

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni

RELAZIONE DI STIMA

Esecuzione Immobiliare n. 96/2024

Procedura promossa da:

**CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L. (MANDATARIA DI AMCO-ASSET
MANAGEMENT COMPANY S.P.A.)**

contro

G.E. Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Annalisa D'Annessa

V.le dei Pini, 128 - 63822 Porto San Giorgio (FM)
tel. 347.6764297 – 0734/674312
e-mail archannalisadannessa@libero.it
PEC annalisa.dannessa@archiworldpec.it



Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Milena Palmisano dell'On.le Tribunale di Fermo

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO: **E.I. 96/2024**

CREDITORE PROCEDENTE:

**CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L. (MANDATARIA DI
AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.)**

VIA SANTA BRIGIDA N. 39, NAPOLI

Cod. Fiscale/P.Iva: 05828330638

DEBITORE ESECUTATO:

La sottoscritta **Arch. Annalisa D'Annessa**, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n. 162/a e iscritta all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stata nominata ESPERTO STIMATORE in data 29/12/2024, e avendo prestato il giuramento promissorio di rito è stata incaricata di rispondere ai sottostanti quesiti:

SVOLGIMENTO INCARICO

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta 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 particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del 27/8/2024 del Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE)

....Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.



La certificazione notarile risale ad un atto di compravendita del 22/7/1996 trascritto in data 8/8/1996 n. 4639/83843289 e copre il ventennio a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento.

Data della Trascrizione del Pignoramento: **14/08/2024** R.G. 7838 R.P. 5882

Pignoramento su diritti pari ad 1/1 piena proprietà su immobile nel comune di MONTE URANO (FM) NCEU foglio. 3 part. 190 in via Vicolo Bivio 3-3/A Cat. A/5, Classe 2 Vani 2, Rendita Euro 59,91.

Si precisa che nell'atto di pignoramento viene indicato come **indirizzo dell'immobile** via Vicolo Bivio 3-3/A ma all'atto del sopralluogo e da come verificato presso gli uffici comunali l'indirizzo attuale dell'edificio individuato al Foglio 3 P.IIa 190 è via Carlo Collodi n. 7.

Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni. Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.

L'atto di acquisto dell'immobile è infraventennale:

TRASCRIZIONE del 15/01/2007 - Registro Particolare 446 Registro Generale 631, Pubblico ufficiale D'ANDREA MARIA ELISA Repertorio 153/96 del 11/01/2007.

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

in regime di separazione dei beni compra i diritti di piena proprietà dell'immobile da coniuge, proprietario del bene in base al precedente atto di compravendita.

Per la verifica della continuità delle trascrizioni si riporta l'atto derivativo ultraventennale risalente al 1996 già citato nella certificazione notarile e riscontrato nella documentazione reperita dalla sottoscritta:

– TRASCRIZIONE del 08/08/1996 - Registro Particolare 3289 Registro Generale 4639

Pubblico ufficiale ALFONSO ROSSI Repertorio 85746 del 22/07/1996

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

in regime di separazione dei beni compra i diritti di piena proprietà dell'immobile da l (ciascuno ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Ritenendo che ci sia continuità di trascrizioni nel ventennio si riporta comunque per completezza una dicitura che compare nella visura catastale storica dell'immobile pignorato a partire dalla **"Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico – 30/06/1987 - Riserve 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi"**.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino



alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

La certificazione notarile riporta i dati catastali dell'immobile corrispondenti a quelli della visura storica del 27/08/2024 allegata alla stessa certificazione (visura risalente alla data dell'impianto meccanografico e quindi a copertura del ventennio). Si precisa che i dati attuali del bene corrispondono a quelli della certificazione notarile.

*In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile dell'esecutato**.*

Non risulta essere stato depositato il certificato di stato civile dell'esecutata.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

In base alle certificazioni fornite dall'ufficio competente su richiesta della sottoscritta si riferisce quanto segue:

è coniugata con

(documentazione Ufficio Anagrafe – allegato n° 5)

*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal **Comune del luogo in cui sia stato celebrato**, con indicazione delle annotazioni a margine.*

Il Comune di Monte Urano, su richiesta dell'ES, ha rilasciato un certificato – estratto per riassunto dell'atto di matrimonio – dal quale risulta che la Sig.ra si è unita in matrimonio con il Sig.

nel Comune di

NEL CERTIFICATO PRODOTTO DAL COMUNE DI MONTE URANO NON RISULTANO ANNOTAZIONI A MARGINE.

(documentazione Ufficio Anagrafe – allegato n° 5)

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

dalla documentazione agli atti risulta essere coniugata in regime di separazione dei beni.

Compiuto questo preliminare controllo:



QUESITO 1

provveda l'esperto all'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 DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, DATI CATASTALI e CONFINI
(documentazione catastale - allegato n° 2)

Il pignoramento riguarda il seguente bene immobile:

intera piena proprietà del seguente **immobile abitativo** sito in MONTE URANO via Vicolo Bivio n. 3-3/A (attualmente Via C. Collodi n. 7):

- **immobile abitativo** da cielo a terra, P. T. - 1° e 2°, individuato catastalmente al **NCEU fg. 3 part. 190**, Cat. A/5, Classe 2 Vani 2, Superficie Catastale Totale: 58 m², Totale: escluse aree scoperte**: 58 m², Rendita Euro 59,91.

confini:

- la proprietà è inserita nel centro storico di Monte Urano ed è confinante per i lati ovest nord ed est con edifici in aderenza ricadenti sulle p.lle 188, 187, 189 e 91 di altra proprietà mentre per il lato sud è prospiciente via Collodi.

FORMAZIONE DEI LOTTI:

Data la natura e la consistenza del bene pignorato si ritiene opportuno formare un LOTTO UNICO come di seguito specificato:

LOTTO UNICO:

intera piena proprietà dell'**immobile abitativo** sito in MONTE URANO in Via C. Collodi n. 7 (ex via Vicolo Bivio n. 3-3/A) individuato catastalmente al **NCEU fg. 3 part. 190**, Cat. A/5, Classe 2 Vani 2, Superficie Catastale Totale: 58 m², Totale: escluse aree scoperte**: 58 m², Rendita Euro 59,91, P. T. - 1° e 2° (da cielo a terra) - superficie lorda complessiva mq 60 circa.

QUESITO 2

provveda l'esperto *ad una sommaria 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*

DESCRIZIONE DEI BENI (vedi documentazione fotografica – allegato n°1 e planimetrie – allegati n° 2 e 6)

LOTTO UNICO:

intera piena proprietà dell'**immobile abitativo** sito in MONTE URANO in Via C. Collodi n. 7 (ex via Vicolo Bivio n. 3-3/A) individuato catastalmente al **NCEU fg. 3 part. 190**, Cat. A/5, Classe 2 Vani 2, Superficie Catastale Totale: 58 m², Totale: escluse aree



scoperte**: 58 m², Rendita Euro 59,91, P. T. - 1° e 2° (da cielo a terra) - superficie lorda complessiva mq 60 circa.

LOCALIZZAZIONE

L'edificio abitativo di tre piani fuori terra (proprietà da cielo a terra) si trova nel centro storico del Comune di Monte Urano. Si accede da via C. Collodi al n. 7 (ex via vicolo Bivio n. 3-3/A), e la porzione di immobile corrispondente alla p.lla 190 del Foglio 3 affaccia sulla suddetta via con il prospetto sud, essendo in aderenza con altri fabbricati per i restanti tre lati (edificio in aggregazione a schiera).

La via di accesso è a transito pedonale e risulta necessario trovare parcheggio nelle vicinanze.

Il centro storico è prevalentemente residenziale ma sono presenti alcuni servizi e attività commerciali nei pressi della vicina Piazza della Libertà.

L'EDIFICIO

L'edificio di risalente edificazione ha una struttura in muratura portante, per tre lati in aderenza con altri fabbricati del nucleo edilizio storico, e copertura a falda. Si sviluppa su tre piani sovrapposti di circa 20 mq lordi ciascuno per un totale di circa 60 mq.

Dal n. 7 di via C. Collodi (ex Via Vicolo Bivio n. 3 – 3/A) si accede ad un pianerottolo di ingresso che immette nel locale del piano terra, un ripostiglio a pianta rettangolare di circa 13 mq attualmente adibito a cucina (con piccola dispensa sottoscala). L'altezza interna del locale è m 2,14.

Dal pianerottolo di ingresso una scala a rampa unica conduce al piano primo, dall'altezza interna di m 2,35, composto da una camera (mq 12 circa) e un piccolo bagno (mq 1,70 circa) finestrato e dotato di lavabo e w.c..

Attraverso la camera del piano primo si raggiunge una seconda rampa di scale, sovrapposta alla precedente, che immette al terzo piano, dall'altezza interna di m 2,50, interamente occupato da una camera (14 mq circa) con doppia finestra e piccolo vano ripostiglio (ricavato tra il soffitto della scala e la copertura del fabbricato).

Gli ambienti sono tutti pavimentati con graniglie o ceramiche e intonacati e tinteggiati. Le porte interne, il portoncino di ingresso e le persiane sono in legno. Tali finiture risultano complessivamente obsolete ed in cattivo stato di conservazione, così come gli impianti elettrico, idrosanitario e termico (caldaia a gas con termosifoni) che si ritiene debbano essere rinnovati e messi a norma. Gli infissi esterni sono stati sostituiti con l'installazione di finestre in legno a doppio vetro.

Sulle murature del piano terra sono presenti segni di umidità di risalita che si evidenziano al di sopra delle perline in pvc poste a rivestimento delle pareti stesse. Non è possibile in questa sede specificare le condizioni strutturali dell'immobile. Benché non compaiano evidenti segni di dissesto e compromissione delle varie parti strutturali – fondazioni, strutture portanti verticali, orizzontali e rampe di scale (la copertura non è ispezionabile)-, si ritiene che l'immobile necessiti di un intervento di consolidamento, rinnovo e ripristino complessivo, comprendente dunque strutture, finiture e impianti.

Si ritiene la vendita immobiliare dei beni descritti non soggetta ad IVA.



QUESITO 3

provveda l'esperto ad 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;

L'edificio da cielo a terra oggetto di valutazione fa parte del centro storico del Comune di Monte Urano. In base ai dati raccolti, alle condizioni del fabbricato, oltre che per il suo inserimento nel tessuto urbano, si ritiene che la sua costruzione sia precedente agli anni '40 – epoca della redazione della planimetria catastale agli atti.

QUESITO 4

provveda l'esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente 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;

TITOLI ABILITATIVI (vedi documentazione edilizio-urbanistica – allegato n°3)

Da quanto verificato presso l'Ufficio Tecnico del comune di Monte Urano non risultano pratiche o titoli edilizi relativi alla edificazione del fabbricato o a successive manutenzioni/trasformazioni dell'immobile.

L'edificio da cielo a terra oggetto di valutazione fa parte del centro storico del Comune di Monte Urano. In base ai dati raccolti, alle condizioni del fabbricato, oltre che per il suo inserimento nel tessuto urbano, si ritiene che la sua costruzione ed eventuali sostanziali trasformazioni siano precedenti agli anni '40.

L'immobile nella previsione del PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO è classificato come “Manufatto significativo sotto l'aspetto Storico-Architettonico (Art. 38 N.T.)”, “oggetto di interventi di RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (Art. 22 N.T.).

L'unica documentazione ufficiale reperita relativa alla consistenza del fabbricato è la planimetria catastale degli anni '40 rispetto alla quale, all'atto del sopralluogo, si sono individuate le seguenti difformità: un unico accesso dalla pubblica via al piano terra (mentre ne sono riportati due nella grafica catastale) e la presenza di un bagno al piano primo (non indicato nella stessa planimetria).

Come confermato dall'Ufficio Tecnico comunale competente, trattasi di modifiche interne e opere esterne in difformità rispetto alla situazione ufficiale documentata comunque ritenute regolarizzabili ai sensi del D.P.R. 380/01 s.m.i.. e si stima, in via



presuntiva, che il costo per la regolarizzazione possa quantificarsi in complessivi € 3.500, cifra comprensiva del costo per le spese tecniche e la sanzione pecuniaria.

QUESITO 5

provveda l'esperto ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

L'esecuzione in oggetto non riguarda terreni.

QUESITO 6

provveda l'esperto ad 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 ;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE (documentazi ne catastale – allegato n° 2)

L'immobile oggetto di perizia è attualmente identificato catastalmente come di seguito indicato:

Comune di Monte Urano, Foglio 3, p.lla 190:

FABBRICATO ABITATIVO

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Serzione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Super. Catas	Rendita	
1		3	190				A/5	2	2 vani	Totale: 58 m² Totale: escluse aree scoperte**: 58 m²	Euro 59,91	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
VICOLO BIVIO n. 3-3A Piano T - 1 - 2												
Notifica												
Partita												
Riserve												
1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uso o passaggio intermedi												
Mod.58												
-												

Nella visura catastale aggiornata il bene risultano intestato a:

1		(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	---

I dati catastali attuali corrispondono a quelli dell'atto di pignoramento.

Relativamente alla planimetria catastale si evidenzia che è sostanzialmente conforme allo stato di fatto salvo che per alcuni dettagli riscontrati all'atto del sopralluogo: un unico accesso dalla pubblica via al piano terra (mentre ne sono riportati due nella grafica catastale) e la presenza di un bagno al piano primo (non indicato nella stessa planimetria).

Data la natura e la consistenza delle difformità rilevate e considerate non sostanziali, non si ritiene necessario effettuare modifiche o aggiornamenti della documentazione catastale.



QUESITO 7

provveda l'esperto ad 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 con specificità per ciascun immobile pignorato 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 divisionale

(vedi documentazione conservatoria – allegato n°4)

Data della Trascrizione del Pignoramento: **14/08/2024** R.G. 7838 R.P. 5882

Pignoramento su diritti pari ad 1/1 piena proprietà su immobile nel comune di MONTE URANO (FM) NCEU foglio. 3 part. 190 in via Vicolo Bivio 3-3/A Cat. A/5, Classe 2 Vani 2, Rendita Euro 59,91.

La parte esecutata all'atto della notifica del pignoramento era intestataria dell'immobile in base all'Atto di COMPRAVENDITA trascritto il a Fermo 15/01/2007 - Registro Particolare 446 Registro Generale 631 -

Pubblico ufficiale D'ANDREA MARIA ELISA Repertorio 153/96 del 11/01/2007 -

Con tale atto l'esecutata in regime di separazione dei beni aveva comprato i diritti di piena proprietà dell'immobile da coniuge, proprietario del bene in base a precedente atto di compravendita del 1996.

Il caso in oggetto non riguarda comproprietari indivisi dei beni pignorati pertanto non si ritiene necessario prendere in considerazione la divisibilità del bene.

QUESITO 8

provveda l'esperto a 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.

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI (vedi documentazione conservatoria – allegato n°4)

Si riporta di seguito la ricostruzione delle provenienze ribadendo che la stessa certificazione notarile risale al titolo ultraventennale: al fine della verifica della continuità delle trascrizioni si riportano di seguito, per completezza, gli atti trascritti dal 1996 in poi, citati nella suddetta certificazione e riscontrati nella documentazione reperita dalla sottoscritta:

– TRASCRIZIONE del 15/01/2007 - Registro Particolare 446 Registro Generale 631

Pubblico ufficiale D'ANDREA MARIA ELISA Repertorio 153/96 del 11/01/2007

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

in regime di separazione dei beni compra i diritti di piena proprietà dell'immobile da , coniuge, proprietario del bene in base al precedente atto di compravendita:

– TRASCRIZIONE del 08/08/1996 - Registro Particolare 3289 Registro Generale 4639



Pubblico ufficiale ALFONSO ROSSI Repertorio 85746 del 22/07/1996

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

in regime di separazione dei beni compra i diritti di piena proprietà dell'immobile da (ciascuno 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni).

Come già riferito, pur ritenendo che ci sia continuità di trascrizioni nel ventennio si riporta comunque per completezza una dicitura che compare nella visura catastale storica dell'immobile pignorato a partire dalla **"Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico – 30/06/1987 - Riserve 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi"**.

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI sull'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:

1) ISCRIZIONE del 21/04/2010 – R.P. 732 R.G. 3024– **Ipoteca volontaria**

Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio SANANGELANTONI SERGIO Repertorio 18950/8333 del 14/04/2010

A favore:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA - S.P.A. sede SIENA (SI) codice fiscale 00884060526. Domicilio ipotecario eletto SIENA, Piazza Salimbeni n. 3, per capitale i € 25.000,00 oltre ad interesse e pere per una somma complessiva di € 50.000,00, durata 25 anni

Contro:

Grava il diritto di intera piena proprietà sull'immobile nel comune di Monte Urano NCEU fg. 3 part. 190

2) TRASCRIZIONE del 14/08/2024 – R.P. 5882 R.G. 7838 – **Verbale di pignoramento immobili**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 892 del 18/06/2024

A favore:

AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA con sede in Napoli c.f. 05828330638

Contro:

Grava il diritto di intera piena proprietà sull'immobile nel comune di Monte Urano NCEU fg. 3 part. 190.

Alla data del 8/4/2025 non risultano altre iscrizioni/trascrizioni relative al bene pignorato.

QUESITO 9

provveda l'esperto ad indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali

Sugli immobili pignorati non risultano trascrizioni di domande giudiziali.



QUESITO 10

provveda l'esperto 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;

VALORE DELL'IMMOBILE

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Per la determinazione del valore dell'immobile si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima per punti di merito con il quale si giunge alla definizione del prezzo unitario del singolo bene sulla base di coefficienti di merito relativi alle specifiche caratteristiche dello stesso (localizzazione, esposizione, età, qualità, stato di conservazione, ecc.); tali parametri, moltiplicati tra loro, danno il coefficiente globale di merito dell'immobile, fondamentale per individuare il costo unitario dell'immobile in oggetto.

È inoltre necessario individuare, tra i valori unitari di mercato relativi ad immobili normali della stessa zona, il valore unitario medio di riferimento al quale viene associato un coefficiente di merito pari a 1,00. Moltiplicando tale valore medio di riferimento per il coefficiente globale di merito precedentemente determinato per l'immobile oggetto di stima, si ottiene il valore unitario del bene stesso.

Moltiplicando quest'ultimo per la superficie commerciale dell'immobile si determina il valore complessivo del bene e delle sue pertinenze.

Per tale criterio di stima dunque i passaggi fondamentali sono:

- a) calcolo del coefficiente globale di merito dell'immobile in oggetto;
- b) individuazione del prezzo unitario medio di riferimento per lo stesso bene;
- c) individuazione del valore unitario del bene oggetto di perizia;
- d) determinazione delle superfici commerciali del bene e calcolo del valore dell'immobile comprensivo delle sue eventuali pertinenze.

Si procede pertanto secondo l'ordine sopra elencato:

a) calcolo del coefficiente globale di merito dell'immobile in oggetto (A);

Gli elementi presi in considerazione per l'individuazione dei coefficienti di merito riguardano le caratteristiche della zona in cui è localizzato il bene da stimare, le caratteristiche del fabbricato nel quale lo stesso si trova e, nello specifico, le caratteristiche dell'unità immobiliare in oggetto. I diversi aspetti disaminati sono elencati nella seguente tabella nella quale vengono anche individuati i valori dei rispettivi coefficienti attribuiti all'immobile oggetto di stima.



TABELLA DEI COEFFICIENTI DI MERITO

CARATTERISTICHE DELLA ZONA	VALORI DEI COEFFICIENTI	VALORI ASSEGNATI ALL'IMMOBILE
QUALIFICAZIONE AMBIENTALE		
pregio	1,02	
buono	1,01	
normale	1,00	
degradato	0,99	0,99
VICINANZA AL VERDE		
ottimo	1,02	
buono	1,01	
normale	1,00	
carente	0,99	0,99
VICINANZA AI SERVIZI PUBBLICI E COMMERCIALI		
ottimo	1,02	
buono	1,01	
normale	1,00	
carente	0,99	0,99
1° COEFFICIENTE* CARATTERISTICHE DI ZONA		0,97
CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO		
TIPOLOGIA		
Edificio singolo	1,03	
Edificio a schiera	1,02	
Edificio del tipo non intensivo	1,00	
Edificio del tipo intensivo	0,98	0,98
QUALITA' TIPOLOGICA		
Edificio di lusso	1,03	
Edificio signorile	1,02	
Edificio civile	1,00	
Edificio economico	0,98	0,98
STATO CONSERVATIVO		
Ottimo	1,10	
Buono	1,05	
Normale	1,00	
Mediocre	0,93	
Scadente	0,87	
Degradato	0,74	0,87
CARATTERISTICHE FUNZIONALE DELLE DOTAZIONI COMUNI		
Elevato	1,02	
Buono	1,01	
Normale	1,00	



Carente	0,98	0,96
II° COEFFICIENTE* CARATTERISTICHE FABBRICATO		0,80
CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE		
DIMENSIONI		
piccole	1,03	1,03
medie	1,00	
grandi	0,97	
QUALITÀ DELLE FINITURE		
Ottimo	1,05	
Buono	1,02	
Normale	1,00	
Scarso	0,95	0,95
CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE		
Ottimo	1,10	
Buono	1,05	
Normale	1,00	
Mediocre	0,93	
Scadente	0,87	0,87
Degradato	0,74	
STATO DEGLI IMPIANTI		
Ottimo	1,07	
Buono	1,03	
Normale	1,00	
Scadente	0,92	0,92
Pessimo	0,85	
DOTAZIONE PERTINENZE ESCLUSIVE		
Elevato	1,04	
Buono	1,02	
Normale	1,00	
Carente	0,98	0,98
VISUALE		
Di pregio	1,02	
Buona	1,01	
Normale	1,00	
Scadente	0,98	0,98
Degradato	0,96	
LUMINOSITA'		
Elevato	1,02	
Buono	1,00	
Medio	0,98	0,96
Scarso	0,95	
III° COEFFICIENTE*		0,72



CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE		
Prodotto tra i tre coefficienti individuati = I° x II° x III° = COEFFICIENTE GLOBALE DI MERITO *	I° x II° x III° = C.G.M.	0,97 x 0,80 x 0,72 = 0,56

* prodotto tra i valori scelti per l'immobile

b) individuazione del prezzo unitario medio di riferimento per lo stesso bene (B);

Al fine di individuare il prezzo unitario medio di riferimento per ogni singolo bene l'E.S. ha effettuato, presso gli operatori del settore immobiliare di zona, un'indagine sui prezzi delle compravendite (coerenti per zona, tipo di immobile ed epoca), tenendo conto anche dei dati ufficiali disponibili in merito forniti dal Borsino Immobiliare e dall'Agenzia delle Entrate (valori OMI).

In base a tale analisi il prezzo unitario medio di riferimento è pari a **€ 850,00**.

c) individuazione del valore unitario del bene oggetto di perizia (C);

Per ottenere il prezzo unitario di un bene (C), come già specificato, si moltiplica il suo coefficiente globale di merito (A) per il prezzo unitario medio di riferimento del bene stesso (B) come indicato nella seguente tabella:

$$A \times B = C$$

A Coefficiente globale di merito	B Prezzo unitario medio di riferimento	C PREZZO UNITARIO DEL BENE
0,56	€ 850,00	€ 476,00

d) determinazione delle superfici commerciali dei beni e individuazione del valore di ciascun immobile comprensivo delle rispettive pertinenze.

Individuato il prezzo unitario del bene, si procede con la determinazione del valore complessivo del bene moltiplicando detto valore unitario per le superfici commerciali degli immobili, calcolate in funzione di specifici coefficienti di riduzione, come di seguito indicato.

SUPERFICIE COMMERCIALE: SUPERFICIE (mq) x COEFFICIENTE DI RIDUZIONE

Immobile abitativo sito in MONTE URANO in Via C. Collodi n. 7 (ex via Vicolo Bivio n. 3-3/A) individuato catastalmente al **NCEU fg. 3 part. 190**, Cat. A/5, Classe 2 Vani 2,



Superficie Catastale Totale: 58 m², Totale: escluse aree scoperte**: 58 m², Rendita Euro 59,91, P. T. - 1° e 2° (da cielo a terra) - superficie lorda complessiva mq 60 circa.

PORZIONE DI IMMOBILE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Superficie piano 1° e 2° abitazione	Mq 40	1,00	Mq 40,00
Superficie piano terra Ripostiglio	Mq 20	0,5	Mq 10,00
Totale abitazione			Mq 50,00

Si procede con il calcolo del valore complessivo del bene moltiplicando il valore unitario per la superficie commerciale, ottenendo gli importi totali ai quali vanno applicati specifici coefficienti di correzione - l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (riduzione del 10%) - e sottratte le spese (per la regolarizzazione edilizia - € 3.500- e per la redazione del certificato APE - € 500-), come di seguito indicato.

CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	VALORE UNITARIO €/MQ	PREZZO DEL BENE €
ABITAZIONE F. 3 P.LLA 190	50	476	23.800,00
Riduzione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto			-2.380,00
Decurtazione delle spese per la redazione certificato APE € 500			-500,00
Regolarizzazione edilizia-urbanistica € 3.500			-3.500,00
VALORE DELL'IMMOBILE			€ 17.420,00



QUESITO 11

provveda l'esperto a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi

Come anticipato, data la natura e la consistenza dei beni pignorati si ritiene opportuno formare un LOTTO UNICO:

LOTTO UNICO

Intera piena proprietà dell'**immobile abitativo** sito in MONTE URANO in Via C. Collodi n. 7 (ex via Vicolo Bivio n. 3-3/A) individuato catastalmente al **NCEU fg. 3 part. 190**, Cat. A/5, Classe 2 Vani 2, Superficie Catastale Totale: 58 m², Totale: escluse aree scoperte**: 58 m², Rendita Euro 59,91, P. T. - 1° e 2° (da cielo a terra) - superficie lorda complessiva mq 60 circa.

Spese previste per la redazione certificato APE e regolarizzazione edilizia-urbanistica : Tot. € 4.000

VALORE
€ 17.420,00

QUESITO 12

provveda l'esperto ad 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;

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI (vedi allegato n°5)

Da quanto verificato all'atto del sopralluogo, effettuato dalla sottoscritta alla presenza del custode giudiziario, l'unità abitativa oggetto di perizia risulta occupata da persone e cose. Come confermato dalla documentazione anagrafica, nell'abitazione risultano residenti i Sig.ri



e , in base a contratto di locazione ad uso abitativo, presentato allo stesso custode giudiziario all'atto del sopralluogo, stipulato con la proprietaria dell'immobile in data 13/8/2019 e registrato a Fermo il 23/08/2019 n. 2613 – durata dal 1/9/2019 al 31/08/2023 oggetto di proroga fino al 31/08/2027 – con corrispettivo annuo di € 2.400,00. Non risultano formalità, vincoli o oneri contemplati nel presente quesito gravanti sul bene che non è interessato da condominio.

QUESITO 13

provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Non risultano procedure espropriative per pubblica utilità a carico del bene pignorato.

CONCLUSIONI

Manifesto d'asta:

LOTTO UNICO

Intera piena proprietà dell'**immobile abitativo** sito in MONTE URANO in Via C. Collodi n. 7 (ex via Vicolo Bivio n. 3-3/A) individuato catastalmente al **NCEU fg. 3 part. 190**, Cat. A/5, Classe 2 Vani 2, Superficie Catastale Totale: 58 m², Totale: escluse aree scoperte**: 58 m², Rendita Euro 59,91, P. T. - 1° e 2° (da cielo a terra) - superficie lorda complessiva mq 60 circa.

Spese previste per la redazione certificato APE e regolarizzazione edilizia-urbanistica : Tot. € 4.000

VALORE

€ 17.420,00

Ritenendo di aver risposto compiutamente all'incarico ricevuto si rassegna il mandato restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Porto San Giorgio, lì 1/05/2025

Il Perito Estimatore

Arch. Annalisa D'Annessa

ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione Fotografica
2. Documentazione catastale con planimetria immobile
3. Documentazione edilizia-urbanistica
4. Documentazione Agenzia Entrate – Conservatoria
5. Documentazione Ufficio Anagrafe
6. Elaborati grafici – planimetrie stato attuale/opere in difformità





LOCALIZZAZIONE – MONTE URANO, VIA COLLODI (EX VIA VICOLO BIVIO)



INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE: F. 3 P.LLA 190, VIA COLLODI 7 (EX VIA VICOLO BIVIO 3-3/A)



PROPSETTO SU VIA COLLODI



ACCESSO ALL'IMMOBILE



INGRESSO AL RIPOSTIGLIO PIANO TERRA



CALDAIA – RIP. PIANO TERRA



RIPOSTIGLIO PIANO TERRA



RIPOSTIGLIO PIANO TERRA



ACCESSO AL SOTTOSCALA DAL RIPOSTIGLIO PIANO TERRA



VANO CONTATORE

G.E.: Dott.ssa Milena Palmisano



SCALA DI COLLEGAMENTO AL P. PRIMO

Perito Stimatore: Arch. Annalisa D'Annessa



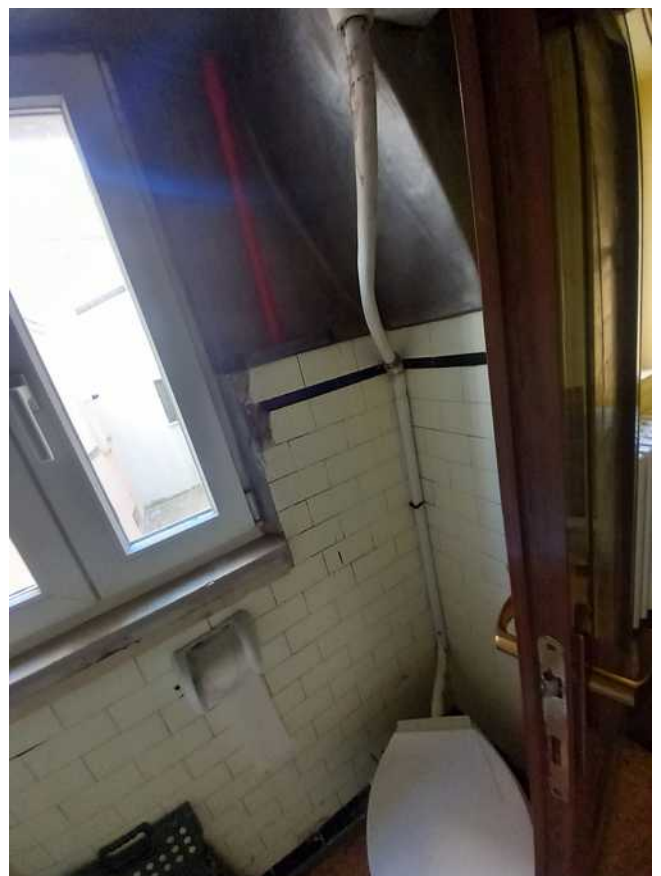
PIANO PRIMO - CAMERA



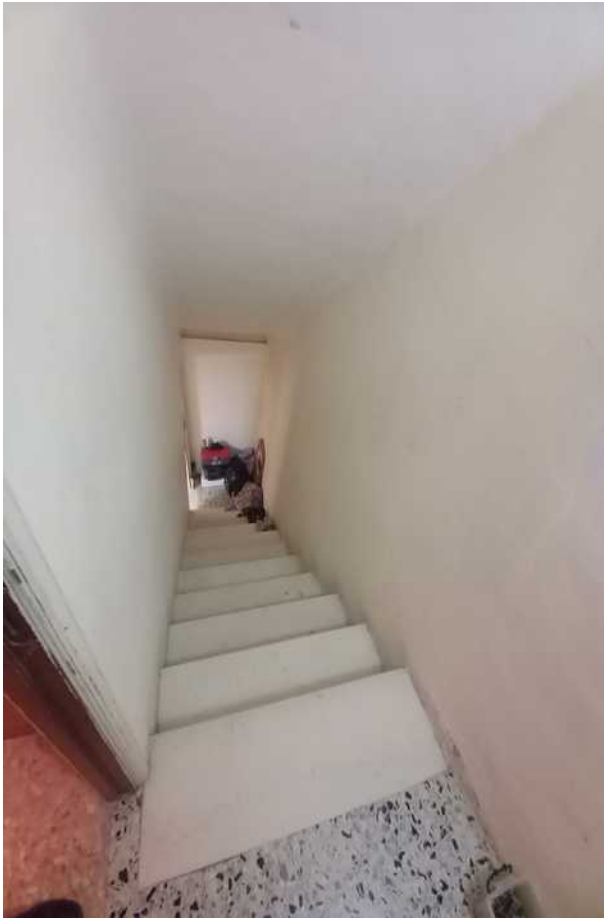
PIANO PRIMO - CAMERA



PIANO PRIMO – CAMERA



PIANO PRIMO – BAGNO



SCALA DI ACCESSO AL P. SECONDO



PIANO SECONDO PIANEROTTOLO



PIANO SECONDO – CAMERA



PIANO SECONDO – CAMERA



PIANO SECONDO – CAMERA