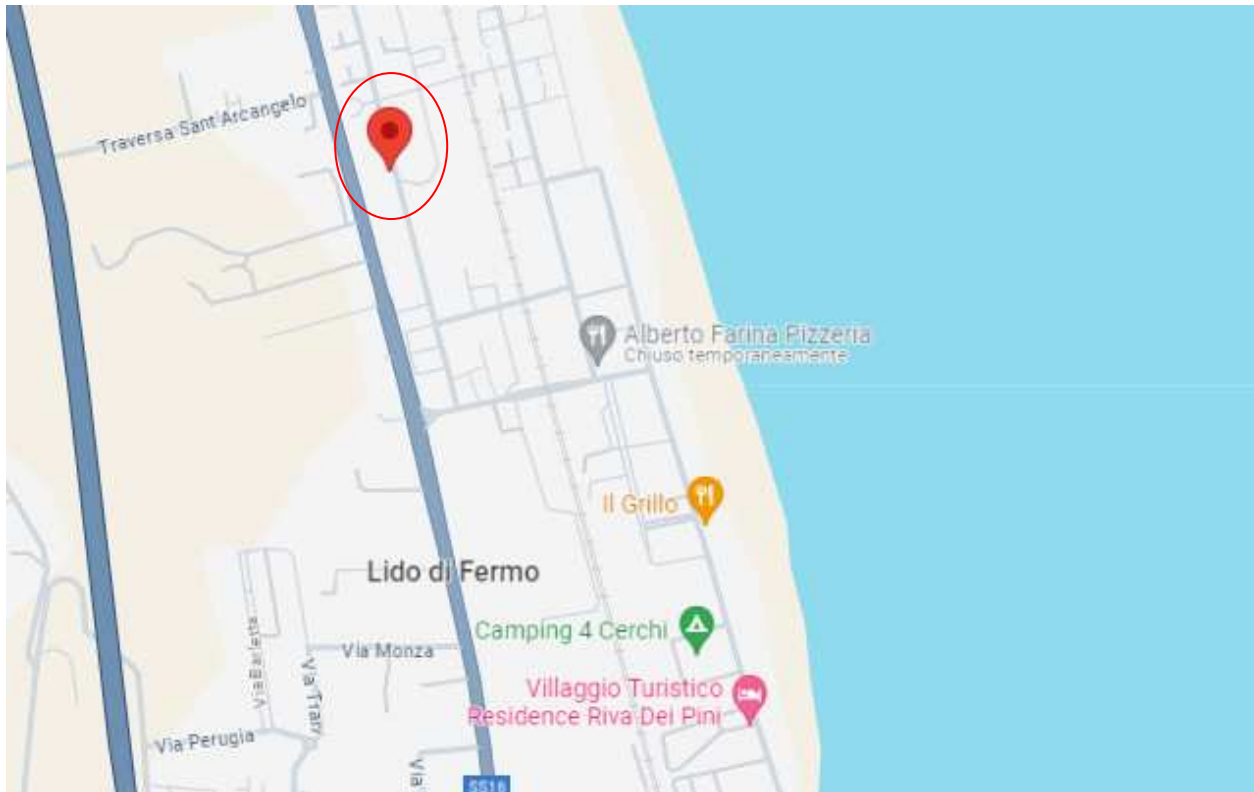
Sezione urbana: Foglio: Particella:

DESCRIZIONE SINTENTICA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'oggetto di stima è un'abitazione (appartamento ad uso abitativo) sito al piano terzo (sottotetto – interno 12 – scala B) di un fabbricato composto da totali n. 5 piani (quattro fuori terra oltre ad uno seminterrato).

L'abitazione, con accesso da androne condominiale, **ha una superficie utile lorda calcolata pari a mq. 68,00;**

e, da ultimo progetto approvato al Comune di Fermo, risulta così suddivisa: ingresso/disimpegno, soggiorno/cucina, w.c., camera, ripostiglio. Si ricorda nuovamente che non è stato possibile verificare il reale stato dei luoghi, ossia la reale suddivisione degli spazi interni dell'appartamento, causa impossibilità di accesso.



L'immobile oggetto di tale perizia è ubicato, come già citato, a **FERMO (FM), LOCALITA': LIDO DI FERMO, VIA A. GIRARDI N. 45** in zona / fascia: SUBURBANA / CASA BIANCA – S. MICHELE – LIDO DI FERMO | codice zona E2 | Microzona 2; tale zona risulta completamente urbanizzata e nelle vicinanze sono presenti ogni tipo di servizio al consumo pubblico; dista circa 12 km dal centro storico di Fermo (FM) e 5 km dal casello autostradale di Porto Sant'Elpidio (FM).

L'edificio residenziale di cui fa parte l'immobile in esame ha una struttura in cemento armato con quattro piani fuori, oltre ad un piano sottostrada / seminterrato; stile tipico dell'edilizia residenziale anni '70/'80, con linee semplici; facciate intonacate e pitturate, con segni di vetustà; I piani abitativi sono collegati da scale interne in c.a. condominiali; le condizioni interne dell'appartamento oggetto di esecuzione non è stato periziato per i motivi in premessa.

La documentazione allegata integra e completa la presente relazione.

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 specifichi 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 Fermo, anche a seguito di specifica richiesta di accesso ai documenti amministrativi effettuata dallo Scrivente in data 05/04/2024 (prot. n. 2024/21888), **il fabbricato oggetto di stima è stato edificato in virtù del [1] NULLA OSTA (Concessione edilizia) PER ESECUZIONE LAVORI EDILI PROT. N 291 (PRAT. N. 39/1974) DEL 15 MARZO 1974** per “Progetto di casa per civile abitazione – lottizzazione Casabianca lotti n. 59-60 – Svimpi s.r.l.” rilasciato dal Comune di Fermo.

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

[2] Concessione edilizia n. 39/1974 – **VARIANTE DEL 11/11/1977;**

[3] **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 45/2002 – PROT. 6291 DEL 12/06/2002 per “Acquisizione di superficie abitativa al piano sottotetto”;**

[4] **S.C.I.A. PROT. N. 3270 (PRAT. N. 45/2012) DEL 30/01/2012 per “Opere di manutenzione straordinaria della rete fognaria acque bianche poste ad ovest per edificio condominiale”.**

Inoltre, l’autorizzazione di abitabilità risulta rilasciata in data 18/07/1980 (Prot. n. 46).

Si allegano alla presente i documenti relativi alle suddette autorizzazioni edilizie (Allegato F).

Il sottoscritto non ha potuto provvedere a verificare la conformità del reale stato dei luoghi dell'immobile (appartamento al piano terzo) rispetto all'ultimo progetto approvato << [3] **CONCESSIONE ED. IN SANATORIA N. 45/2002 – PROT. 6291 DEL 12/06/2002 per “Acquisizione di superficie abitativa al piano sottotetto”** >> a causa dell'impossibilità di accesso allo stesso come indicato in premessa.

Stesso dicasi per il confronto tra documentazione catastale e reale stato dei luoghi dell'immobile.

Per i motivi appena espressi, è inoltre impossibile valutare lo stato di vetustà dell'appartamento.

Tanto specificato, si rileva ad ogni modo la non corrispondenza tra lo stato di fatto dell'ultimo progetto approvato << [3] **CONCESSIONE ED. IN SANATORIA N. 45/2002 – PROT. 6291 DEL 12/06/2002 per “Acquisizione di superficie abitativa al piano sottotetto”** >> e la planimetria catastale presentata in data 21/08/1980 allegata al presente elaborato.

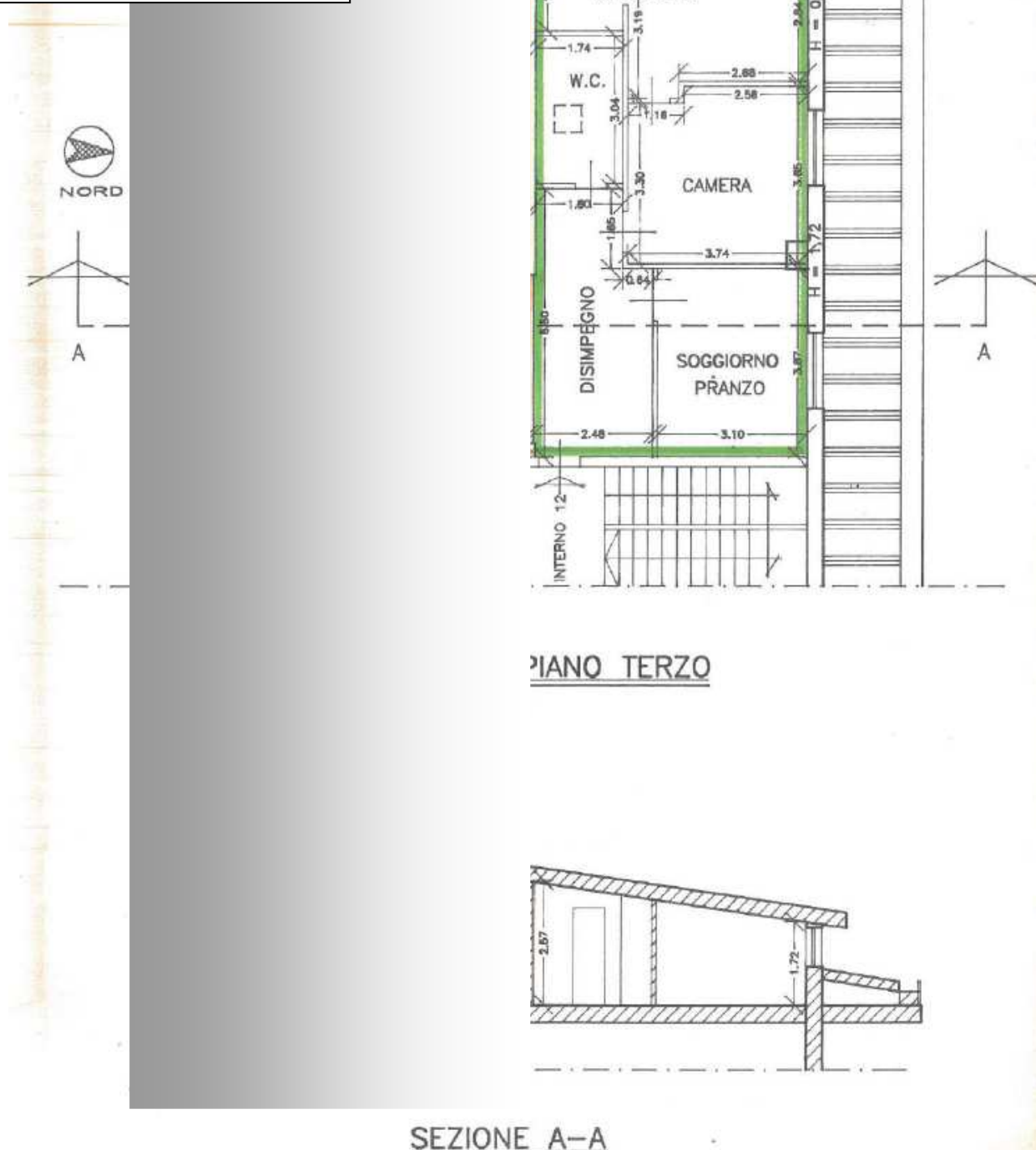
Alla luce di ciò, appare ipotizzabile la necessità di predisporre pratiche edilizie e/o catastali al fine di poter qualificare, nel caso fosse possibile, l'immobile come conforme dal punto di vista edilizio (urbanistica e catasto).

In virtù della suddetta non corrispondenza tra lo stato di fatto dell'ultimo progetto approvato e la planimetria catastale, si applicherà al più probabile valore stimato dell'immobile una detrazione forfettaria del -5%.

Si riporta di seguito, a pagina successivo, lo Stralcio di planimetria dell'appartamento relativa all'anzidetto ultimo progetto approvato << [3] **CONCESSIONE ED. IN SANATORIA N. 45/2002 – PROT. 6291 DEL 12/06/2002 per “Acquisizione di superficie abitativa al piano sottotetto”** >>.

Vd. pagina successiva.

Stralcio di planimetria
dell'appartamento relativa
all'anzidetto ultimo progetto
approvato << [3] CONCESSIONE
ED. IN SANATORIA N. 45/2002 –
PROT. 6291 DEL 12/06/2002 per
“Acquisizione di superficie abitativa al
piano sottotetto”>>



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 ostative;”*

Vedasi risposta quesito d).

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, il soggetto esecutato sig. **OMISSIS (c.f.: OMISSIS)** risultava **proprietario esclusivo** dell’immobile oggetto della presente perizia così come risultante da visure catastali storiche del 19/04/2024 allegate (alla data di deposito del presente elaborato - gennaio 2025 - la situazione dei diritti e quote di proprietà risulta la medesima).

Tenuto conto delle caratteristiche dell’immobile oggetto di perizia e della sua consistenza (appartamento al piano terzo di edificio pluripiano), allo scrivente perito appare **non giustificata** la suddivisione e vendita dei beni in differenti lotti e la proprietà oggetto di relazione sarà considerata e stimata nella sua interezza.

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:

Comune di: **FERMO(FM)**
Catasto: **F** Foglio: **13** Particella: **233** Subalterno: **30**
Restrizioni: Periodo dal **01/01/2000** al **10/05/2024**

1	TRASCRIZIONE del 01/07/2002 - Registro Particolare 3425 Registro Generale 5049 Pubblico ufficiale DANIELLI MARIO Repertorio 72623 del 27/06/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	ISCRIZIONE del 01/07/2002 - Registro Particolare 985 Registro Generale 5050 Pubblico ufficiale DANIELLI MARIO Repertorio 72624 del 27/06/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1483 del 17/11/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3	TRASCRIZIONE del 07/10/2005 - Registro Particolare 5412 Registro Generale 8682 Pubblico ufficiale VARRIALE LUCIANO Repertorio 67608/7179 del 04/10/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
4	ISCRIZIONE del 07/10/2005 - Registro Particolare 2126 Registro Generale 8683 Pubblico ufficiale VARRIALE LUCIANO Repertorio 67609/7180 del 04/10/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
5	TRASCRIZIONE del 05/12/2023 - Registro Particolare 8004 Registro Generale 11062 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1834 del 06/11/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

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 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:

Foglio: 13 Particella: 233 Subalterno: 30

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE sita in **FERMO (LOCALITA' LIDO DI FERMO)**, Via A. Girardi n. 45, piano TERZO, Interno 12, Scala B, cat. A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 207,87.

S.U.L. = SUP. COMMERCIALE = 68 mq.

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE CON CALCOLO SUPERFICI

Data presentazione: 21/08/1980 - Data: 19/04/2024 - n. T108721 - Richiedente: PTRDRD62S17C070Y

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - III



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

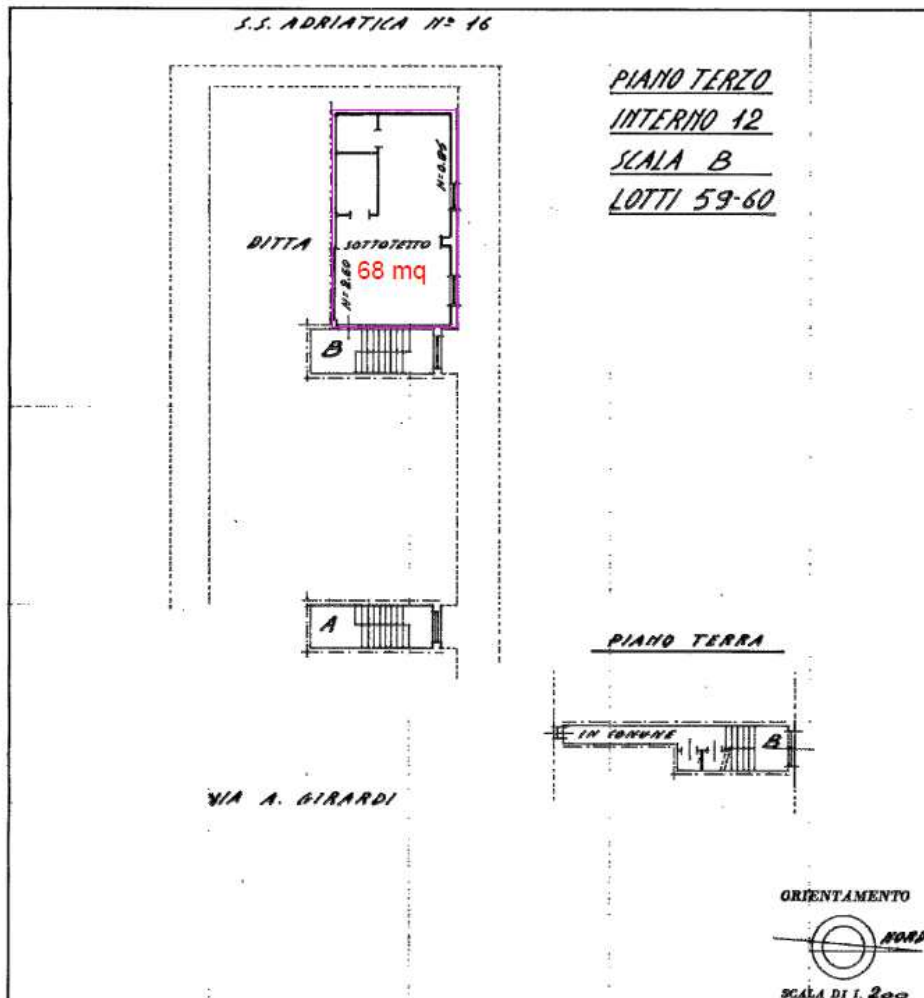
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGE 11 APRILE 1938, N. 635)

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FERMO Via A. GIRARDI N° 41
Ditta S.V.M. PL. S.R.L. CON SEDE IN ROMA VIA CATANZARO N° 29
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ASCOLI PICENO



Planimetria scalata su cartiglio Sister

1980/01
4 - Comune di FERMO (DS42) - < Foglio 13 - Particella 233 - Subalterno 30 >
3 Interno 12 Piano 3

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.immobiliare.it/annunci/114817499/>
2. <https://www.immobiliare.it/annunci/116170637/>
3. <https://www.immobiliare.it/annunci/111927671/>
4. <https://www.idealista.it/immobile/31391453/>

Tabella Comparativi - Market Comparison Approach

	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4
				
Regione	Marche	Marche	Marche	Marche
Provincia	FM	FM	FM	FM
Comune				
Frazione/Località	Lido di Fermo	Lido di Fermo	Tre Archi	Lido di Fermo
Indirizzo	Via Marche 134	Via Ancona 10	Via Nenni 41/B	/
Latitudine	43.19761	43.19889	43.22863	43.20778
Longitudine	13.78103	13.78152	13.77707	13.78162
Zona	Periferia	Periferia	Periferia	Periferia
Origine del dato	Sito web	Sito web	Sito web	Sito web
Fonte	immobiliare.it/annunci	immobiliare.it/annunci	immobiliare.it/annunci	idealista.it/immobile/
Tipologia immobile	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Destinazione immobile	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Descrizione sintetica	Appartamento sito al piano primo composto da: Ingresso, soggiorno, sala da pranzo con cucinino, 2 bagni, 3 camere, una corte esclusiva ed un ripostiglio esterno.	Appartamento sito al piano secondo composto da: Soggiorno, cucina, bagno, 2 camere, una soffitta ed una corte esclusiva.	Appartamento sito al piano quinto composto da: Soggiorno/cucina, 2 bagni, 3 camere ed un posto auto coperto.	Appartamento sito al piano secondo composto da: Soggiorno con cucina a vista, bagno, camera e terrazzo.
	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4
Anno di costruzione/ristrutturazione	anni 70	anni 80	anni 80	anni 80
Stato manutentivo	Sufficiente	Sufficiente	Sufficiente	Sufficiente
Livello impiantistico	Sufficiente	Sufficiente	Sufficiente	Sufficiente
Classe energetica	non rilevabile	G	G	G
Livello di piano	1	2	5	2
Presenza Ascensore	No	No	Si	No
Presenza Box auto	Si	Si	Si	No
Superficie Commerciale (mq)	115	100	90	65
Canone annuo (Euro)				
Prezzo Richiesto (Euro)	€ 165.000,00	€ 149.000,00	€ 160.000,00	€ 105.000,00
Trattativa commerciale	10%	10%	10%	10%
Prezzo scontato (Euro)	€ 149.000,00	€ 134.000,00	€ 144.000,00	€ 95.000,00
Prezzo scontato (Euro/mq)	€ 1.296,00	€ 1.340,00	€ 1.600,00	€ 1.462,00

Prezzo medio Box auto nella zona

Prezzo medio posto auto nella zona

AGGIUSTAMENTI (*)

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

	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4
Ubicazione	SIMILE	SIMILE	INFERIORE	SIMILE
%	0%	0%	3%	0%
Appeal Archit. e caratt. generali	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%	0%	0%	0%	0%
Piano	INFERIORE	INFERIORE	SUPERIORE	INFERIORE
%	3%	2%	-3%	2%
Stato manutentivo	SUPERIORE	SUPERIORE	SUPERIORE	SUPERIORE
%	-1%	-2%	-2%	-2%
Livello impiantistico	SUPERIORE	SUPERIORE	SUPERIORE	SUPERIORE
%	-1%	-2%	-2%	-2%
Dimensioni	SUPERIORE	SUPERIORE	SUPERIORE	SIMILE
%	3%	3%	2%	0%
Altro				
%				
TOTALE AGGIUSTAMENTO	4%	1%	-2%	-2%

Prezzo Aggiustato Finale (Euro/mq)	€ 1.349,23	€ 1.350,40	€ 1.560,89	€ 1.429,69
Peso comparativi	25%	25%	25%	25%

Prezzo unitario medio (€/mq) € 1.420,00

Data indagine di mercato 07/01/2025

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

.....

€/mq. 1.420,00

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 2024 - Semestre 1

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: FERMO

Fascia/zona: Suburbana/CASA%20BIANCA%20-%20S.MICHELE%20-%20LIDO%20DI%20FERMO

Codice zona: E2

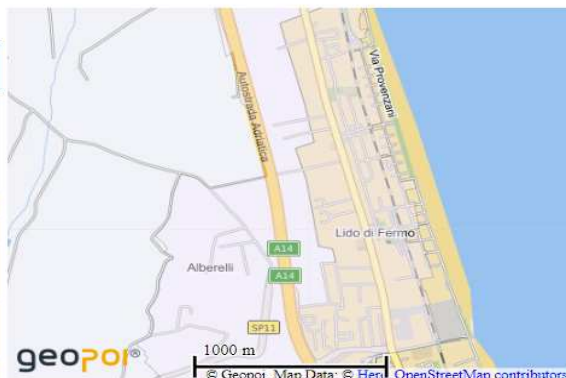
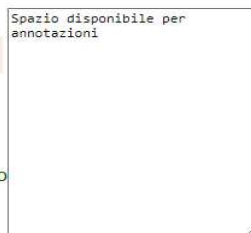
Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Nel 1° semestre 2024 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	2300	2900	L	9,1	11,7	L
Abitazioni civili	Normale	1450	2150	L	5,5	8,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1250	1850	L	4,7	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1950	2450	L	7,8	10	L
Autorimesse	Normale	920	1250	L	3,6	5,1	L
Box	Normale	1100	1500	L	4,3	6,1	L
Posti auto coperti	Normale	830	1150	L	3,2	4,6	L
Posti auto scoperti	Normale	650	880	L	2,5	3,6	L
Ville e Villini	Normale	1450	2150	L	5,5	8,9	L
Ville e Villini	Ottimo	2300	2900	L	9,1	11,7	L



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, ribadendo l'impossibilità di valutare l'esatta vetustà dell'immobile e la sua conformità edilizia (per cui si applicherà una detrazione forfettaria e totale pari al 10%), si stima il valore "ordinario" - più probabile prezzo – assumibile a base di una procedura di vendita di evidenza pubblica dei beni immobili di proprietà e/o disponibilità dell'esecutato 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. comm. 68,00 x €/mq. 1.420,00 =

..... **€ 96.560,00**

- 5% (detrazione irregolarità urbanistica e catastale)

- 5% (detrazione per vetustà generale)

PIU' PROBABILE VALORE STIMATO (BASE D'ASTA):

..... **€ 86.904,00**

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 appare libero ma inaccessibile.

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 allegano planimetrie con Allegato C. Documentazione fotografica impossibile da reperire per le motivazioni già espresse.

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;”*

BANDO D'ASTA

Foglio: 13 Particella: 233 Subalterno: 30

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE sita in **FERMO (LOCALITA' LIDO DI FERMO)**, Via A. Girardi n. 45, piano TERZO, Interno 12, Scala B, cat. A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 207,87;

DESCRIZIONE

L'oggetto di stima è un'abitazione (appartamento ad uso abitativo) sito al piano terzo (sottotetto – interno 12 – scala B) di un fabbricato composto da totali n. 5 piani (quattro fuori terra oltre ad uno seminterrato).

L'abitazione, con accesso da androne condominiale, **ha una superficie utile lorda (e commerciale) calcolata pari a mq. 68,00;**

La proprietà è attualmente libera ma inaccessibile per irreperibilità dell'esecutato.

Il prezzo a base d'asta della proprietà (Fig. 13, P.lla 233, Sub. 30) è di:

..... **€ 86.904,00**

(euro ottantaseimilanovecentoquattro/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 G).

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 H).

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. Si ringrazia l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordata. Rimango a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni in merito.

Consta di n. 20 pagine.

Servigliano, li 07/01/2025.

Il C.T.U.

Geom. Edoardo Paternesi Meloni

ALLEGATI:

- a) Visure ipotecarie ventennali;
- b) Visura storica catastale;
- c) Planimetria catastale vidimata;
- d) Stralcio estratto di mappa catastale;
- e) Verbale operazioni peritali;
- f) Documentazione urbanistica;
- g) Perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008;
- h) Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione art. 567 II co. c.p.c. e un foglio riassuntivo di tutti gli identif. catastali.