

# **STUDIO TECNICO GIANNI**

di GIANNI Geom. GIUSTINO

Via degli Appennini, 56 63900 -FERMO (FM)-

Tel. e Fax 0734/224944 Cell. 349/4996060 E-mail: geometragianni@tin.it

## **TRIBUNALE DI FERMO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 85/2021** promossa da **OMISSIS** c/o **OMISSIS**.

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:** Dott.ssa Rocchi Lucia.

**OGGETTO:** Stima di porzioni di fabbricato in Comune di Monte Urano,  
Via Arno n° 7.



# **STUDIO TECNICO GIANNI**

di GIANNI Geom. GIUSTINO

Via degli Appennini, 56 63900 -FERMO (FM)-

Tel. e Fax 0734/224944 Cell. 349/4996060 E-mail: geometragianni@tin.it

## **TRIBUNALE DI FERMO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 85/2021** promossa da **OMISSIS** c/o  
**OMISSIS.**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:** Dott.ssa Rocchi Lucia.

**OGGETTO:** Stima di porzioni di fabbricato in Comune di Monte Urano,  
Via Arno n° 7.

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

Con provvedimento del 11.11.2022 (notificato in pari data) il G.E. Dott.ssa Rocchi Lucia nominava come C.T.U., nella procedura indicata in epigrafe, il sottoscritto Gianni Geom. Giustino, nato a Chieti il 23.02.62, il quale accettava l'incarico prestando giuramento di rito in data 11.11.2022.

Il G.E. formula al C.T.U. i seguenti quesiti.

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

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad

almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) 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 e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

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.

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.

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'atto di acquisto derivativo/originario

anteriore 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.

3. In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. 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. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. 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.

#### **4. Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:**

a) 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;

b) 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;*

c) 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;

d) 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 specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, 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 dell'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;**

e) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica

rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

f) 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;

g) 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;

h) 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. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

i) 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;

l) 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;

m) 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 sull'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;

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

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

p) 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;

q) 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;

r) ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) 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 .pdf) di cui all'articolo 567, II co. c.p.c. in modalità telematica PCT.

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori (precedente/i e intervenuto/i) e al debitore/i, anche se non costituito/i, **almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata** ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del martedì 07.11.2023 a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Entro il medesimo

termine di 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. l'esperto provvederà al deposito in modalità telematica PCT della relazione tecnica estimativa con i relativi allegati. A tale fine la c.d. "*busta telematica*" dovrà contenere, quale atto principale (in formato .pdf), la perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e, come allegati, la medesima perizia in versione privacy (cioè epurata dei dati sensibili), gli ulteriori documenti sopra identificati, nonché un foglio riassuntivo (in formato .pdf) di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita (c.d. manifesto d'asta).

L'istanza di liquidazione del compenso (in formato .pdf nativo), con l'allegata documentazione giustificativa, dovrà invece formare oggetto di un separato deposito telematico.

**ASSEGNA all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, oltre I.V.A. e Cassa previdenza, che viene posto a carico solidale dei creditori e da versarsi entro giorni 10 dalla richiesta dell'esperto. In difetto di pagamento nei termini, invita l'esperto a relazionare al G.E. per l'eventuale declaratoria di estinzione per inattività.**

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Agenzia delle Entrate, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

\*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*

In data 05.07.2023 e successivamente il giorno 10.07.2023, su convocazione del Custode Giudiziario, il sottoscritto si recava sul posto per effettuare i sopralluoghi (al primo non era presente nessuno presso l'immobile de quo, mentre nel secondo si effettuava l'accesso forzoso).

### 1° QUESITO

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.

Gli immobili oggetto del pignoramento consistono in varie porzioni di fabbricato in Comune di Monte Urano (FM), Via Arno n° 7.

Nel dettaglio abbiamo un appartamento al P-1°, un laboratorio ed un ripostiglio al P-S1 e tre soffitte comunicanti al P-2°.

Al Catasto Fabbricati sono censiti come segue:

**-APPARTAMENTO:** Foglio 9, Particella 233/30, categ. A/3, classe 4, vani 5,5, RC € 238,60;

**-LABORATORIO:** Foglio 9, Particella 233/15, categ. C/3, classe 2, mq 50, RC € 178,18;

**-RIPOSTIGLIO AL P-S1:** Foglio 9, Particella 233/19, categ. C/2, classe 1, mq 3, RC € 7,13;

**-SOFFITTA AL P-2°:** Foglio 9, Particella 233/25, categ. C/2, classe 1, mq 4, RC € 9,50;

**-SOFFITTA AL P-2°:** Foglio 9, Particella 233/31, categ. C/2, classe 1, mq 14, RC € 33,26;

**-SOFFITTA AL P-2°:** Foglio 9, Particella 233/33, categ. C/2, classe 1, mq 14, RC € 33,26;

Per maggiori dettagli si veda l'allegata visura catastale eseguita in data 02.02.2023.

Confini in base alle risultanze catastali:

**-appartamento (Partic. 233/30):** spazi comuni e locale di **OMISSIS**, s.e.&.o;

**-laboratorio (Partic. 233/15):** spazi comuni e **OMISSIS**, s.e.&.o;

**-ripostiglio al P-S1 (Partic. 233/19):** spazi comuni e stessa ditta pignorata (Partic. 233/15), s.e.&.o;

**-n° 3 soffitte al P-2° (Partic. 233/25-233/31-233/33):** spazi comuni, locale di **OMISSIS** ed altro locale di **OMISSIS**, s.e.&.o.

Il pignoramento grava sull'intera piena proprietà spettante ai due esecutati, proprietari per la quota di ½ ciascuno.

Riguardo alla vendita all'asta, vista la natura degli immobili, oltreché ai fini di un migliore snellimento della procedura esecutiva, viene formato un unico lotto comprendente tutte le unità immobiliari pignorate ed appartenenti per la piena proprietà ai Debitori esecutati.

## **2° QUESITO**

Sommara descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità

*di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.*

### **DESCRIZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO**

La costruzione dell'edificio in cui sono comprese le unità immobiliari oggetto di perizia ha inizio con il rilascio del primo titolo abilitativo risalente all'anno 1966; successivamente, nell'anno 1971 venne eseguita una sopraelevazione riguardante l'appartamento al P-1° e le soffitte al P-2°.

Lo stabile si articola su 2 piani fuori terra oltre ai piani sottotetto e seminterrato, ha pianta di forma rettangolare, copertura a capanna; struttura portante in muratura. facciate esterne intonacate e tinteggiate di colore bianco.

### **APPARTAMENTO (PARTIC. 233/30)**

L'abitazione si compone di cucina, soggiorno-pranzo, due camere, cameretta, bagno e corridoio, per un totale di circa mq 105 lordi, oltre a quattro balconi della superficie complessiva di mq 11 circa; l'altezza dei vani è di circa mt 3 (variabili).

Per quanto riguarda la suddivisione interna ci si riporta all'allegata planimetria catastale ad eccezione del bagno che risulta ampliato a scapito di una camera, oltre che della cucina che è diventata una camera mediante modifica di alcune porte; inoltre, nel solaio del soffitto, in corrispondenza della cameretta (ex cucina), è stata eseguita un'apertura circolare, momentaneamente protetta con cartongesso, che mette in comunicazione l'abitazione con le soprastanti soffitte di proprietà dei medesimi Esecutati.

Le finiture interne si presentano in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Nel dettaglio abbiamo: pareti perlopiù intonacate e tinteggiate, pavimenti in marmo e ceramica, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in legno con vetro monostrato ed avvolgibili in PVC.

I balconi hanno parapetti in metallo e pavimenti in gres rosso.

Gli impianti esistenti sono quelli idrico, elettrico e termico, attualmente disattivati; sono comunque presenti i radiatori e la caldaia, quest'ultima situata nei locali al piano sottotetto.

#### **LABORATORIO (PARTIC. 233/15)**

Il laboratorio si trova al Piano S1, ha ingresso carrabile autonomo situato nel lato posteriore dell'edificio, ma vi si accede anche tramite una porta interna alla scala condominiale; ha una superficie lorda di circa mq 51, si compone di due vani dell'altezza utile di mt 2,86 e mt 2,93.

Le finiture interne si presentano in mediocre stato di manutenzione e conservazione e sono così costituite: pareti intonacate e tinteggiate, ovvero rivestite in piastrelle o gomma, pavimenti in gres rosso, serranda d'ingresso in metallo, impianti idrico ed elettrico attualmente disattivati.

#### **RIPOSTIGLIO AL P-S1 (PARTIC. 233/19)**

Trattasi di un piccolo vano di circa mq 2, posto in adiacenza al laboratorio appena descritto. In realtà la superficie prosegue al disotto della scala condominiale fino a raggiungere i mq 10 in quanto include uno spazio (mal fruibile) di proprietà condominiale.

la condizioni del locale sono in pessimo stato in quanto mancante di ogni finitura ed impianti.

#### **SOFFITTE AL P-2° (PARTIC. 233/25-233/31-233/33)**

Le tre soffitte sono comunicanti tra di loro e costituiscono di fatto un'unica unità immobiliare avente un ingresso unico dalla scala condominiale.

Nell'insieme hanno una superficie lorda di circa mq 49, suddivisa in uno spazio ingresso, un vano più ampio ed un bagno. Nel vano ampio è stata praticata un'apertura circolare (attualmente protetta da cartongesso) che mette in comunicazione detti locali con l'abitazione sottostante oggetto di pignoramento, ma attualmente è priva di scala a chiocciola o similare.

Le finiture interne sono in discrete condizioni di manutenzione e conservazione. Nel dettaglio abbiamo: pareti intonacate e tinteggiate, pareti in cartongesso, infissi interni ed esterni in legno, pavimenti in ceramica, controsoffitto sotto la falda di copertura.

Gli impianti tecnologici, probabilmente collegati col sottostante appartamento già descritto (partic. 233/30), sono quelli idrico elettrico e termico; è presente anche la caldaia.

\*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*

Attualmente, tutti gli immobili descritti risultano in stato di abbandono.

\*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiarerà di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli eventuali oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

In base a quanto reperito presso l'Ufficio Tecnico Comunale, l'ultimo titolo abilitativo rilasciato è la Licenza di Costruzione n° 2723 del 03.11.1971, rilasciata a nome di **OMISSIS**. Successivamente, è stata rilasciata anche la concessione in sanatoria n° 304 del 17.09.1997, domanda di condono n° 832.

### 3° QUESITO

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.

Il primo titolo abilitativo reperito presso l'Ufficio Tecnico Comunale è la LICENZA DI COSTRUZIONE n° 1286 del 22.11.1966, rilasciata a nome di **OMISSIS**, avente per oggetto "costruzione di una casa di civile abitazione in Via Arno".

### 4° QUESITO

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 specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, 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 dell'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.

Effettuato l'accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Elpidio a Mare mediante istanza del 21.03.2023 sono stati messi a disposizione del sottoscritto i seguenti titoli abilitativi e pratiche edilizie:

- 1) LICENZA DI COSTRUZIONE n° 1286 del 22.11.1966, rilasciata a nome di **OMISSIS**, avente per oggetto "costruzione di una casa di civile abitazione in Via Arno".
- 2) LICENZA DI COSTRUZIONE n° 850 del 19.04.1967, rilasciata a nome di **OMISSIS**, avente per oggetto "variante al progetto approvato dalla C.E. nella seduta del 23.05.1966, pratica n° 260".
- 3) AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ del 29.12.1967, relativa alle Licenze di Costruzione n° 1286 del 22.11.1966 e n° 850 del 19.04.1967, rilasciata a nome di **OMISSIS**. Nella domanda è specificato che tale richiesta riguarda solo il Piano S1 (nel quale è compresa la particella 233/15 pignorata ed il piano terra-rialzato non oggetto di perizia).
- 4) LICENZA DI COSTRUZIONE n° 2723 del 03.11.1971, rilasciata a nome di **OMISSIS**, avente per oggetto "sopraelevazione edificio ad uso abitazione sito in Via Arno".

- 5) AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ del 05.07.1977, relativa alla Licenza di Costruzione n° 2723 del 03.11.1971, rilasciata a nome di **OMISSIS** e che riguarderebbe i Piani 1° e 2° nei quali sono comprese alcune unità immobiliari pignorate (partic. 233/30-233/33-233/31-233/25).
- 6) CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n° 304 del 17.09.1997, domanda di condono n° 832, rilasciata ad **OMISSIS**, relativa a “realizzazione di: ampliamento del piano terra destinato ad ufficio e magazzino, cambio di destinazione di locali al piano seminterrato (laboratorio), cambio di destinazione di parte del piano sottotetto da soffitta a cucina, edificio di civile abitazione sito in Via Arno.”

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

La verifica di conformità urbanistica va fatta sulla base dei titoli abilitativi sopra citati ai punti 4 e 6, in base ai quali si riscontra quanto segue:

- Diversa distribuzione spazi interni;
- Frazionamento di unità immobiliare;
- Modifiche prospettiche.

La sanatoria di tali abusi comporterebbe la sanzione minima di € 516,00. Inoltre, occorre regolarizzare anche la posizione con il Genio Civile relativamente all'apertura del solaio tra l'abitazione e le soffitte, oltre alle modifiche prospettiche. Pertanto si ritiene indicativamente che i costi necessari, comprensivi gli oneri tecnici, diritti, spese catastali, ecc. possa incidere per circa € 6.000,00.

Inoltre, il condono implica il coinvolgimento del proprietario confinante con il laboratorio al Piano S1 in quanto il frazionamento dei due locali attuali li riguarda entrambi.

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

Dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto si sono riscontrate le seguenti modifiche:

- Partic. 233/30 (appartamento): modifiche interne;
- Partic. 233/15 (laboratorio): modifiche interne e prospettiche;
- Partic. 233/19 (ripostiglio al P-S1): ampliamento di circa mq 8 nel sottoscala condominiale chiuso su tutti i lati (in questo caso occorre acquisire il permesso dei restanti condomini);
- Partic. 233/25-233/31-233/33 (soffitte): modifiche interne.

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

All'infuori di quanto riportato nella presente relazione, non sono stati rintracciati altri documenti utili in quanto non reperibili presso gli uffici preposti. Pertanto, gli accertamenti eseguiti si basano esclusivamente sulla documentazione resa disponibile e qui descritta.

#### 5° QUESITO

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

Non necessario in quanto trattasi di unità immobiliari urbane.

#### 6° QUESITO

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.

I dati riportati nella nota di trascrizione del pignoramento (Trascr. 4969/2021), ossia foglio 9, particelle 233/30-233/15-233/19-233/25-233/31-233/33, corrispondono alla visura catastale attuale, mentre nelle planimetrie catastali si sono riscontrate le modifiche sopra citate (ved. risposta al quesito n° 4).

L'aggiornamento catastale presuppone la presentazione della pratica edilizia in sanatoria per le difformità rilevate.

#### 7° QUESITO

Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale.

**TRASCR. 6896 del 26.11.2003**

Acquisto.

Fav. **OMISSIS** per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Bucci Guido del 07.11.2003 rep. 59011/16198.

-Immobili oggetto del pignoramento.

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

Vista la natura degli immobili i quali si completano a vicenda, oltreché ai fini di un migliore snellimento della procedura esecutiva, viene formato un unico lotto comprendente tutte le unità immobiliari pignorate ed appartenenti ai Debitori per la piena proprietà.

#### 8° QUESITO

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. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali.

Si riportano sinteticamente le formalità riscontrate presso l'Agenzia delle Entrate, rimandando ai relativi Atti allegati ed alla relazione Notarile per una più completa lettura.

**TRASCR. 3393 del 04.08.1998 (dati estrapolati da certificazione notarile in Atti)**

Compravendita.

Fav. **OMISSIS**.

Atto Not. Danielli Mario del 30.07.1998 rep. 63953.

-Immobili in Comune di Monte Urano censiti al Catasto Fabbricati col F. 9, Partic. 233/30-233/15-233/31.

**TRASCR. 3394 del 04.08.1998 (dati estrapolati da certificazione notarile in Atti)**

Compravendita.

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Danielli Mario del 30.07.1998 rep. 63953.

-Immobile in Comune di Monte Urano censito al Catasto Fabbricati col F. 9, Partic. 233/33.

**TRASCR. 3395 del 04.08.1998 (dati estrapolati da certificazione notarile in Atti)**

Compravendita.

c/o **OMISSIS** per  $\frac{1}{4}$  ciascuno.

Atto Not. Danielli Mario del 30.07.1998 rep. 63953.

-Immobili in Comune di Monte Urano censiti al Catasto Fabbricati col F. 9, Partic. 233/19-233/25.

**TRASCR. 6896 del 26.11.2003**

Acquisto.

Fav. **OMISSIS** per  $\frac{1}{2}$  ciascuno in regime di comunione dei beni;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Bucci Guido del 07.11.2003 rep. 59011/16198.

-Immobili oggetto del pignoramento.

**ISCR. 2138 del 26.11.2003**

Ipoteca Volontaria

**COMUNICAZIONE 514 del 07.04.2008**

Estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 27.03.2008.

Cancellazione totale eseguita in data 28.04.2008 (art. 13, c. 8-decies DL 7/2007 – art. 40 bis D.Lgs 385/1993.

**ISCR. 713 del 28.03.2008**

Ipoteca Volontaria di € 300.000,00 di cui € 150.000,00 per capitale al tasso annuo del 6%.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

-Immobili oggetto del pignoramento.

**TRASCR. 713 del 28.03.2008**

Pignoramento.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto del Tribunale di Fermo del 01.07.2021 rep. 924.

-Immobili oggetto di stima.

**9° QUESITO**

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.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare nel modo che segue il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano ed in considerazione del fatto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.

Il mercato immobiliare di Monte Urano è scarsamente attivo in quanto trattasi di un piccolo Comune con poca dinamicità di mercato; la zona, comunque, è servita dal punto di vista urbanistico.

Nel mese di Settembre collegandosi al link sottostante che riporta la situazione del mercato immobiliare di Monte Urano è possibile leggere quanto segue:

<https://www.mercato-immobiliare.info/marche/fermo/monte-urano.html>

### **Mercato Immobiliare a Monte Urano**

*mercoledì 27 settembre 2023*

*Monte Urano, con una popolazione di 8.283 abitanti, è un comune della provincia di Fermo. Dista circa 5 Km da Fermo.*

*Solamente circa il 4% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.*

*In totale sono presenti in città 262 annunci immobiliari, di cui 255 in vendita e 7 in affitto, con un indice complessivo di 31 annunci per mille abitanti.*

*Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (3) zone a Monte Urano è compreso tra 715 €/m<sup>2</sup> e 1.200 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 2 €/m<sup>2</sup> mese e 3,8 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.*

*Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (855 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 44% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.550 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 38% inferiore alla quotazione media provinciale (1.380 €/m<sup>2</sup>).*

*Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo (circa 114). L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.*

*Il prezzo degli appartamenti a Monte Urano è relativamente disomogeneo in tutto comune, anche se nel 60% dei casi è compreso tra 605 €/m<sup>2</sup> e 1.070 €/m<sup>2</sup>.*

Monte Urano ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 855 €/m<sup>2</sup>, quindi circa il 93% in meno rispetto ai prezzi medi a Portofino (GE) e circa il 210% in più rispetto ai prezzi medi a Valle San Nicolao (BI), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città minori, con meno di 10.000 abitanti.

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

Inoltre, dalle ricerche esperite presso nel sito dell'Agenzia delle Entrate (rif. secondo semestre 2022) sono emersi i seguenti valori venali:

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

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

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: MONTE URANO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | Ottimo             | 1150                  | 1400 | L                | 3,3                            | 4,1 | L                |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 800                   | 1100 | L                | 2,3                            | 3,3 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 680                   | 940  | L                | 1,9                            | 2,8 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | Ottimo             | 980                   | 1200 | L                | 2,8                            | 3,5 | L                |
| Autorimesse                  | NORMALE            | 360                   | 510  | L                | 1                              | 1,5 | L                |
| Box                          | NORMALE            | 470                   | 630  | L                | 1,3                            | 1,9 | L                |
| Posti auto coperti           | NORMALE            | 330                   | 440  | L                | 0,9                            | 1,3 | L                |

Per il caso in esame la tipologia più adeguata è quella di "Abitazioni civili in condizioni normali" che, secondo la tabella soprastante, vede una quotazione minima di €/mq 800 e massima di €/mq 1.100 (media €/mq 950).

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

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

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: MONTE URANO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

| Tipologia  | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|            |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Laboratori | NORMALE            | 690                   | 840 | L                | 3,4                            | 4,2 | L                |

Per i laboratori si ha una quotazione minima di €/mq 690 e massima di €/mq 840 (media €/mq 765).

\*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*

Altra ricerca è stata effettuata nel sito "Borsino Immobiliare", dal quale si evincono le seguenti quotazioni:



### Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

☆☆☆

|                                  |                                   |                                     |   |
|----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|---|
| Valore minimo<br><i>Euro 925</i> | Valore medio<br><i>Euro 1.083</i> | Valore massimo<br><i>Euro 1.241</i> | <a href="#">Valuta subito questo immobile</a> |
|----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|---|



### Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

☆☆

|                                  |                                 |                                     |   |
|----------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|---|
| Valore minimo<br><i>Euro 793</i> | Valore medio<br><i>Euro 930</i> | Valore massimo<br><i>Euro 1.066</i> | <a href="#">Valuta subito questo immobile</a> |
|----------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|---|



### Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

☆

|                                  |                                 |                                   |   |
|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|---|
| Valore minimo<br><i>Euro 709</i> | Valore medio<br><i>Euro 793</i> | Valore massimo<br><i>Euro 876</i> | <a href="#">Valuta subito questo immobile</a> |
|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|---|

Da questa tabella si ritiene che il dato più appropriato da estrapolare sia quello riferito alle “Abitazioni in stabili di fascia media”, il cui valore medio è di €/mq 930.

| Laboratori    |              |                |                        |
|---------------|--------------|----------------|------------------------|
| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo | Valuta questo immobile |
| Euro 505      | Euro 660     | Euro 815       |                        |

Da quest'ultima tabella relativa ai laboratori artigianali si evince un valore medio pari ad €/mq 660.

\*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*

Alla luce di quanto sopra, viene eseguita la stima facendo riferimento ai valori di mercato sopra menzionati, tenendo debitamente conto delle seguenti caratteristiche peculiari:

- Ubicazione in un piccolo Comune;
- Zona discretamente servita dal punto di vista infrastrutturale e dotata dei servizi essenziali;
- Stato di manutenzione e conservazione mediocri;
- Destinazioni d'uso varie;
- Appetibilità scarsa;
- Vetustà di anni 53 circa per il laboratorio ed il piccolo ripostiglio al Piano S1 e di anni 49 circa per abitazione e soffitte.

\*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*

Le superfici commerciali che verranno prese in considerazione sono calcolate come segue:

#### **APPARTAMENTO**

- superficie lorda: circa mq 105 (coefficiente 100%) = mq 105
- superficie complessiva balconi: circa mq 11 (coefficiente 25%) = mq 2,75

**sommano mq 107,75**

**LABORATORIO (coefficiente 100%) = mq 51**

**N° 3 SOFFITTE AL P-2°**

superficie lorda: circa mq 49 (coefficiente 50%) = **mq 24,50**

Per quanto riguarda il piccolo ripostiglio al Piano S1, si ritiene di non assegnare alcun valore stante l'esiguità e lo stato in cui versa.

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

**APPARTAMENTO E N° 3 SOFFITTE AL P-2°**

Per il primo stralcio, che comprende l'appartamento e le 3 soffitte al Piano 2°, la superficie commerciale è data dalla somma:

**mq 107,75 + mq 24,50 = mq 132,25**

Il valore venale medio di riferimento è dato dalla media dei tre indicatori di mercato sopra citati (mercato Immobiliare, quotazione OMI e Borsino immobiliare):

**(€/mq 855 + €/mq 950 + €/mq 930) / 3 = €/mq 911,67**

Pertanto, il valore in condizioni di normalità sarebbe il seguente:

**-Abitazione mq 132,25 x €/mq 911,67 = € 120.568,36**

A questo risultato, andrà applicato un coefficiente di vetustà pari a 0,70 che tenga conto dell'epoca di costruzione del fabbricato (anno 1974 circa).

Il risultato che si ottiene è il seguente:

**-Abitazione € 120.568,36 x 0,70 = € 84.397,86**

Infine, si dovrà tenere conto delle spese tecniche e sanzioni correlate alla pratica di sanatoria edilizia da presentare, oltre al nuovo accatastamento da fare; per tutto ciò, si è stimato un costo di circa € 6.000,00.

In conclusione, il valore da porre a base d'asta sarà determinato come segue:

-Abitazione € 84.397,86 - € 6.000,00 = € 78.397,86

Infine, trattandosi di vendita forzosa legata ad una Procedura Esecutiva, si ritiene di dover applicare un'ulteriore detrazione del 10%, che rappresenterà il valore finale da porre a base d'asta:

€ 78.397,86 - 10% = € 70.558,07

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

### **LABORATORIO E RIPOSTIGLIO AL P-S1**

Per il secondo stralcio, il quale comprende il laboratorio ed il piccolo ripostiglio ai Piano S1, la superficie commerciale è pari a mq 51.

Si ribadisce che il valore del ripostiglio, viste le condizioni sopra descritte, viene incluso nel lotto senza una specifica valutazione.

Il valore venale medio di riferimento è dato dalla media dei due indicatori di mercato sopra citati (quotazione OMI e Borsino immobiliare):

$(\text{€}/\text{mq } 765 + \text{€}/\text{mq } 660) / 2 = \text{€}/\text{mq } 712,50$

Pertanto, il valore in condizioni di normalità sarebbe il seguente:

-Abitazione mq 51 x €/mq 712,50 = € 36.337,50

A questo risultato, andrà applicato un coefficiente di vetustà pari a 0,70 che tenga conto dell'epoca di costruzione del fabbricato (anno 1970 circa).

Il risultato che si ottiene è il seguente:

-Abitazione € 36.337,50 x 0,70 = € 25.436,25

Riguardo alle spese per la sanatoria edilizia, esse sono già comprese nel conteggio sopra eseguito, qualora si presenti una pratica unica in Comune.

Infine, trattandosi di vendita forzata legata ad una Procedura Esecutiva, si ritiene di dover applicare un'ulteriore detrazione del 10%, che rappresenterà il valore finale da porre a base d'asta:

€ 25.436,25 – 10% = **€ 22.892,63**

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

In conclusione, il valore da porre a base sarà dato dalla somma di:

€ 70.558,07 + € 22.892,63 = € 93.450,70

che espresso in cifra tonda sarà pari ad **€ 93.000,00**  
**(novantatremila/00).**

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva.

1. **In merito alle verifiche di sanabilità delle difformità edilizie riscontrate sugli immobili, si precisa che quanto esposto è scaturito da colloqui verbali con il personale dell'Ufficio Tecnico competente, per cui le metodologie e i valori riportati in merito a oneri, sanzioni e pagamenti, sono da intendersi puramente orientativi e previsionali nell'ottica di un quadro di massima per le finalità peritali. Infatti, solo alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio l'Ufficio Tecnico, per Legge deputato alla ricezione e indicazione degli adempimenti relativi alle pratiche edilizie, può esprimersi in maniera compiuta ed esaustiva. Pertanto quanto indicato**

*in perizia, contestualizzato all'elaborazione della presente relazione, può essere soggetto a possibili variazioni. Lo stesso dicasi per gli importi relativi a sanzioni, oneri, diritti riportati nella relazione.*

2. **La valutazione dei beni** è avvenuta al netto di verifiche puntuali del sottosuolo, non richieste, atte a verificare la presenza di eventuali elementi deprezzanti il valore economico degli immobili (es. inquinanti, resti archeologici, ecc.).

#### **10° QUESITO**

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.

Vista la natura degli immobili, oltreché ai fini di un migliore snellimento della procedura esecutiva, viene formato un unico lotto comprendente tutte le unità immobiliari pignorate per la piena proprietà dei Debitori.

#### **11° QUESITO**

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.

Al momento dei sopralluoghi gli immobili risultavano abbandonati, tant'è che è stato necessario procedere con l'accesso forzoso.

Quanto alla verifica 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, lo scrivente tecnico non ha le notizie ed i dati necessari e/o utili ad indicare se i beni oggetto di pignoramento siano gravati da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

## 12 QUESITO

Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Trattandosi di immobili urbani e non di terreni, si presume che non siano in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

## BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su porzioni di fabbricato in Comune di Monte Urano, Via Arno n° 7, composte come segue:

**-appartamento** al Piano 1° di circa mq 105 lordi oltre a quattro balconi di circa mq 11 complessivi; si compone di cucina, soggiorno-pranzo, due camere, cameretta, bagno e corridoio;

**-laboratorio** al Piano S1 di circa mq 51 lordi;

**-ripostiglio** al Piano S1 di circa mq 2 lordi;

**-n° 3 soffitte comunicanti** al Piano 2° di circa mq 49 lordi complessivi;

Al Catasto Fabbricati il tutto è distinto come segue:

**-APPARTAMENTO:** Foglio 9, Particella 233/30, categ. A/3, classe 4, vani 5,5, RC € 238,60;

**-LABORATORIO:** Foglio 9, Particella 233/15, categ. C/3, classe 2, mq 50, RC € 178,18;

**-RIPOSTIGLIO AL P-S1:** Foglio 9, Particella 233/19, categ. C/2, classe 1, mq 3, RC € 7,13;

**-SOFFITTA AL P-2°:** Foglio 9, Particella 233/25, categ. C/2, classe 1, mq 4, RC € 9,50;

**-SOFFITTA AL P-2°:** Foglio 9, Particella 233/31, categ. C/2, classe 1, mq 14, RC € 33,26;

**-SOFFITTA AL P-2°:** Foglio 9, Particella 233/33, categ. C/2, classe 1, mq 14, RC € 33,26;

Confini in base alle risultanze catastali:

**-appartamento (Partic. 233/30):** spazi comuni e locale di **OMISSIS**, s.e.&o;

**-laboratorio (Partic. 233/15):** spazi comuni e **OMISSIS**, s.e.&o;

**-ripostiglio al P-S1 (Partic. 233/19):** spazi comuni e stessa ditta pignorata (Partic. 233/15), s.e.&o;

**-n° 3 soffitte al P-2° (Partic. 233/25-233/31-233/33):** spazi comuni, locale di **OMISSIS** ed altro locale di **OMISSIS**, s.e.&o.

Al momento del sopralluogo tutti gli immobili descritti risultavano in stato di abbandono.

Necessita di sanatoria edilizia, con i relativi oneri e costi a carico dell'aggiudicatario.

Quanto alla certificazione di conformità degli impianti, non essendo stata possibile reperirla, l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiarerà di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli eventuali oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla lettura completa della relazione tecnica.

**Prezzo base: € 93.000,00 (novantatremila/00).**

Fermo, 03.10.2023

Il C.T.U.

*Gianni Geom. Giustino*



**ALLEGATI:**

- 1) Visure catastali;
- 2) Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico;
- 3) Certificati dell'Anagrafe Comunale;
- 4) Documentazione fotografica;
- 5) CHECK LIST.
- 6) Visure ipotecarie;