

ALLEGATO n.11

PERIZIA IN FORMATO PRIVACY

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n.90/2017

Procedura promossa da:

BANCA PSA ITALIA S.P.A.

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Perito Stimatore: geom. DEVIS GALLUCCI

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO R.G.N.R. 90/2017

CREDITORE PROCEDENTE:

BANCA PSA ITALIA S.P.A.

DEBITORE ESECUTATO:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato

residente in via Vittorio Veneto n.18 Montegranaro (FM)

Il sottoscritto geom. Devis Gallucci, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Fermo al n. 715 e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 02/05/2023 con l'invito a prestare il giuramento promissorio di rito e ad effettuare i sottostanti controlli preliminari. Il C.T.U. ha depositato il giuramento nel fascicolo in data 04/05/2023.

1. in primo luogo procedere al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

nel caso di deposito dei (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 sostitutiva si estende sino ad una atto di acquisto derivativo, per un periodo superiore a venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

2. 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, cioè il periodo sino alla data dell'acquisto derivativo/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

Nella certificazione sono indicati i dati catastali attuali.

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

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Il CTU ha provveduto a richiedere presso l'ufficio anagrafe del comune di Montegranaro il certificato di stato civile dell'esecutato sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX

(allegato n.06)

4. compiuti i controlli preliminari sopra descritti viene richiesto di formare apposito elaborato peritale suddiviso nelle parti che seguono, in cui dovranno risultare i dati e le attestazioni come sotto elencati, e dovrà essere trasmesso in cancelleria entro il termine assegnato.

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 90/2017

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Accesso al bene

L'accesso al bene è avvenuto in data **30.06.2023** per l'immobile sito a Montegranaro in via Vittorio Veneto n.18 alla presenza degli occupanti e del rappresentante del custode nominato (Marche Servizi Giudiziari) avv. XXXXXXXXXXXX si è proceduto ai rilievi del bene.

QUESITO 1

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

Individuazione dei beni oggetto di vendita

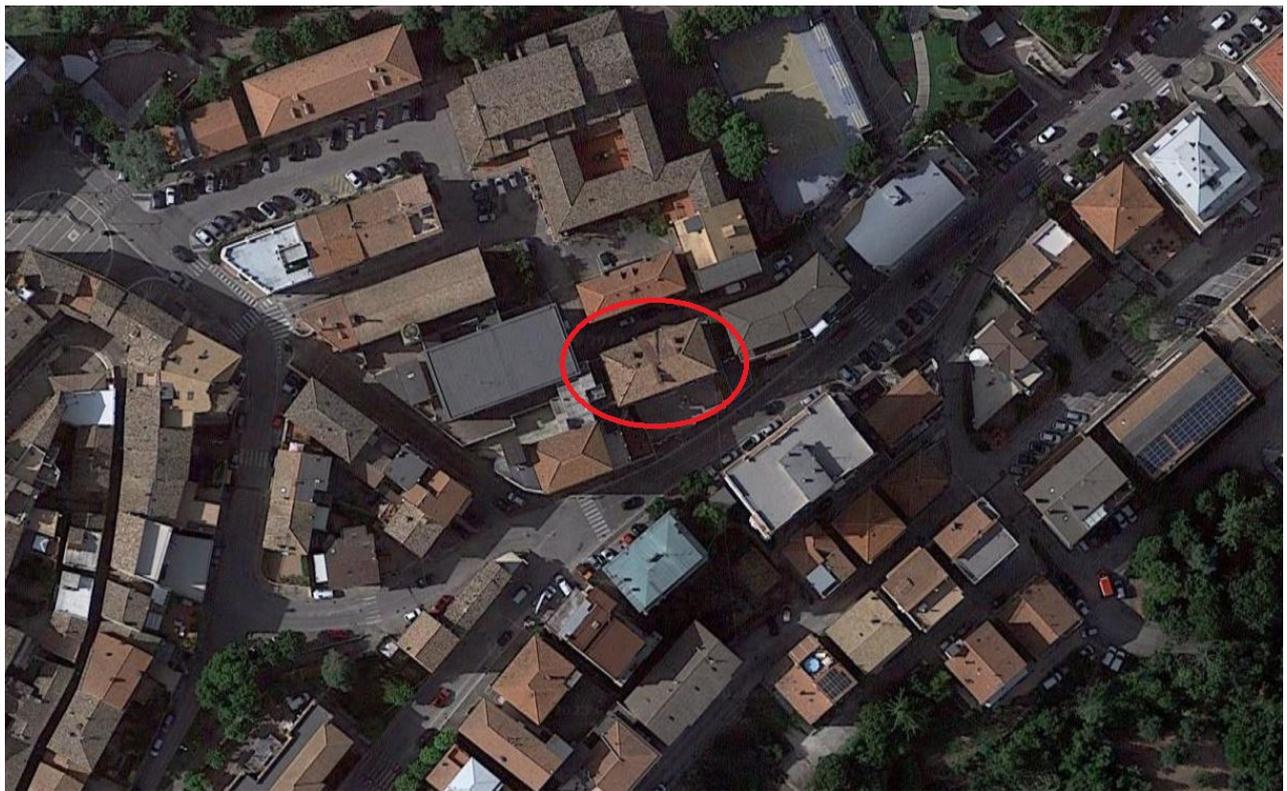
Atto di pignoramento a favore della BANCA PSA ITALIA S.P.A. Con sede a Milano cf 088224660963 per la quota di 1/1 di piena proprietà notificato il 27.04.2017 Tribunale di Fermo rep.n.871 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Fermo il 07.06.2017 al n.3509 del registro particolare ed al n.4747 del registro generale, diritti di piena proprietà per 1/1 del sig. XXXXXXXXXXXXXXXX

1-Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Montegranaro in via Vittorio Veneto n.18, piano terra (rialzato) e primo sottostrada e distinto al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
18	477	3	T-S1	U	A/3	3	6 vani	Totale 117 mq Totale escluse aree scoperte 115 mq	€ 189,02

Localizzazione

Il bene oggetto delle procedura è ubicato nel comune di Montegranaro in un edificio a destinazione residenziale costituito in condominio denominato "Condominio VITTORIO" con accesso da via Vittorio Veneto. L'immobile si trova in una zona centrale/residenziale, con tutti i servizi urbani primari nelle immediate vicinanze.



Individuazione dei Confini

Il bene oggetto di stima fa parte di un edificio residenziale pluripiano costituito in condominio.

1. Abitazione (foglio n.18 part.n.477 sub.3) posta al piano terra e confinante sul fronte nord con la via Vittorio Veneto, ad ovest con il vano scala condominiale e unità immobiliare residenziale di altra proprietà, a sud con viale Zaccagnini, ad est con fabbricato residenziale oltre la scalinata pubblica. Cantina posta al piano primo sottostrada confinante a sud con corridoio comune, ad est ed ovest con cantine di altra proprietà a nord con terrapieno.

Definizione dei lotti

Considerato la conformazione dell'immobile oggetto della procedura si ritiene opportuno definire un unico lotto.

LOTTO UNICO

-Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su unità immobiliare adibita ad abitazione di tipo civile sita nel Comune di Montegranaro in Vittorio Veneto n.18, piano terra (rialzato) e primo sottostrada e distinto al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
18	477	3	T-S1	U	A/3	3	6 vani	Totale 117 mq Totale escluse aree scoperte 115 mq	€ 189,02

QUESITO 2

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;

Sommatoria descrizione del bene

-L'unità immobiliare distinta al foglio n.18 particella n.477 sub. n.3, fa parte di un edificio residenziale costituito in condominio denominato "Condominio VITTORIO" il quale si sviluppa su 3 livelli fuori terra ed un piano seminterrato collegati tramite il vano scala condominiale senza ascensore. L'immobile è composto da 11 unità a destinazione residenziale, 2 garage ed 1 magazzino.

L'edificio è realizzato in struttura portante in muratura, con solai in latero-cemento. La copertura è a padiglione. Le facciate esterne sono con paramento murario intonacato.

Il sub.3 posto al piano terra rialzato è composto da un corridoio di ingresso, un locale soggiorno/cucina con balcone in aggetto, quattro camere da letto di cui una con balcone in aggetto, un bagno finestrato, e un locale ripostiglio senza finestra. L'appartamento ha accesso attraverso la scala interna condominiale. Il portone di ingresso è in legno non blindato, le pavimentazioni sono in graniglia di marmo. Il bagno è pavimentato in parte con piastrelle in graniglia di marmo ed in parte con piastrelle in monocottura, i rivestimenti sono in monocottura. E' dotato di lavello, sanitari e doccia. Le partizioni interne sono in laterizio intonacato e tinteggiato.

Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e le schermature solari sono costituite da persiane in pvc.

I balconi sono pavimentati con piastrelle ed hanno parapetti di protezione con ringhiere in acciaio zincato. L'impianto di riscaldamento è composto da una stufa a pellet situata nel corridoio senza corpi scaldanti nelle altre stanze. Sono presenti dei corpi scaldanti in ghisa, collegati al vecchio impianto condominiale centralizzato, in disuso. L'acqua calda sanitaria è prodotta attraverso una caldaia a gas/metano situata nel locale cucina.

L'immobile è servito dalla metanizzazione comunale, il contatore è alloggiato in una nicchia nella muratura esterna su via Vittorio Veneto.

Il contatore dell'elettricità si trova nell'androne condominiale al piano primo sottostrada.

I balconi sono stati oggetto di manutenzione nell'anno 2000 e si presentano in buono stato di conservazione.

L'appartamento presenta delle finiture di economico e la totale mancanza di manutenzione, si trova in uno stato di conservazione modesto.

Completa l'unità un locale ad uso cantina al piano seminterrato con accesso dal corridoio condominiale, composto da un locale unico a forma rettangolare con una piccola nicchia ricavata nella muratura perimetrale controterra. La pavimentazione è in battuto di cls e le pareti in muratura non intonacate. E' presente soltanto un punto luce, la porta di ingresso è in legno. Complessivamente è idoneo all'uso.

Art. 10 DPR 633/1972

Gli immobili oggetto di esecuzione non costituiscono bene strumentale o alloggio di tipo sociale (come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008).

Non sussiste altresì la possibilità di esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA in quanto sono trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dal ripristino e gli esecutari sono dei soggetti privati.

QUESITO 3

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

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 90/2017

Considerando quanto è stato possibile accertare l'unità oggetto di esecuzione può essere considerata urbanisticamente conforme.

Ai fini della: **“Verifica 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”**

La riapertura dei termini previsti dall'art. 40 della legge n. 47/85 e s.m.i. per le difformità rilevate sugli immobili, non sono applicabili, in quanto le ragioni del credito sono posteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003 n.326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269 (in vigore dal 2 ottobre 2003).

QUESITO 5

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

Non si allega certificato di destinazione urbanistica in quanto non ci sono terreni tra i beni oggetto di esecuzione.

QUESITO 6

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;

Nel pignoramento a favore della BANCA PSA ITALIA SPA con sede a Milano cf 088224660963 per la quota di 1/1 di piena proprietà notificato il 27.04.2017 Tribunale di Fermo rep.n.871 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Fermo il 07.06.2017 al n.3509 del registro particolare ed al n.4747 del registro generale, il bene pignorato era così descritto:

-per l'intera quota in Montegranaro, appartamento ai piani S1 e terra, in via Vittorio Veneto n.18, contraddistinto all'NCEU di detto Comune al **fog.n.18, mapp.n.477, sub.3**, cat. A/3 di vani 6.

Piena proprietà per 1/1 del sig. XXXXXXXXXXXXXXXX 

Dalla data del pignoramento non sono state eseguite variazioni catastali, la planimetria catastale presente in atti può essere considerata idonea in quanto conforme allo stato dei luoghi. **allegato n.05**

QUESITO 7

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 di un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari di quote indivise. 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 divisionale;

In data 03.10.2023 si è provveduto ad effettuare un'ispezione ipotecaria per immobile sito a **Montegranaro foglio n.18 part.n.477 sub.3** ed è emerso che:

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 90/2017

All'atto del pignoramento a favore della BANCA PSA ITALIA SPA con sede a Milano cf 088224660963 per la quota di 1/1 di piena proprietà notificato il 27.04.2017 Tribunale di Fermo rep.n.871 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Fermo il 07.06.2017 al n.3509 del registro particolare ed al n.4747 del registro generale:

-appartamento sito nel comune di Montegranaro, via Vittorio Veneto n.18, distinto la Catasto Fabbricati di detto comune al foglio n.18 part.n.477 sub.3, categoria A/3, classe 3, vani 6.

La parte eseguita, XXXXXXXXXXXXX era intestatario per la quota di 1/1 di piena proprietà, a seguito della COMPRAVENDITA a rogito notaio Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio del 31.07.2006 repertorio n.208926/25713 e trascritta alla conservatoria di Fermo il 03.08.2006 registro generale n.8371 e registro particolare n.5214, da XXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di piena proprietà; **allegato n.07.**

QUESITO 8

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;

Il bene immobile pignorato è pervenuto alla parte eseguita XXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di piena proprietà a seguito della COMPRAVENDITA a rogito notaio Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio del 31.07.2006 repertorio n.208926/25713 e trascritta alla conservatoria di Fermo il 03.08.2006 registro generale n.8371 e registro particolare n.5214, da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di piena proprietà;

Immobile sito nel comune di Montegranaro, foglio n.18 particella n.477 sub.3, categoria A/3, classe 3, vani 6

Nel ventennio antecedente il pignoramento dei beni notificato il 27/04/2017 rep.n.871/2017 sono state registrate le seguenti formalità:

1) al 27.04.1997 l'immobile oggetto di esecuzione sito nel Comune di Montegranaro in via Vittorio Veneto n.18 foglio n.18 part.n.477 sub.3 cat.A/3 classe 3 consistenza 5 vani rendita catastale € 189,02 apparteneva ai sig.ri:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

In forza dei seguenti titoli:

a) successione di XXXXXXXXXXXXX apertasi il 29.01.1973 reg.ta a Fermo il 23.07.1973 (den.7, vol.32, trascritta il 10.11.1973 al n°4736 reg.part.) eredi (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

b) riunione di usufrutto in morte di XXXXXXXXXXXXX deceduta il 21.06.1984

2) 10.03.1999 VARIAZIONE CATASTALE prot.n.G00237 veniva variata l'uiu fog.18 part.n.477 sub.3 che assumeva i seguenti identificativi catastali:

-Fog.n.18 part.n.477 sub.3 P.S1-T cat.A/3 cl.3 vani 6

3) 26.02.2001 ATTO DI DIVISIONE autenticato dal notaio Alfonso Rossi rep.144063/16340 e trascritto il 28.03.2001 al n.1482 del reg. part

a favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in ragione di 1/1 di piena proprietà;

Immobile: Comune di Montegranaro fog.n.18 part.n.477 sub.3 P.S1-T cat.A/3 cl.3 vani 6.

4) 31.07.2006 COMPRAVENDITA rogito notaio Alfonso Rossi rep.208926/25713 e trascritto il 03.08.2006 al n°5214 reg.part. Ed al n.8371 del reg.gen

a favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] di piena proprietà di stato civile celibe;

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 90/2017

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX [REDACTED] c. [REDACTED]
[REDACTED]

Immobile: Comune di Montegranaro NCEU fog.n.18 part.n.477 sub.3 P.S1-T, cat. A/3, cl.3, vani 6.

5) 31.07.2006 - IPOTECA VOLONTARIA per mutuo ipotecario notaio Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio repertorio n.208927/25714 e trascritto presso la conservatoria dei RRil di Fermo il 03.08.2006 al n.1831 del reg.particolare e al n.8372 del reg.generale, per € 200.00,00 di cui € 100.000,00 per sorte capitale rimborsabile in 30 anni.

a favore: BANCA PER LA CASA SPA con sede a Milano (domiciliata presso la propria sede in via Tortona n.33 Milano)

contro: XXXXXXXXXXXXXXX [REDACTED]
[REDACTED]

Immobile: Comune di Montegranaro NCEU fog.n.18 part.n.477 sub.3 P.S1-T, cat. A/3, cl.3, vani 6.

6) 27.04.2017 - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE Tribunale di Fermo repertorio n.871 e trascritto presso la conservatoria dei RRil di Fermo il 07.06.2017 al n.3509 del reg. particolare e al n.4747 del reg. generale

a favore: BANCA PER LA CASA SPA con sede a Milano (domiciliata presso la propria sede in via Tortona n.33 Milano)

contro: XXXXXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] di piena proprietà

Immobile: Comune di Montegranaro NCEU fog.n.18 part.n.477 sub.3 P.S1-T, cat. A/3, cl.3, vani 6.

Nel ventennio antecedente il pignoramento dei beni notificato il 27.04.2017, sulla base della visura effettuata alla Conservatoria di Fermo, non risultano a carico dei beni oggetto di stima la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione salvo quanto sopra specificato.

QUESITO 9

ad indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali.

Non sono state trascritte domande giudiziali

QUESITO 10

a 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;

LOTTO UNICO

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Montegranaro in via Vittorio Veneto n.18, piano terra (rialzato) e primo sottostrada e distinto al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
18	477	3	T-S1	U	A/3	3	6 vani	Totale 117 mq Totale escluse aree scoperte 115 mq	€ 189,02

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 90/2017

Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di MONTEGRANARO f.18 part.n.477 sub.3

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I. L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizzazione	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Appartamento piano terra	115		95	1	115	Titolo di proprietà: Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per 1/1 al sig. XXXXXXXXXXXX
Balconi	6			0,5	3	
Cantina piano primo (seminterrato)	9		7	0,3	3	
Totale superficie commerciale					121,00 mq	

PROCESSO VALUTATIVO

(allegato n.08)

RICONCILIAZIONE DI STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 16/08/2023:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = \mathbf{€ 72.224,12}$$

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà a pari a 1000/1000 su unità immobiliare adibita ad abitazione al piano terra e primo seminterrato sita nel comune di Montegranaro in via Vittorio Veneto n.18; censito al NCEU al foglio n.18 particella n.477 sub.3; comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), può essere quantificato in

$$\mathbf{€ 72.224,12 - 5\% = € 68.612,91}$$

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

68.500,00 €

(diconsi euro sessantottomilacinquecento/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 90/2017

QUESITO 11

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

Dalle analisi dello stato di fatto dei beni oggetto di stima sono stati definiti i seguenti lotti omogenei, così identificati:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Montegrano in via Vittorio Veneto n.18, piano terra (rialzato) e primo sottostrada e distinto al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
18	477	3	T-S1	U	A/3	3	6 vani	Totale 117 mq Totale escluse aree scoperte 115 mq	€ 189,02

Individuazione dei Confini

Il bene oggetto di stima fa parte di un edificio residenziale pluripiano costituito in condominio.

1. Abitazione (foglio n.18 part.n.477 sub.3) posta al piano terra e confinante sul fronte nord con la via Vittorio Veneto, ad ovest con il vano scala condominiale e unità immobiliare residenziale di altra proprietà, a sud con viale Zaccagnini, ad est con fabbricato residenziale oltre la scalinata pubblica. Cantina posta al piano primo sottostrada confinante a sud con corridoio comune, ad est ed ovest con cantine di altra proprietà a nord con terrapieno.

Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di MONTEGRANO f.18 part.n.477 sub.3

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I. L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizzazione	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Appartamento piano terra	115		95	1	115	Titolo di proprietà: Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per 1/1 al sig. XXXXXXXXXXXXX
Balconi	6			0,5	3	
Cantina piano primo (seminterrato)	9		7	0,3	3	
Totale superficie commerciale					121,00 mq	

PROCESSO VALUTATIVO

(allegato n.08)

RICONCILIAZIONE DI STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 17/10/2023:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = \text{€ } 72.224,12$$

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà a pari a 1000/1000 su unità immobiliare adibita ad abitazione al piano terra e primo seminterrato sita nel comune di Montegrano in via Vittorio Veneto n.18; censito al NCEU al foglio n.18 particella n.477 sub.3; comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), può essere quantificato in

€ 72.224,12 - 5% = € 68.612,91

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

68.500,00 €

(diconsi euro sessantottomilacinquecento/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

QUESITO 12

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 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;

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 90/2017

Quadro riassuntivo dello stato di Possesso e locativo

Descrizione

Stato di possesso

L'immobile è posseduto dall'esecutato XXXXXXXXXXXX. Nell'unità immobiliare oggetto di esecuzione hanno la propria residenza:

- XXXXXXXXXXXX nato il
- XXXXXXXXXXXXXXXXX nat
- XXXXXXXXXXXX nat
- XXXXXXXXXXXXXXXXX nat
- XXXXXXXXXXXX nat
- XXXXXXXXXXXXXXXXX nat
- XXXXXXXXXXXX nat
- XXXXXXXXXXXX nat
- XXXXXXXXXXXX nat

Contratto di affitto

Da quanto riferito dagli occupanti l'unità non è oggetto di nessun contratto di affitto.

Gestione delle parti comuni

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale costituito in condominio denominato: "Condominio VITTORIO" sito a Montegranaro in via Vittorio Veneto n.18 cf 90045270445 ed amministrato dal sig. Paternesi Meloni Giuseppe.

L'unità in oggetto partecipa alle spese condominiali per **180,45 millesimi** per la tabella di PROPRIETA' GENERALE, per **124,46 millesimi** per la tabella SCALE. L'unità partecipa alle spese ordinarie annuali per un importo annuale medio di circa **€ 260,00**. Alla data della comunicazione, da parte dell'amministratore, del 19.10.2023 sull'unità immobiliare gravavano delle quote, non pagate, riferite ai due precedenti esercizi pari ad **€265,98** per l'esercizio dal 01.01.2021 al 31.12.2021 ed **€ 257,61** per l'esercizio dal 01.01.2022 al 31.01.2022. Non ci sono spese straordinarie già deliberate e non ci sono procedimenti giudiziari in corso nei confronti dell'esecutato. [allegato n.09](#)

In risposta al quesito

" 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"

Sulla base dell'ispezione ipotecaria telematica effettuata presso gli uffici della Conservatoria di Fermo in data 03.10.2023 non risultano a carico del bene oggetto di stima la sussistenza di censo, livello o uso civico.

QUESITO 13

ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO 14

ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

[allegato n.02 - allegato n.03](#)

QUESITO 15

a 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

allegato n.10

QUESITO 15

ad 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;

allegato n.11

QUESITO 16

ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, (in formato .pdf) di cui all'art.567, Il co. c.p.c. In modalità telematica PCT.

allegato n.01

ELENCO RIASSUNTIVO DEGLI ALLEGATI:

1	Check list
2	Rilievo fotografico
3	Planimetria dello stato dei luoghi
4	Atti autorizzativi comunali
5	Documentazione catastale
6	Certificato di stato civile-residenza-estratto di matrimonio
7	Documentazione conservatoria dei RR.II
8	Processo valutativo
9	Documentazione condominiale
10	Descrizione lotti-schema di pubblicazione bandi di vendita immobiliare
11	Perizia di stima in formato privacy

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

Fermo, li 19/10/2023

Il CTU
geom. Devis Gallucci