

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Esecuzione Immobiliare n. 7/2022

PARTI RICORRENTI

Creditore procedente

[REDACTED] (mandataria di [REDACTED] - rappresentata e difeso dall'Avv.

Creditori intervenuti

[REDACTED] - rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED]

CONTROPARTI

Debitori eseguiti

[REDACTED] e [REDACTED] - rappresentati e difesi dall'avv.
[REDACTED]

Perito Stimatore: [REDACTED]

G.E. Dott.ssa Milena Palmisano

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

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 7/2022 R.G.

CREDITORE PROCEDENTE:

- [REDACTED] (mandataria di [REDACTED] - rappresentata e difeso dall'Avv. [REDACTED]

CREDITORI INTERVENUTI:

- [REDACTED] - rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED]

DEBITORI ESECUTATI:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], residente nel Comune di [REDACTED] ([REDACTED]) in Via [REDACTED] n. [REDACTED].
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], residente nel Comune di [REDACTED] ([REDACTED]) in Via [REDACTED] n. [REDACTED].

La sottoscritta Arch. [REDACTED], iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n. [REDACTED] e iscritta all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stata nominata C.T.U. nella procedura in oggetto in data 26/03/2023.

Viene richiesto di redigere apposita perizia di stima suddiviso nelle parti che seguono, in cui dovranno risultare i dati e le attestazioni come sotto elencati e dovrà essere depositata in cancelleria in via telematica entro il termine assegnato.

QUESITI PRELIMINARI

1. 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.

G.E.: Dott. Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Roberta Medori

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.

QUESITI PERITALI

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

G.E.: Dott. Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Roberta Medori

- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi 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;**
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;
- 9) 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;

10) 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;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

14) 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;

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

16) 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.

SVOLGIMENTO INCARICO

QUESITI PRELIMINARI

QUESITO 1

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.

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in data 01/03/2022 ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c. e redatto dal Notaio [REDACTED] di [REDACTED] ([REDACTED]).

In riferimento agli immobili pignorati, la suddetta certificazione risale ad un atto derivativo risalente al 2001 e quindi trascritto in data antecedente di oltre vent'anni la trascrizione del pignoramento avvenuta nel 2022. Il tutto è meglio riportato al quesito 8 della presente relazione.

Gli esecutati sono titolari dei diritti di proprietà a seguito della seguente compravendita:

- Atto notarile di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] di [REDACTED] ([REDACTED]) del [REDACTED], Rep. n. [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo il 22/05/2001 ai nn. 3359 reg. gen. e 2383 reg. part.

Dalla documentazione contenuta nella certificazione notarile sostitutiva risulta la sussistenza della continuità delle trascrizioni nel ventennio ai sensi dell'art. 2650 del Codice Civile.

QUESITO 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: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

Facendo riferimento alla certificazione notarile sostitutiva depositata, i dati catastali dell'immobile pignorato attuali (relativi cioè al giorno del deposito del documento) e storici (relativi sia alla data degli atti derivativi che riferiti ad un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento) sono riportati nella detta certificazione.

QUESITO 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.

Nel fascicolo inerente la procedura non si ravvisa la presenza di certificati relativi allo stato civile degli esecutati [REDACTED] e [REDACTED].

Lo scrivente perito ha provveduto all'acquisizione dei seguenti certificati sullo stato civile degli esecutati di cui si riportano gli esiti (*Allegato n. 1- Certificati Stato Civile dei debitori*):

[REDACTED]:

- Certificato anagrafico di Stato civile, acquisito presso il Comune di [REDACTED], Ufficio Anagrafe, da cui risulta che:
 - [REDACTED] è nato il [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) (Atto N. [REDACTED] parte I serie A - anno 1968 - Comune di [REDACTED])
 - [REDACTED] risulta coniugato con [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED].
- Certificato di residenza, acquisito presso il Comune di [REDACTED], Ufficio Anagrafe, da cui risulta che il signor [REDACTED] risiede nel Comune di [REDACTED] ([REDACTED]) in Via [REDACTED] [REDACTED].
- Certificato di Stato di Famiglia, acquisito presso il Comune di [REDACTED], Ufficio Anagrafe, da cui risulta che il signor [REDACTED] è iscritto nella famiglia anagrafica composta da:
 - [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] nata il [REDACTED] in [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED] ([REDACTED]).

[REDACTED]:

- Certificato anagrafico di Stato civile, acquisito presso il Comune di [REDACTED], Ufficio Anagrafe, da cui risulta che:
 - [REDACTED] è nata il [REDACTED] in [REDACTED] ([REDACTED]), (Atto N. [REDACTED] parte I serie A - anno [REDACTED] Comune di [REDACTED])
 - [REDACTED] risulta coniugata con [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED].

- Certificato di residenza, acquisito presso il Comune di [REDACTED], Ufficio Anagrafe, da cui risulta che la signora [REDACTED] risiede nel Comune di [REDACTED] ([REDACTED]) in Via [REDACTED].
- Certificato di Stato di Famiglia, acquisito presso il Comune di [REDACTED], Ufficio Anagrafe, da cui risulta che la signora [REDACTED] è iscritta nella famiglia anagrafica composta da: [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] nata il [REDACTED] in [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED] ([REDACTED]) e [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED] ([REDACTED]).

Estratto del Registro Atti di Matrimonio, (Anno [REDACTED], Num. 31, Parte 2, Serie A, Ufficio 1) acquisito presso il Comune di [REDACTED] - Ufficio Stato Civile, da cui risulta che:

- [REDACTED] è coniugato con [REDACTED] e che i medesimi hanno contratto matrimonio nel Comune di [REDACTED] ([REDACTED]) il giorno [REDACTED].

Nelle annotazioni a margine del suddetto documento, risulta che:

“Con atto in data 23.01.2002 a rogito del notaio [REDACTED] di [REDACTED] del distretto notarile di Ascoli Piceno e Fermo gli sposi [REDACTED] hanno scelto il regime di separazione dei beni”.

Alla data dell'acquisto dell'immobile (2001), gli esecutati erano coniugati in regime patrimoniale di comunione dei beni. Il pignoramento è stato notificato ad entrambi i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] poiché comproprietari dell'immobile pignorato.

QUESITI PERITALI

QUESITO 1

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.

L'immobile oggetto della presente perizia fa parte di un fabbricato polifunzionale a prevalente destinazione commerciale/terziaria, di tre piani fuori terra, sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via Canada n. 3 e consiste in un **locale ad uso ufficio e studio privato al piano primo**.

L'area su cui insiste il fabbricato, censita al NCEU del Comune di Porto Sant'Elpidio al foglio 4 p.lla 117, confina ad est con la ferrovia Ancona-Pescara, a sud con le p.lle 406, 411 e 413 sedi di via Canada di proprietà del Comune di Porto Sant'Elpidio, a ovest con la p.lla 404 sede di via Ungheria di proprietà del Comune di Porto Sant'Elpidio e a nord con le p.lle 423 e 424 sedi di via Tunisia di proprietà del Comune di Porto Sant'Elpidio (*Allegato n. 2 – Estratto di mappa catastale*).

Al fine della vendita all'incanto dell'immobile oggetto di pignoramento è opportuno considerare se questo possa essere alienato in uno o più lotti tenendo conto della loro consistenza, della posizione, della funzione, di situazioni di comproprietà (distinguendo i beni indivisi da quelli in piena proprietà), nonché della dotazione e distribuzione dei servizi.

Considerando che si tratta di un unico bene pignorato di proprietà di entrambi i due esecutati, lo scrivente perito ritiene opportuno e giustificata la vendita dello stesso in un UNICO LOTTO.

Dati catastali dell'immobile pignorato:

L'immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Sant'Elpidio (*Allegato n. 3 – Visura Storica Catastale per immobile*):

Locale a uso ufficio e studio privato

Comune	Fg.	part	sub	Categoria	classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
Porto Sant'Elpidio	4	117	18	A/10	1	5,5 vani	Totale: 142 mq Escl. aree scoperte: 142 mq	Euro 1.349,24

Indirizzo: Via Canada n. 3 - piano 1

Dalla visura degli immobili sopra indicati, il bene risulta intestato a:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED],
proprietario per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.
- [REDACTED], nata a [REDACTED] e il [REDACTED], c.f. [REDACTED],
proprietaria per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

L'ufficio, come risulta dall'elaborato planimetrico catastale (*Allegato n. 4 – Elaborato planimetrico catastale*), è posto al piano primo e si affaccia sul lato sud su via Canada; confina a nord con la galleria condominiale distinta catastalmente col sub 1 (bene comune non censibile), a ovest con il sottostante vano di ingresso condominiale al fabbricato distinto catastalmente col sub 1 (bene comune non censibile) e a est con il locale commerciale distinto catastalmente col sub 17 di proprietà della ditta [REDACTED].

QUESITO 2

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.

Individuazione dei beni pignorati

Come già precisato al quesito 1, l'immobile pignorato fa parte di un edificio polifunzionale la cui destinazione è commerciale/terziaria, denominato "Condominio M.A.D.A." sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio (FM), in via Canada n. 3 e consiste in un locale a uso ufficio e studio privato ubicato al piano primo.

Zona-contesto

Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile, è stato costruito su un'area compresa nella "Lottizzazione Mancini", posto a nord rispetto al centro del Comune di Porto Sant'Elpidio, tra la Ferrovia Pescara-Ancona e la Strada Statale n.16. Attualmente il fabbricato ricade in una zona pressoché centrale ad alta

densità edilizia e distante dal mare solo 200 mt. La zona è ben servita e dotata di ampi spazi a parcheggio. Il tessuto edilizio circostante è di recente costruzione ed è caratterizzato da palazzine che non superano in media i quattro piani di altezza e a prevalente destinazione residenziale/commerciale.

Tipologia dell'immobile

L'edificio pluriuso, di cui fa parte il locale pignorato, comprende un piano interrato, un piano terra e due piani elevati per complessivi 19.000 m³ circa; in particolare si compone nel seguente modo (*Allegato n. 5 – Elaborato planimetrico catastale*):

- Piano seminterrato adibito a locali deposito, magazzini e garage;
- Piano terra a prevalente destinazione commerciale tra cui un supermercato e una parafarmacia;
- Piano primo a destinazione mista tra cui 1 palestra, 3 locali commerciali, 5 uffici e studi professionali;
- Piano secondo costituito da 14 uffici sia di carattere privato che pubblico.

Il fabbricato, la cui costruzione risale agli anni '80, presenta una struttura portante intelaiata in conglomerato cementizio armato a pilastri e travi, e solai di piano e di copertura in latero-cemento. Le pareti perimetrali sono in pannelli di C.A. intervallate da finestre a nastro con apertura scorrevole in alluminio e vetro.

Da quanto emerge dalle planimetrie catastali (*Allegato n. 5 - Planimetria catastale*) e dal sopralluogo effettuato (*Allegato n. 6 - Documentazione fotografica*), risulta che:

L'ufficio e studio privato si compone internamente di (*Allegato n. 7 - Pianta architettonica*):

a) ingresso/reception	di	11,28 mq;
b) sala esposizione 1	di	22,60 mq;
c) sala esposizione 2	di	22,15 mq;
d) disimpegno	di	7,80 mq;
e) ripostiglio	di	5,95 mq;
f) ufficio 1	di	27,55 mq;
g) ufficio 2	di	12,55 mq;
h) ufficio 3	di	12,50 mq;

Il tutto per una superficie di 122,40 mq circa al netto delle murature interne ed esterne.

L'ufficio, a cui si accede tramite il vano scale condominiale con ascensore che collega verticalmente tutti i livelli dell'edificio, è aperto sul lato sud ed ovest.

L'altezza interna dell'ufficio è pari a 3,00 mt.

L'interno, per quanto ispezionato, risulta in buone condizioni di conservazione e le finiture sono di ottima fattura:

- le pavimentazioni sono in parquet e in laminato effetto legno;
- tutti i tramezzi interni sono in cartongesso e gran parte delle pareti perimetrali sono rivestite con librerie realizzate in pannelli in cartongesso;
- i soffitti sono intonacati al civile con sovrastante tinteggiatura bianca;
- le pareti in cartongesso hanno una tinteggiatura di colore grigio o tortora;

- le porte interne sono in vetro satinato scorrevoli, mentre gli infissi esterni sono in alluminio del tipo a nastro scorrevole sul lato sud e a due ante per le due finestre sul lato ovest.

L'ufficio, privo di servizi igienici, è dotato di impianto di illuminazione e di split a muro sia per il raffrescamento che per il riscaldamento in modalità pompa di calore.

Gli impianti presenti sono funzionanti e in buono stato di manutenzione.

Discrete sono le condizioni di aerazione ed illuminazione.

Calcolo superfici

Come risulta dal rilievo architettonico effettuato (*Allegato n. 7 – Pianta architettonica*) e come meglio specificato al quesito 9, l'unità immobiliare si sviluppa sulla seguente Superficie Utile Lorda comprensiva dei muri perimetrali di proprietà:

- S.U.L. ufficio pari a 140,00 mq

Accessi

L'ufficio è raggiungibile dal vano scala condominiale con ascensore e vi si accede direttamente dalla galleria condominiale del primo piano (*Allegato n. 6 – Documentazione fotografica*).

Caratteristiche dell'immobile ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972

La cessioni dell'immobile, di proprietà di persona fisica, risulta esente da IVA in quanto sono trascorsi più di cinque anni dalla ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato, inoltre non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA ai sensi dell'art.10 DPR 633/72.

QUESITO 3

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 fabbricato è stato realizzato successivamente il 2 settembre 1967. L'inizio della sua costruzione risale al 1981, così come meglio specificato al punto 4.

QUESITO 4

Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi 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, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici 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, verifici, 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.

Dalla documentazione edilizia depositata nell'archivio dell'Ufficio Urbanistica-Edilizia Privata del Comune di Porto Sant'Elpidio, risultano i seguenti atti concessori con cui sono stati autorizzati lavori sul bene oggetto della presente perizia (*Allegato n. 8 - Copie Permessi a Costruire e Abitabilità*):

- **Concessione Edilizia n. 1204** (prot. 8138), rilasciata dal Comune di Porto Sant'Elpidio al signor ██████████ in data **14/07/1981** per autorizzare i lavori di costruzione di un edificio poliuso di interesse comune;
- **Concessione Edilizia n. 1697** (prot. 15361), rilasciata dal Comune di Porto Sant'Elpidio al signor ██████████ in data **02/04/1983** per eseguire i lavori in variante;
- **Concessione Edilizia n. 1796/bis** (prot. 8447), rilasciata dal Comune di Porto Sant'Elpidio in data **21/10/1983** alla Società "██████████" (amministratore unico ██████████) per voltura della Concessione;
- **Concessione Edilizia n. 2033** (prot. 6137), rilasciata dal Comune di Porto Sant'Elpidio in data **04/11/1985** alla Società "██████████" per eseguire i lavori del secondo progetto in variante;
- **Concessione Edilizia n. 2171** (prot. 6574), rilasciata dal Comune di Porto Sant'Elpidio in data **05/11/1986** alla Società "██████████" per eseguire i lavori di variante;
- **Autorizzazione Edilizia n. 1575** (prot. 1153), rilasciata dal Comune di Porto Sant'Elpidio in data **21/02/1997** alla Ditta "██████████" per cambio destinazione d'uso porzione piano primo da negozio ad ufficio;
- **Autorizzazione di Abitabilità prot. n. 1353** rilasciata dal Comune di Porto Sant'Elpidio in data **28/02/1986**.

Non risultano siano state successivamente autorizzate altri atti riguardanti l'immobile pignorato.

Osservazione: Rispetto le planimetrie catastali e le piante allegate a quella che risulta essere l'ultima Concessione edilizia rilasciata dal Comune, all'atto del sopralluogo si accertavano alcune difformità consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni con l'inserimento di tramezzi in cartongesso.

Si precisa che le opere effettuate sono comunque conformi agli strumenti urbanistici e, non prevedendo aumento volumetrico, sono riconducibili ad interventi di manutenzione straordinaria (art. 3 c.1 DPR 380/01).

Ai fini della regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare in oggetto, per le opere ascrivibili alla manutenzione straordinaria, è possibile presentare la CILA in sanatoria con relativo pagamento della sanzione che consenta di ripristinare la conformità edilizia di tutte le opere eseguite in assenza di autorizzazione ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01. Oltre alla presentazione della relativa pratica edilizia, occorrerà provvedere anche all'aggiornamento catastale.

La stima del costo totale per sanare lo stato di fatto ammonta a circa € **2.500,00** di cui € 1.000,00 di sanzione per sanatoria di lavori già ultimati, € 100,00 diritti di istruttoria, € 900,00 per compenso professionale (redazione degli elaborati e presentazione della pratica al Comune) e € 500,00 per costo aggiornamento catastale.

QUESITO 5

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

La presente perizia non riguarda un terreno, pertanto non è stato allegato il certificato di destinazione urbanistica.

Dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Porto Sant'Elpidio (*Allegato n. 9 – Stralcio PRG vigente e NTA*), risulta che l'area su cui è stato costruito il bene oggetto di pignoramento, ricade in:

- ZTC -Tessuto prevalentemente terziario e commerciale (art. 40 delle N.T.A.)
- Piano di Lottizzazione convenzionata "Lottizzazione MANCINI" (art. 27 delle N.T.A.)

L'immobile non risulta soggetto a vincoli di interesse storico architettonico o paesaggistici né ricade in zone di rispetto prescritte da leggi vigenti.

QUESITO 6

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 catastali specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le attuali risultanze catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo Ufficio del Territorio Servizi Catastali indicate già nel precedente quesito n.1.

Osservazione: Nella Visura catastale (*Allegato n. 3 – Visura Storica Catastale per immobile*) gli intestatari del bene risultano i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] in regime di comunione dei beni, mentre, come precisato al quesito preliminare n. 3 "*Con atto in data 23.01.2002 a rogito del notaio [REDACTED] di [REDACTED] del distretto notarile di Ascoli Piceno e Fermo gli sposi [REDACTED] hanno scelto il regime di separazione dei beni*".

QUESITO 7

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 di divisione.

All'atto della notifica di pignoramento (Nota di trascrizione: Reg. Gen. n. 601, Reg. Part. n. 465, del 27/01/2022), le parti esegutate signori [REDACTED] e [REDACTED] erano intestatari dei beni oggetto della presente perizia, come **unici proprietari per la quota di ½ ciascuno**, in forza dell'atto di acquisto specificato al quesito successivo.

Pertanto la quota in titolarità degli esecutati non necessita di separazione in natura dello stesso bene attraverso la materiale separazione di una porzione dell'immobile di valore pari alla quota.

QUESITO 8

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.

Verifica della provenienza del bene

Dalla visura storica delle unità immobiliari oggetto del pignoramento e dalla ispezione ipotecaria, risulta che le stesse sono pervenute agli esecutati [redacted] e [redacted] in forza di:

- **Atto di compravendita** rogato dal Notaio [redacted] di [redacted] ([redacted]) del 17/05/2001, Rep. n. [redacted], **trascritto** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo il 22/05/2001 ai nn. 3359 reg. gen. e 2383 reg. part., con cui gli immobili pervengono ai sig.ri [redacted] e [redacted] dal sig. [redacted].

Precedentemente:

- In seguito alla **cessione dei beni immobili** ai soci (L. 27/12/1997 n.449 e L. 18/1999 n. 28) a rogito del Notaio [redacted] di [redacted] del 28/06/1999, Rep. n. [redacted], **trascritto** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo il 26/07/1999 nn. 5691 reg. gen. e 3681 reg. part., l'intera proprietà dell'unità immobiliare era pervenuta a favore del sig. [redacted].

Nel periodo ultra ventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, sul conto degli esecutati, del dante causa e di tutti i soggetti intervenuti, l'unità immobiliare interessata ha formato oggetto delle seguenti formalità (Allegato n. 10 – Ispezione ipotecaria):

1) **ISCRIZIONE** del 22/03/2010 - Registro generale n. 1991, Registro particolare n. 482.

Ipoteca volontaria derivante da concessione in garanzia di mutuo fondiario per l'importo complessivo di euro 340.000,00.

A favore: [redacted]

Contro: [redacted]

2) **ISCRIZIONE** del 21/12/2017 - Registro generale n. 9812, Registro particolare n. 1471.

Ipoteca della riscossione derivante da concessione in garanzia di mutuo fondiario per l'importo complessivo di euro 54.051,74.

A favore: [redacted]

Contro: [redacted]

In virtù di atto dell'Agenzia delle Entrate-riscossioni di Roma del 19/12/2017 repertorio n. 1034.

Ipoteca tra gli altri immobili su diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare pignorata.

3) **ISCRIZIONE** del 14/03/2018 - Registro generale n. 2035, registro particolare n. 258.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, del Tribunale di Macerata del 07/06/2017, repertorio n. 624/2017. per l'importo complessivo di euro 12.000,00.

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

4) **ISCRIZIONE** del 5/4/2018 - Registro generale n. 2706, registro particolare n. 361.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, del Tribunale di Fermo del 12/12/2016, repertorio n. 1614/2016, per l'importo complessivo di euro 10.000,00.

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Ipoteca tra gli altri immobili su diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare pignorata.

5) **Nota di TRASCRIZIONE** del 27/01/2022 - Registro generale n. 601, registro particolare n. 465. **Verbale di Pignoramento Immobile** in virtù di atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Fermo del 10/01/2022 repertorio n. 1825.

A favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Contro: [REDACTED] (per la quota di 1/2 di proprietà) e [REDACTED] (per la quota di 1/2 di proprietà)

Dalla documentazione reperita presso gli uffici competenti non risulta a tutt'oggi la sussistenza di altri vincoli, oneri, pesi, servitù o diritti di usufrutto gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

Dagli strumenti urbanistici non risultano vincoli di interesse storico-architettonico gravanti sugli immobili.

Non sussistono vincoli e oneri di natura condominiale oltre quanto specificato al quesito 11.

QUESITO 9

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.

Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo. Tale metodo ha comportato lo svolgimento di una approfondita indagine finalizzata al reperimento di dati utili e necessari per effettuare una corretta valutazione.

Nella determinazione del più probabile **Valore Commerciale Unitario** al mq per gli immobili oggetto della presente stima, lo scrivente ha inteso utilizzare, oltre alle informazioni assunte presso gli addetti operatori nel campo immobiliare (agenzie, mediatori, professionisti, ecc.), la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare le cui fonti di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Per procedere con la stima degli immobili è necessario inoltre determinare la **Superficie Lorda Commerciale** (SLC) espressa in metro quadro (mq). Per calcolare la superficie commerciale lorda si considera la superficie immobiliare lorda comprensiva dei muri perimetrali di proprietà e la metà dei

muri di separazione con altra proprietà, con l'aggiunta di eventuali superficie accessoria di balconi, terrazzi, cantine, soffitte ecc, quest'ultime adeguate con un parametro correttivo oggettivo (coefficiente) minore o uguale ad 1.

Per ciascun lotto il valore delle unità immobiliari oggetto di stima verrà quindi determinato moltiplicando il **Valore Commerciale Unitario** al metro quadro, relativo ad immobili dello stesso tipo e con caratteristiche simili, per la **Superficie Lorda Commerciale** di ciascuna unità espressa in metro quadro.

DETERMINAZIONE VALORE MEDIO UNITARIO di immobili simili a quelli in oggetto

a) Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito *www.agenziaentrate.gov.it*:

I dati utilizzati si riferiscono al 2° semestre del 2022 (ultimo pubblicato) e a fabbricati siti nel comune di Porto Sant'Elpidio ricadenti in zona "B1-Centrale/CAPOLUOGO E FASCIA LITORANEA".

Per uffici in stato conservativo ottimo si prevede un valore di mercato con un range che va da un minimo di €1.750,00 a un massimo di € 2.600,00 per mq di superficie commerciale lorda.

Tenendo conto della posizione e dello stato conservativo, si decide di utilizzare come valore unitario di riferimento quello medio pari a € 2.175,00 al mq.

b) Quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare accessibili tramite il sito *www.borsinoimmobiliare.it*:

I dati utilizzati si riferiscono a fabbricati siti nel comune di Porto Sant'Elpidio ricadenti in zona "ZONA CAPOLUOGO E FASCIA LITORANEA".

Per uffici e studi privati il valore di mercato rilevato dall'osservatorio dei beni immobiliari e riferito al metro quadro di superficie commerciale lorda prevede un range che va da un minimo di € 1.243,00 a un massimo di € 1.700,00.

Tenendo conto della posizione e dell'età dell'immobile, si decide di utilizzare un valore unitario di riferimento prossimo al valore medio pari a € 1.471,00 al mq.

Tenendo conto di entrambi i valori si ottiene un:

$$\text{VALORE MEDIO UNITARIO UFFICIO} = (2.175,00 \text{ €/mq} + 1.471,00 \text{ €/mq}) / 2 = \mathbf{1.823,00 \text{ €/mq}}$$

Calcolo coefficiente correttivo del valore medio

Tenendo conto delle caratteristiche tecnico-costruttive, della vetustà, dello stato di conservazione dell'unità immobiliare in esame e della esposizione dell'immobile, sono stati determinati i seguenti coefficienti correttivi di merito ossia dei parametri correttivi da applicare al valore di mercato medio preso come termine di paragone per l'adeguamento dello stesso:

Caratteristiche	Vetustà	Qualità finiture	Piano	Luminosità
Descrizione	<i>Anno costruzione (da 20 a 40 anni)</i>	<i>Buona</i>	<i>Piano primo con ascensore</i>	<i>Irradiazione solare diretta parziale</i>
Coefficiente	0,90	1,05	0,9	0,95
Caratteristiche	Sevizi	Manutenzione	Riscaldamento	Disponibilità
Descrizione	<i>Assenza servizi igienici</i>	<i>Buona</i>	<i>Autonomo</i>	<i>Occupato ma con ordine di liberazione dell'immobile ex art. 560 c.p.c.</i>
Coefficiente	0,85	1,00	1,05	1,00
Coefficiente Correttivo Globale			0,72	

CALCOLO DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Per calcolare la superficie commerciale lorda SLC si considera la superficie immobiliare lorda comprensiva dei muri perimetrali di proprietà e la metà dei muri di separazione con altra proprietà, con l'aggiunta di eventuale superficie accessoria di balconi, terrazzi, cantine, soffitte, ecc. quest'ultime adeguate con un parametro correttivo oggettivo (coefficiente) minore o uguale ad 1.

Dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo con l'ausilio del distanziometro laser e dalla successiva restituzione digitale elaborata in versione Autocad in scala 1:100 (*Allegato n. 7 – Pianta architettonica rilevata e quotata*), emerge la seguente superficie interna lorda dell'unità oggetto di stima da cui determinare la relativa Superficie Lorda Commerciale applicando opportuni coefficienti correttivi di destinazione alle superfici accessorie.

LOTTO UNICO - Superficie Lorda Commerciale			
Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coeff. di destinazione	SLC (mq)
Ufficio e studio privato al piano primo	140,00	1,00	140,00
Totale Superficie Lorda Commerciale ufficio			140,00

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Premesso quanto sopra si determina il valore di mercato delle unità immobiliari:

LOTTO UNICO					
Unità immobiliare	Superficie Commerciale Lorda (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore dell'immobile parziale (€)	coefficiente correttivo	Valore complessivo dell'immobile (€)
Ufficio e studio privato	140,00	1.823 ,00	255.220,00	0,72	183.758,40
TOTALE VALORE LOTTO UNICO					183.758,40

A tale valore dovranno essere effettuate le specifiche detrazioni dei costi a carico dell'acquirente specificati al punto 4 della presente perizia in conseguenza a:

spese sanatoria e aggiornamento catastale € 2.500,00

pertanto: € 183.758,40 VALORE UNITA' IMMOBILIARE – € 2.500,00 SANATORIA = € 181.258,40

Da quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, operando le dovute approssimazioni, risulta essere il seguente:

<p style="text-align: center;">Totale valore di stima LOTTO UNICO € 181.200,00 (<i>centoottantunomiladuecento/00</i>)</p>
--

a tale valore andrà determinato il prezzo a base d'asta dell'immobile.

QUESITO 10

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.

Lo scrivente perito, come già precisato al quesito 1, ha ritenuto opportuno mantenere il compendio immobiliare pignorato in un unico lotto; il valore complessivo, le superfici corrispondenti e i confini, sono stati specificati rispettivamente nei quesiti 9 e 2.

QUESITO 11

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. 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.

Da quanto verificato al momento del sopralluogo effettuato e dagli accertamenti eseguiti, l'intero immobile risulta non occupato dai debitori ma dalla "██████████" di ██████████ con sede in Porto Sant'Elpidio alla Via Canada 3 e avente Partita Iva ██████████, ditta individuale di modellistica nell'ambito calzaturiero di proprietà della esecutata.

Non essendo emersa l'esistenza di alcun contratto di locazione in essere e non essendo pervenuta dalla titolare della ditta alcuna offerta di indennità di occupazione per poter permanere nell'immobile sino al Decreto di Trasferimento, in data 6/7/2023 il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la liberazione dell'immobile ai sensi dell'ex art. 560 comma 3° c.p.c., poiché lo stesso è occupato da terzi soggetti aventi diritto non opponibile alla procedura.

I beni pignorati non sono gravati da vincoli di carattere storico-artistico, da censo, livello o uso civico e il diritto sui beni dei due debitori pignorati è di piena proprietà.

In merito agli oneri condominiali, alla sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate e eventuali spese condominiali non pagate, si precisa che l'amministratore del condominio, "██████████" di ██████████ di Porto Sant'Elpidio, ha fornito le seguenti dichiarazioni:

Ad oggi i signori ██████████ e ██████████ sono tenuti al pagamento:

- di € 5.279,64 di spese ordinarie condominiali il cui termine di pagamento è scaduto.
- di € 134,10 di spese straordinarie relative a lavori effettuati al fine di chiudere alcune parti condominiali onde evitare lo stazionamento notturno di senzatetto.

QUESITO 12

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

Dagli accertamenti eseguiti, il bene immobile pignorato precedentemente descritto, non risulta essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO 13

Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

La pianta quotata del bene in scala 1:100 e la documentazione fotografica degli spazi interni ed esterni, sono allegati alla presente relazione di perizia (*Allegato n. 6 - Documentazione fotografica; Allegato n. 7 - Pianta architettonica rilevata e quotata in scala 1:100*).

QUESITO 14

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.

Si veda l'allegato n. 11

QUESITO 15

Allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

Si veda l'allegato n. 12

QUESITO 16

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.

Alla presente perizia si allega la check list, in formato .pdf, dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. (*Allegato n. 13 - Check list*).

Alla presente perizia è allegato altresì un foglio riassuntivo, in formato .pdf, di tutti gli identificativi catastali del bene periziato con esempio di Manifesto d'Asta del Lotto da utilizzare nella predisposizione dell'ordinanza di vendita (*Allegato n. 14 - Foglio riassuntivo c.d. Manifesto d'Asta*).

Conclusioni

La presente perizia, costituita da n. 21 (ventuno) pagine inclusa la presente, comprende i seguenti allegati:

- 1) Certificati Stato Civile dei debitori (c. di stato civile, c. d residenza, c. stato famiglia, c. di Matrimonio)
- 2) Estratto di mappa catastale Fg. 4 p.lla 117
- 3) Visura Storica Catastale per immobile Fg. 4 p.lla 117 sub. 18
- 4) Elaborato Planimetrico Catastale Fg. 4 p.lla 117 ed elenco sub
- 5) Planimetria catastale Fg. 4 p.lla 117 sub. 18
- 6) Documentazione fotografica
- 7) Pianta architettonica rilevata e quotata in scala 1:100
- 8) Copie Permessi di Costruire con elaborati e rilascio Abitabilità
- 9) Stralcio P.R.G. Vigente e N.T.A.
- 10) Ispezione ipotecaria
- 11) Succinta descrizione del Lotto Unico
- 12) 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)
- 13) Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II cpc.
- 14) Foglio riassuntivo c.d. Manifesto d'Asta Lotto Unico

Il sottoscritto C.T.U., avendo eseguito le operazioni precedentemente specificate, ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e pertanto deposita la presente Relazione di stima rimanendo a disposizione del Giudice Delegato e/o delle parti chiamate in giudizio per ogni eventuale chiarimento, osservazione o necessità in merito.

Fermo li 16 agosto 2023

Il CTU

Arch. Roberta Medori