

# TRIBUNALE DI FERMO

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento R.G. N. 250/2012 Es. Imm.

Giudice Esecutore Dott.ssa **DOMIZIA FERRONE**

Creditore Procedente: **Condominio "Bramucci"**

Debitore: **Credità giacente Bramucci Massimiliano**

## RELAZIONE DI VALUTAZIONE

Ctu Incaricato: **Geom. Luigi Messineo**  
Studio: via G. Puccini n. 36 – 63900 FERMO (FM)  
tel 0734 228235 - cell 347 8901434  
Iscritto Collegio dei Geometri della Provincia di Fermo, N. 640  
Cf MSSLGU63M12D542F - pi 01594180448  
mail [studiomessineo@alice.it](mailto:studiomessineo@alice.it) - pec [luigi.messineo1@geopec.it](mailto:luigi.messineo1@geopec.it)

## Premessa

Con Decreto di fissazione Udienza dell'11/01/2021 il sottoscritto geom. Luigi Messineo è stato nominato Esperto Stimatore nel procedimento in epigrafe ed ha prestato giuramento di rito il giorno 05/02/2021. La G.E. Dott.ssa ~~Daniela Ferrone~~ nel corso dell'udienza di nomina, ha conferito il seguente incarico:

*“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:*

*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 GE 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 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.

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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettuare 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, verificare 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, verificare, 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;**
- 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 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. Specifichi 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;

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'articolo 567, Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT....."omissis".

Il sottoscritto CTU, nella difficoltà di verificare la reale consistenza del bene, ha inoltrato n° 4 richieste di proroga per la presentazione dell'elaborato peritale, tutte concesse dalla Giudice ~~Dott.ssa Doniziana Parone~~

Risposte ai quesiti.

1 – La verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., ha dato i seguenti risultati:

- in data 19/03/2013 è stata depositata la Nota di Trascrizione RG 2003 RP 1349 relativa all'atto di pignoramento dell'immobile;

- in data 04/07/2013 è stata depositata la certificazione ex art. 567 c. 2 c.p.c.

Nella certificazione depositata (certificato notarile dott. Alfonso Rossi), sono riportati i dati relativi alla situazione catastale storica ultraventennale alla data del 24/06/2013, in particolare la storia catastale delle seguenti unità immobiliari che hanno dato origine all'unità immobiliare oggetto di pignoramento: Foglio 51 di Sant'Elpidio a Mare, Particella 589 subalterno 97, originata dalla variazione per frazionamento e fusione n. 4312.3/1987 del 9/9/1987; con variazione per frazionamento n. 2928/1989 dell'1/8/1989, detto subalterno assumeva il n. 104, che a sua volta, con variazione per frazionamento n. 1904.3/1996 del 15/5/1996, assumeva il definitivo numero 115, unità immobiliare oggetto della presente perizia. Si fa notare che, esaminando l'estratto di mappa del foglio 51, la particella 589, per mancata redazione di tipo mappale, risulta inesistente al Catasto Terreni, anche come "Ente Urbano". Ad un attento esame di detta mappa, le particelle 708, 808 e 511 risulterebbero corrispondere all'area di sedime dell'edificio accatastato al Catasto fabbricati con la particella 589. Inoltre, ad oggi, la particella 708 risulta intestata, al catasto terreni, al comune di Sant'Elpidio a Mare (vedi estratto di mappa attuale, allegato 6).

Dalla certificazione delle trascrizioni e iscrizioni contro, si evince la seguente storia ultraventennale: Trascrizione RG n. 2430 e n. RP 1980 del 28/06/1959: – Atto di acquisto: Con questo atto ~~Bramucci Massimiliano~~ acquistava, per 4/5, dalle sig.re ~~Ruggeri Emma, Giovanna e Maria~~ e sig. ~~Ruggeri Fiorino~~, il terreno su cui verrà edificato l'immobile in parola; ed esattamente le Particelle 226, 227 e 263 del foglio 51 di Sant'Elpidio a Mare, per complessivi mq 41.320.

Trascrizione RG n. 2496 e n. RP 2025 del 28/06/1959: – Atto di acquisto: Con questo atto ~~Bramucci Massimiliano~~ acquistava, dal sig. ~~Ruggeri Umberto~~, il restante quinto (1/5) dei beni elencati nell'atto precedente.

Trascrizione RG n. 3868 e n. RP 3157 del 31/10/1959: – Atto di acquisto: Con questo atto ~~Bramucci Massimiliano~~ acquistava, dal comune di Sant'Elpidio a Mare un

frustolo di terreno di mq 1.080, adiacente il lato nord di via Roma, catastalmente identificato con la particella 228/b del foglio 51, oggi identificabile con le particelle 511 e 512. Come detto sopra, su porzione delle particelle elencate sopra, è stato edificato l'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento; più precisamente, su porzione delle particelle 263 e 228/b (vedere estratto di mappa storico allegato 8).

Nota di Trascrizione RG 2003 RP 1349 dell'8/02/2013 – Pignoramento Repertorio n. 1064/2012 del 27/12/2012: Viene trascritto il verbale di pignoramento dell'unità immobiliare subalterno 115, a favore del condominio "██████████" contro "██████████" ~~giacente Bramucci Massimiliano~~.

Da quanto sopra elencato, si evince la sussistenza di continuità delle trascrizioni.

2 – Non risulta depositata la certificazione storica catastale ventennale, alla data del 08/02/2013. Per completezza, si allega (allegato 4) la visura storica catastale, relativa al bene in oggetto, riferita al periodo che va dall' 1/01/1980 al 16/12/2022, includendo il periodo antecedente i venti anni la trascrizione del pignoramento.

3 - Non risulta depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Come detto, in data 26 agosto 2000, l'esecutato è deceduto (vedi allegato 1).

Da quanto risulta dalla certificazione rilasciata dall'ufficio anagrafe del comune di Civitanova Marche (MC) (allegato 1), l'esecutato era coniugato in regime di separazione dei beni. Gli eredi legittimi al quel tempo erano: ~~Tatoni Aurora~~ (moglie); ~~Bramucci Gianni~~ (figlio); ~~Bramucci Roberto~~ (figlio); ~~Bramucci Mauro~~ (figlio). Oggi gli eredi superstiti sono i figli ~~Bramucci Roberto~~ e ~~Gianni~~ (allegato 3), oltre ai nipoti, figli di ~~Bramucci Mauro~~ deceduto in data 15/01/2018, (vedi allegato 2) ~~Bramucci Claudio~~, ~~Mario~~ e ~~Maria Cristina~~, e la nuora (moglie di ~~Bramucci Mauro~~) ~~Boica Irene~~ (per tutti vedere il certificato storico di famiglia, allegato 2).

Infine si è proceduto alla redazione della smart checklist di verifica allegata alla presente (Allegato n. 5).

4a – L'immobile oggetto del pignoramento forma un lotto unico, derivante, come detto in risposta al quesito 1, da vari frazionamenti dell'originario subalterno 97.

**LOTTO UNICO:** piena proprietà di laboratorio artigianale (catastalmente ma, urbanisticamente, "ripostiglio-deposito") posto al piano terzo seminterrato (al piano terra di via Murri) di un complesso edificio misto residenziale e terziario-commerciale,



sito nel comune di **SANT'ELPIDIO A MARE (FM)**, **viale Roma snc**, così come indicato nella documentazione catastale e nel verbale di pignoramento ma, ad oggi, con ingresso plurimo dalla sottostante (rispetto a via Roma) via Murri, snc. L'unità è descritta al catasto fabbricati del comune di Sant'Elpidio a Mare al **Foglio 51 con la particella 589 sub 115**, viale Roma, Piano S3, categoria C/3, classe 2, consistenza 264 mq, superficie catastale totale 116 mq, Rendita € 640,82, ed è intestata a **Bramucci Massimo** per 1/1 nato a Ancona il 19/01/1915.

Diritti di piena proprietà intestati al fu **Bramucci Massimiliano** sono ricadenti interamente nell'**eredità giacente Bramucci Massimiliano**. In data 11/01/2021 è stata dichiarata la chiusura dell'eredità giacente (GU n° 80 del 8/7/2021) dunque gli eredi legittimi superstiti, come detto sopra, sono **Bramucci Roberto**, **Bramucci Gianni** i nipoti, figli di **Bramucci Mauro**, deceduto in data 15/01/2018, **Bramucci Claudia**, **Mario** e **Maria Cristina** e la nuora (moglie di **Bramucci Mauro**) **Solda Rencka**.

L'unità immobiliare vanta diritti condominiali (beni comuni che non sono censiti in catasto) su: scala centrale palazzina B (per millesimi 3,46); su ascensore (per millesimi 4,70) e su scala esterna di accesso al locale dell'autoclave (millesimi di proprietà 4,29). Tali diritti condominiali sono stati desunti dalle tabelle millesimali del condominio, con il relativo elaborato planimetrico, redatte nel 2004 (allegato 21), in cui il bene in parola viene identificato con le sigle G2 (vano principale) e G8 (vani ripostiglio e wc posti sul retrostante cavedio). Non risultano pertinenze esclusive, ad eccezione di un vano scala con accesso diretto dal locale pignorato e, naturalmente, adiacente ad esso. A tale scala si accede anche da una porta a vetri che dà sul vano scala condominiale (vedi foto 11, 12, 13 e 14 della documentazione fotografica - allegato 9).

L'intero immobile è sito nel comune di Sant'Elpidio a Mare, in via Roma e via A. Murri, si colloca all'esterno e a ridosso del centro storico di detto comune, lato nord-est. L'intero complesso edilizio, di cui è parte il locale in perizia, confina a nord e ad est con via Augusto Murri, a sud con via Roma. Il locale esecutato confina a nord con via Murri, ad ovest con locale commerciale di altra proprietà (subalterno 116), a sud con cavedio condominiale e ad est con corridoio e porzione di scala condominiali. Al piano superiore confina con altro locale ad uso magazzino (sub 125), di altra

proprietà.

4b – Come detto, il locale oggetto di perizia, è posto al Piano terzo seminterrato di un complesso edificio misto residenziale e terziario-commerciale, composto da 81 unità immobiliari con varie destinazioni, distribuiti su sette piani fuori terra, più lastrico solare, e tre piani seminterrati. Le unità fuori terra sono inserite all'interno di tre unità strutturali contrassegnate nelle tabelle millesimali con le lettere, A (ad ovest) B (centrale) e C (ad est). Ogni unità strutturale è dotata da distinta scala comune interna, mentre tutte le unità poste ai piani seminterrati (quindi anche quella oggetto della presente perizia) sono servite dalla scala centrale relativa alla palazzina "B", a cui si accede sia dal piano terra di via Roma, che dal piano strada (3° seminterrato) di via Murri. L'edificio è stato realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato, e tamponatura dei vuoti con muri a "cassetta"; le strutture orizzontali sono in latero-cemento. L'immobile ricade in zona di PRG denominata "ZTR1 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità" (vedere estratto di PRG, allegato 20). Le facciate esterne, relativamente alle palazzine "A", "B" e "C", sono rifinite a "faccia vista", con mattoncini rossi e, parzialmente, ad intonaco rifinito con tinta bianca; mentre la porzione di edificio seminterrata (S1, S2 e S3) è quasi esclusivamente rifinita con intonaco e tinteggiatura bianca. Su via Murri (quindi al piano 3° seminterrato) l'edificio può godere di ampio parcheggio pubblico, anche se le attività di maxi store presenti in quel piano (supermercato ~~comad~~ e vendita di articoli per la casa "Acqua & Sapone") ne occupano una gran parte durante gli orari di apertura. L'intero complesso si trova in cattivo stato di manutenzione ed ha, quindi, bisogno di opere di manutenzione straordinaria, ed infatti, da qualche mese, sono iniziati, ma in questo momento (marzo 2023) sospesi, i lavori di risanamento dell'immobile.

Il locale artigianale (o ripostiglio) in questione è composto da un unico locale principale posto al piano terra di via Murri di mq lordi 94,26, da una scala esterna al locale ma direttamente comunicante con lo stesso, di mq lordi 13,80, e di 6 piccoli locali adibiti a ripostigli e wc, di complessivi mq lordi 11,45. Quest'ultimi sono posti ad un piano rialzato rispetto al locale principale, all'interno del cavedio ricavato dallo spazio tra la scarpata e la struttura dell'intero edificio, e a cui si accede attraverso una piccola rampa di scale composta da 5 gradini. Il locale è quasi completamente privo di finiture, infatti si nota l'assenza di intonaco su tre delle quattro pareti e sul

soffitto, la pavimentazione è assente, così come il relativo massetto, quindi la pavimentazione risulta essere il terreno secco e polveroso sottostante l'edificio. È totalmente assente l'impianto idro-termosanitario, mentre quello elettrico è presente solo sulla scala ma ad oggi non attivo, per renderlo tale avrà bisogno del totale rifacimento. Nel locale principale (ripostiglio o laboratorio), relativamente all'impianto elettrico, si nota una improvvisata e volante predisposizione (tubi corrugati flessibili) che, naturalmente, risulta essere non a norma. Gli scarichi fognari, formati da tubazione rossa in PVC, e provenienti dai locali sovrastanti, dunque comune a più proprietà, rimangono a vista all'interno del locale. L'immobile è dotato di due accessi esterni, uno è posto all'interno del portico su via Murri, il secondo, perpendicolarmente al primo, direttamente su detta via pubblica. Il primo accesso è composto da infisso in alluminio e vetro, il secondo da una serranda metallica a scorrimento laterale. Al locale si può accedere anche attraverso un'area condominiale comunicante direttamente con il locale in parola, ad essa si accede da un portone in metallo e vetro posto sotto il portico e adiacente al primo ingresso detto sopra. In sostanza il locale, con i relativi ripostigli e wc posti nel cavedio e il vano scala, allo stato in cui si trova, non è utilizzabile senza importanti opere di risanamento, comunque non per la sua destinazione catastale di locale artigianale. L'altezza interna del locale è di **ml 2,20**, considerata anche l'assenza di massetto e pavimento. Si specifica che una porzione del locale, che sul posto, senza dubbio, è parte integrante dello stesso, in realtà, dalla planimetria catastale e dagli elaborati allegati alle tabelle millesimali, risulta essere di uso (e proprietà) condominiale. Tale area sviluppa una superficie di circa mq 18,00, superficie che è stata già detratta dal computo totale dell'area lorda del locale conteggiata sopra in totali **mq lordi 119,51**. Per l'identificazione dell'area condominiale si dovrà fare riferimento, oltre che alla planimetria catastale, alla planimetria dello stato dei luoghi, redatta dal sottoscritto (allegato 11) e dalla documentazione fotografica (allegato 9). Attualmente il locale è parzialmente occupato da rifiuti vari composti per lo più da vecchio e inutilizzabile mobilio d'ufficio e immondizia varia. Inoltre, una porzione del locale è attualmente e temporaneamente utilizzata come deposito di materiali e attrezzature edili, dalla ditta esecutrice dei lavori di risanamento del complesso edilizio citati sopra.

Il locale in parola è sempre stato di proprietà dell'esecutato, sin dalla sua originaria

edificazione, pertanto, ad oggi si considerano effettivamente superati i cinque anni dal termine dei lavori di costruzione e si ritiene che la vendita non sia in regime IVA.  
4c – L'edificio è stato edificato con Licenza Edilizia n. 9784 del 31/10/1959, quindi la costruzione è antecedente al 1° settembre 1967.

4d – Come detto al punto precedente, l'edificio è stato edificato con Licenza Edilizia n. 9784 del 31/10/1959 (per la realizzazione di un tacchificio - allegato 15); successivamente, viene rilasciata la Licenza Edilizia n. 10283 del 29/10/1960 per variante e stralcio della L. E. detta sopra (allegato 16); con Licenza Edilizia n. 10528 del 19/09/1964, viene realizzata la sopraelevazione dell'intero complesso con la realizzazione dei negozi e degli appartamenti (allegato 17); in data 29/12/1969 (allegato 12), 20/04/1970 (allegato 13) e in data 4/09/1970 (allegato 14), vengono rilasciate le Autorizzazioni all'Abitabilità relative alla sopraelevazione; con Licenza di Costruire n. 2494 del 7/10/1966 (allegato 18) è stata realizzata la recinzione su via Roma; con la Concessione in Sanatoria n. 148/2000 del 27/11/2000 (Allegato 19), veniva sanata la realizzazione di un piano mezzanino, con solaio in laterocemento, che riduce l'altezza del locale in parola dagli originari 5,00 ml, agli attuali 2,00 ml. Dando così l'attuale e definitiva consistenza all'immobile oggetto di stima. Detta sanatoria è stata richiesta, ai sensi dell'art 13 della L. 47/85, dalla proprietaria del piano sovrastante il locale pignorato, signora **Stefania Storani**, congiuntamente con il geometra **Giuseppe Torresi**, in qualità di direttore dei lavori, e del sig. **Domenico Verdicchio**, in qualità di ditta esecutrice dei lavori.

Molti altri titoli edilizi hanno interessato l'intero complesso immobiliare, ma tutti riguardanti altre unità immobiliari non oggetto di perizia.

Rispetto all'ultimo titolo edilizio valido (Concessione in Sanatoria n. 148/2000 del 27/11/2000), nel locale in parola si riscontrano le seguenti difformità:

- Presenza di ampie aperture sulla parete che divide il locale vero e proprio con il corridoio (in parte condominiale) e la scala di uso esclusivo del laboratorio;
- Modeste difformità della piccola rampa di scala posta in fondo al locale e che dà accesso al cavedio retrostante;
- Apertura, in fondo al locale, di vano (senza infisso) di accesso al cavedio retrostante;

- Diversa conformazione della scala adiacente al locale vero e proprio.
- Negli elaborati allegati alla Sanatoria detta sopra, il locale ha destinazione “magazzino” (quindi categoria catastale C/2), mentre catastalmente ha destinazione “laboratorio artigianale” (C/3). La variazione catastale che ha dato origine a detto classamento è stata presentata in data 15/05/1996, quindi in data antecedente il rilascio della Concessione in Sanatoria. Dunque si dovrà presentare una nuova variazione catastale per “diversa distribuzione degli spazi interni” e per “Cambio di destinazione d’uso (da C/3 a C/2).

Le difformità sopra elencate (tranne l’ultima che è solo una difformità catastale), sono tutte riconducibili all’art 34-bis del DPR 380/2001 e rientranti nella casistica di cui all’art 6-bis dello stesso DPR.

I costi per la sanatoria delle difformità elencate sopra sono:

Sanzione pecuniaria € 1.000,00;

Diritti comunali di Segreteria € 100,00;

Spese tecniche per presentazione CILA in Sanatoria € 1000,00 (+22% +5%);

Spese tecniche per variazione catastale € 350,00 (+22% +5%);

Diritti catastali per nuova planimetria € 50,00.

4f – Come esposto più volte, l’unità immobiliare in parola è descritta al catasto fabbricati del comune di Sant’Elpidio a Mare, al **Fg. 51, con la particella 589 sub 115, viale Roma**, piano **S3**, categoria **C/3**, classe **2**, consistenza **264 mq**, superficie catastale totale **116 mq**, Rendita € **640,82**. Si fa presente che, in realtà, al locale si accede da tre ingressi posti al piano terra di via Murri. La relativa scheda planimetrica (allogato 7) è regolarmente depositata agli atti catastali, ma presenta alcune difformità già esposte sopra, difformità essenzialmente riconducibile ad una diversa distribuzione degli spazi interni e ad una diversa destinazione d’uso. Inoltre, nella scheda non è indicata l’altezza interna del locale. La planimetria potrà essere corretta, come già detto in risposta al quesito 4d, contestualmente alla presentazione della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria.

Relativamente alla mappa catastale, per comodità si riporta integralmente quanto evidenziato in risposta al punto 1 “Risposte ai quesiti”:

*“Si fa notare che, esaminando l’estratto di mappa del foglio 51, la particella 589, per mancata redazione di tipo mappale, risulta inesistente al Catasto Terreni, anche*

come "Ente Urbano". Ad un attento esame di detta mappa, le particelle 708, 808 e 511 risulterebbero corrispondere all'area di sedime dell'edificio accatastato al Catasto fabbricati con la particella 589. Inoltre, ad oggi, la particella 708, al catasto terreni, risulta intestata al comune di Sant'Elpidio a Mare".

4g – All'atto della notifica del pignoramento (22/12/2012), l'unità immobiliare de quo, era intestata al fu ~~Bramucci Massimiliano~~, deceduto in data 26/08/2000 e quindi, i relativi diritti, sono interamente ricadenti nell'Eredità Giacente ~~Bramucci Massimiliano~~, in persona del curatore nominato Avv. ~~Debora Catalini~~ con studio a Fermo. In data 11/01/2021, il Giudice delle Successioni, G.O.T. ~~Maura Diodato~~, dichiara la chiusura dell'eredità giacente aperta in morte di ~~Bramucci Massimiliano~~ (pubblicata nella Gazzetta Ufficiale l'8 luglio 2021). Pertanto, ad oggi, i diritti di proprietà sull'immobile pignorato risultano, come più volte esposto sopra, in capo agli eredi superstiti, ~~Bramucci Roberto~~, ~~Bramucci Gianni~~, i nipoti, figli di ~~Bramucci Mauro~~, deceduto in data 15/01/2018, ~~Bramucci Claudio~~, ~~Mario~~ e ~~Maria Cristina~~ e la nuora (moglie di ~~Bramucci Mauro~~, ~~Bojda Irena~~, anche se, ad oggi, non risulta alcuna successione trascritta.

4h – Come esposto nella risposta 1, la verifica delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie si ritiene esaurientemente riportata.

#### 4i – VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Per l'unità immobiliare oggetto del pignoramento si riportano appresso le superfici utili dei diversi locali e si riassume la Superficie Lorda complessiva dei locali ai fini della valutazione:

##### LOTTO UNICO:

##### Superfici utili

Vano principale	Su	mq 80,10 (già detratta l'area condominiale)
Disimpegno-scala di accesso al cavedio	Su	mq 5,90
Ripostigli e wc su cavedio	Su	mq 9,54
Scala adiacente al locale principale	Su	<u>mq 12,86</u> (già detratta l'area condominiale)
	Totale Su	<b>mq 108,40</b>

Come detto in risposta al quesito 4b, l'intera unità sviluppa una Superficie Lorda pari

a mq **119,51**, considerando al 50% le pareti confinanti con spazi condominiali e con proprietà di terzi. L'immobile non è dotato di pertinenze esclusive esterne.

Quindi, il totale della **Superficie Commerciale** è pari a mq. **119,51**.

Considerazioni circa la determinazione del valore unitario

Alla stima del valore di mercato dell'immobili in oggetto, si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto fra i beni in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, fra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di immobili di tipo ordinario, quindi facilmente comparabili fra loro.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini.

L'immobile verrà valutato considerando la destinazione di deposito-magazzino, che è la destinazione urbanisticamente assentita con la Concessione in Sanatoria n. 148/2000 del 27/11/2000, essendo dunque la destinazione ivi indicata quella prevalente, non verrà considerata, ai fini della stima, la destinazione catastale di laboratorio artigianale.

Le indicazioni che ne scaturiscono, relativamente ai valori del primo semestre 2022, per magazzini con finiture normali, portano a considerare valori unitari di mercato compresi tra € 480,00/mq e € 670,00/mq.

Vista la tipologia edilizia e le specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione, in particolar modo la vetustà dell'edificio, la conformazione ed il pessimo stato di manutenzione attuale, oltre alla situazione della zona in cui è inserito, ovvero in adiacenza ad importanti esercizi commerciali, tenendo conto di una situazione del mercato immobiliare locale stazionario, si ritiene di poter attribuire al magazzino un **valore unitario pari a € 480,00/mq** da considerare per le rispettive Superfici Commerciali Lorde.

Ai fini della vendita dell'immobili non sarà necessario redigere il relativo Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Valore commerciale del bene:**LOTTO UNICO:**

Nel calcolo della superficie lorda commerciale vengono adottati coefficienti di ponderazione relativi alle diverse destinazioni dei locali di cui è composto l'immobile.

Locale principale magazzino coefficiente = **1.00**

Ripostigli e wc coefficiente = **0.80**

Vano scala esclusiva coefficiente = **0,60**

**Magazzino al piano terra** Mq. 94,26 x 1.00 x € 480,00/mq = € 45.244,80

**Ripostigli e bagni** Mq 11,45 x 0.80 x € 480,00/mq = € 4.396,80

**Scala esclusiva** Mq 13.80 x 0.60 x € 480,00/mq = € 3.974,40

**TOTALE** = **€ 53.616,00**

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Oneri per CILA in Sanatoria, comprehensive di sanzione, diritti, spese tecniche e oneri fiscali	€ - 2.381,00
Oneri per variazione catastale, comprehensive di diritti, spese tecniche e oneri fiscali	€ - 498,35
<b>TOTALE A DETRARRE</b>	<b>€ - 2.879,35</b>

**Valore commerciale del lotto Unico al netto delle spese:**

€ (53.616,00 – 2.879,35) =	€ 50.736,65
che, arrotondato per eccesso, assomma ad	<b><u>€ 51.000,00</u></b>
(diconsi <b>cinquantunomila/00 Euro</b> )	

Oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- **Cancellazione della Trascrizione di pignoramento di immobili** presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale, Serv. Pubblicità Immobiliare di Fermo Nota di Trascrizione RG 2003 RP 1349 dell'8/02/2013 – Pignoramento Repertorio n. 1064/2012 del 27/12/2012

4m – Stato di possesso. Alla data dell'ultimo sopralluogo, l'immobile non era occupato.

4n – I beni pignorati non risultano ricadere su suolo demaniale e neanche appartenere al patrimonio indisponibile di un ente pubblico e non risultano soggetti ad alcuna procedura espropriativa.



4o – È allegata la planimetria catastale del lotto unico formato dall'unità immobiliare sito in Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), Foglio 51 particella 589 sub 115 (Allegato 7).

Fermo, 06/04/2023

Il tecnico estimatore  
Geom. Luigi Messineo

ELENCO ALLEGATI:

1. Certificato storico di famiglia, Certificato di morte e Certificato di matrimonio relativi a ~~Giuseppe Massimiliano~~
2. Certificato morte e famiglia ~~Giuseppe Massimiliano~~
3. Certificati anagrafici ~~Giuseppe Gianni~~ e ~~Giuseppe Roberto~~
4. Visura storica dal 01/01/1980 al 16/12/2022 del sub 115
5. Smart checklist esecuzioni immobiliari pre riforma
6. Estratto mappa catastale del Foglio 51 di Sant'Elpidio a Mare
7. Planimetria catastale del bene pignorato
8. Estratto di mappa catastale storica (1929) del Foglio 51 di Sant'Elpidio a Mare
9. Documentazione fotografica
10. Visura catastale attuale del bene pignorato
11. Planimetria in scala 1:100 dello stato dei luoghi del bene pignorato
12. Abitabilità del 29/12/1969
13. Abitabilità del 20/04/1970
14. Abitabilità del 4/09/1970
15. Licenza Edilizia 9784 del 31/10/1959
16. Licenza Edilizia 10283 del 29/10/1960
17. Licenza Edilizia 10528 del 18/09/1964 (data presumibile dal certificato di Abitabilità del 4/09/1970)
18. Licenza di Costruire 2494 del 27/10/1966
19. Concessione in Sanatoria n. 148/2000 del 27/11/2000
20. Estratto PRG comune di Sant'Elpidio a Mare in scala 1:2000
21. Tabelle millesimale con elaborato tecnico