

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. 151/2014

a cui è stata riunita la procedura esecutiva n. 192/2015

PARTI RICORRENTI (Creditori)

- [REDACTED] (mandataria di [REDACTED].)
creditore procedente - rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED] e dall'Avv. [REDACTED]
- [REDACTED] creditore intervenuto

CONTROPARTE (Debitore esecutato)

[REDACTED]

Perito Stimatore: Arch. Roberta Medori

G.E. Dott. Domizia Perrone

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott. Domizia Perrone dell'On.le Tribunale di Fermo

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 151/2014 R.G.E.

(a cui è stata riunita la procedura esecutiva n. 192/2015 R.G.E. a seguito della disposizione del Giudice dell'Esecuzione in data 12 dicembre 2015).

CREDITORI PROCEDENTI E INTERVENUTI:

- [REDACTED] (mandataria di [REDACTED]
creditore procedente - rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED] e dall'Avv. [REDACTED]
- **AVV. [REDACTED] creditore intervenuto**

DEBITORE ESECUTATO:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], residente nel Comune di [REDACTED]
([REDACTED]) in via [REDACTED] n. [REDACTED].

La sottoscritta Arch. Roberta Medori, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n. 153 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 02/04/2022. Il perito ha successivamente provveduto all'accettazione dell'incarico in data 15/04/2022.

Viene richiesto di redigere apposita perizia di stima suddivisa nelle parti che seguono, in cui dovranno risultare i dati e le attestazioni come sotto elencati e di depositare la suddetta perizia 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. Domizia Perrone

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.

1. 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.

2. 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 (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

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;

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

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

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.**

I creditori procedenti, di seguito indicati, hanno optato per il deposito delle seguenti certificazioni notarili sostitutive:

- 1) Es.Imm. 151/14: Certificazione notarile depositata in data 06/02/2015 da " [REDACTED] e redatto dal notaio dott. [REDACTED] di [REDACTED];
- 2) Es.Imm. 192/15: Certificazione notarile depositata in data 22/12/2015 da " [REDACTED] e redatto dal notaio dott. [REDACTED] di [REDACTED].

Entrambe le certificazioni notarili sono risalite, per ciascun immobile pignorato, ad un atto di compravendita derivativi ed originari, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Gli atti, in forza dei quali sono stati acquisiti i diritti attuali sugli immobili pignorati, sono meglio precisati nei successivi quesiti 7 e 8 (trascrizioni a favore).

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.

Alle certificazioni notarili redatte dal dottor [REDACTED], sia dell'Es.Imm. n. 151/14 che dell'Es.Imm. n. 192/15, sono allegati i dati catastali storici degli immobili pignorati riferiti ad un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione dei pignoramenti.

Lo scrivente perito ha provveduto comunque all'acquisizione delle visure storiche aggiornate per ciascun immobile pignorato presso l'Agenzia delle Entrate-ufficio provinciale Servizi Catastali di Fermo (*Allegato n. 1 – Visure Storiche catastali per immobile dei Lotti*).

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 (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

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 dell'esecutato [REDACTED].

Lo scrivente perito ha provveduto all'acquisizione dei seguenti certificati sullo stato civile dell'esecutato, di cui si riportano gli esiti (*Allegato n. 2- Certificati Stato Civile del debitore*):

- Certificato di Morte, acquisito presso il Comune di Porto Sant'Elpidio, Ufficio Anagrafe, da cui risulta che [REDACTED]:
 - è morto a [REDACTED] (FM) il [REDACTED]
- Certificato contestuale di Residenza, Stato civile e Stato di Famiglia acquisito precedentemente il decesso presso il Comune di [REDACTED], Ufficio Anagrafe, da cui risulta che [REDACTED]:
 - era nato ad [REDACTED] il [REDACTED]
 - risultava coniugato con [REDACTED] nata a [REDACTED] (FM) il [REDACTED]
 - risultava iscritto nella famiglia anagrafica composta da [REDACTED] e [REDACTED]
 - era residente nel Comune di [REDACTED] (FM) in via [REDACTED] n. [REDACTED]
- Estratto del Registro degli Atti di Matrimonio, acquisito presso il Comune di [REDACTED] - Ufficio Stato Civile, da cui risulta che [REDACTED]:
 - si è unito in matrimonio con [REDACTED] il giorno [REDACTED] nel Comune di [REDACTED] (FM). Nelle annotazioni a margine del suddetto documento, risulta che: *Le convenzioni matrimoniali sono state modificate con atto in data [REDACTED] a rogito del Notaio Angelo Marchetti del distretto notarile di Ascoli Piceno e Fermo. In data [REDACTED] è stata trascritta nei registri di matrimonio del Comune di [REDACTED] anno [REDACTED], parte II, serie C, n. [REDACTED].*

All'epoca (1968) dell'atto di provenienza dei beni pignorati con l'Es.Imm. 151/2014, l'esecutato signor [REDACTED] era coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni.

Alla data (1978) dell'acquisto dei beni pignorati con l'Es.Imm. 192/2015, l'esecutato signor [REDACTED] era coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni.

Alla data di entrambi i pignoramenti l'esecutato era coniugato con [REDACTED] e tra gli stessi vigeva il regime di separazione dei beni.

Al momento non risulta sia stata presentata alcuna dichiarazione di successione. In tal caso i probabili eredi legittimi del de cuius [REDACTED] sarebbero:

- La coniuge [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]
- La figlia [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]
- La figlia [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]
- Il figlio [REDACTED] a [REDACTED] il [REDACTED]

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.

Si precisa che, nel fascicolo inerente la procedura in parola, risulta che alla procedura esecutiva n. 151/2014 RGE è stato riunito il fascicolo n. 192/2015 RGE a seguito della disposizione del Giudice dell'Esecuzione del 12 dicembre 2015.

Di seguito si riassume quanto contenuto nei suddetti fascicoli:

▪ **Atto di Pignoramento n. 151/2014** iscritto a ruolo in data 17/07/2014

Creditore: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

Immobili pignorati:

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su Porzione del fabbricato in Porto Sant'Elpidio - via Giordano Bruno n.9, così descritta al Catasto Fabbricati:

- foglio 13, particella 295 sub. 1, Cat. A/2, cl.3, consistenza 8 vani.

▪ **Atto di Pignoramento n. 192/2015** iscritto a ruolo in data 14/10/2015

Creditore: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

Immobili pignorati:

IMMOBILE 1

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su Area in Sant'Elpidio a Mare – strada Galilea n. 1168, descritta al Catasto Terreni al foglio 53, particella 32 di Ha 0:23:10 “ente urbano” con sovrastante fabbricato così distinto al catasto Fabbricati:

- foglio 53, particella 32 sub 2, PT, Cat. C/2, cl.1, consist. 97 mq

- foglio 53, particella 32 sub 3, P1-2, Cat. A/3, cl.3, consist. 6 vani

- foglio 53, particella 32 sub 4, PT, Cat. C/6, cl.1, consist. 122 mq

Nota: le unità immobiliari “sub 2, 3 e 4 vantano diritti sul seguente bene comune non censibile:

- foglio 53 particella 32 sub 1 PT “b.c.n.c a tutti i subb” (corte)

IMMOBILE 2

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su Terreno in Sant'Elpidio a Mare – strada Galilea, descritta al Catasto Terreni:

- foglio 53, particella 29 di Ha 0:84:10
- foglio 53, particella 30 di Ha 0:01:70 (casa rurale)
- foglio 53, particella 34 di Ha 0:10:40
- foglio 53, particella 97 di Ha 0:75:00
- foglio 53, particella 282 di Ha 0:70:30
- foglio 53, particella 285 di Ha 4:34:30.

Al fine della vendita all'incanto degli immobili oggetto di pignoramento è opportuno considerare se questi possano essere alienati 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.

A seguito di quanto detto, lo scrivente perito ritiene opportuno e giustificata la vendita degli stessi nei seguenti **TRE LOTTI**.

LOTTO 1

Porzione di fabbricato residenziale a Porto Sant'Elpidio, via G. Bruno n. 9, descritto al NCEU foglio 13 part. 295 sub 1

Gli immobili del "Lotto 1" fanno parte di un fabbricato sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio (FM), in via G. Bruno n. 9 e consistono in un **appartamento al piano primo**, una **locale soffitta al piano terzo-sottotetto**, un **locale cantina al piano interrato**.

L'area, su cui è stato edificato il fabbricato, confina a nord con via L. Mercantini, a est con via G. Bruno, a sud con la particella edificata n. 296 di proprietà dei signori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e a ovest con la particella edificata n. 7 di proprietà della signora [REDACTED] (*Allegato n. 3 – Estratto di mappa catastale dei Lotti*).

Il bene pignorato risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Sant'Elpidio (*Allegato n. 1 - Visure storiche catastali per immobile dei Lotti*):

| Comune | Fg. | part | sub | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. catastale | Rendita |
|--------------------|-----|------|-----|-----------|--------|-------------|--|-------------|
| Porto Sant'Elpidio | 13 | 295 | 1 | A/2 | 3 | 8 vani | Totale: 155 mq Totale escluse aree scoperte: 150 mq | Euro 578,43 |

Indirizzo: Via G. Bruno n. 9 piano S1-1-3

Dalla visura l'immobile sopra indicato risulta intestato a:

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] **proprietario per 1/1 di piena proprietà** in regime di separazione dei beni.

Alla palazzina si accede da un ingresso condominiale posto sul prospetto est.

LOTTO 2

Fabbricato rurale a Sant'Elpidio a Mare, strada Galilea n. 1168, descritto al NCEU foglio 53 part. 32 sub 2, 3, 4

Il bene immobiliare sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) in strada Galilea n. 1168 è costituito da un **fabbricato rurale** con annessi agricoli e corte di pertinenza.

L'area su cui si trova il fabbricato è delimitata a nord dalla strada vicinale Galilea n. 1168 e confina a sud-est con la particella 285, a ovest con la particella 282 e a nord con la particella 29 tutti terreni agricoli di proprietà dello stesso signor [REDACTED] (*Allegato n. 3 – Estratto di mappa catastale dei Lotti*).

G.E.: Dott. Domizia Perrone

Perito Stimatore: Arch. Roberta Medori

L'immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare (*Allegato n. 1 - Visure storiche catastali per immobile dei Lotti*):

Corte di pertinenza

| Comune | Fg. | part | sub | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. catastale | Rendita |
|---------------------|-----|------|-----|---------------------------|--------|-------------|----------------|---------|
| Sant'Elpidio a Mare | 53 | 32 | 1 | Bene comune non censibile | | | | |

Indirizzo: Strada Galilea n.1168 piano T

Magazzino - stalla

| Comune | Fg. | part | sub | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. catastale | Rendita |
|---------------------|-----|------|-----|-----------|--------|-------------|----------------|-------------|
| Sant'Elpidio a Mare | 53 | 32 | 2 | C/2 | 1 | 97 mq | Totale: 116 mq | Euro 145,28 |

Indirizzo: Strada Galilea n.1168 piano T

Abitazione

| Comune | Fg. | part | sub | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. catastale | Rendita |
|---------------------|-----|------|-----|-----------|--------|-------------|--|-------------|
| Sant'Elpidio a Mare | 53 | 32 | 3 | A/3 | 3 | 6 vani | Totale: 129 mq Totale escluse aree scoperte: 126 mq | Euro 179,73 |

Indirizzo: Strada Galilea n.1168 piano 1-2

Fienile e stalletti

| Comune | Fg. | part | sub | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. catastale | Rendita |
|---------------------|-----|------|-----|-----------|--------|-------------|----------------|-------------|
| Sant'Elpidio a Mare | 53 | 32 | 4 | C/6 | 1 | 122 mq | Totale: 141 mq | Euro 157,52 |

Indirizzo: Strada Galilea piano T

Dalla visura l'immobile sopra indicato risulta intestato a:

- [redacted], nato a [redacted] il [redacted], c.f. [redacted] **proprietario per 1/1 di piena proprietà** in regime di separazione dei beni.

Alla corte di pertinenza del fabbricato si accede direttamente dalla strada vicinale Galilea in terra battuta

Nota: all'interno della particella 32 sub 1 (bene comune non censibile) ricadono sia la sede della strada vicinale Galilea, sia il fienile che gli stalletti (*Allegato n. 6 – Elaborato Planimetrico Lotto 2*).

LOTTO 3

Terreno agricolo a Sant'Elpidio a Mare, strada Galilea, descritto al NCT al foglio 53 part. 19, 30, 34, 97, 282, 285

Il bene immobiliare sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) in strada Galilea è costituito da **appezzamenti di terreno agricolo**.

Il terreni suddetti confinanti tra loro, confinano a sud con il fosso, a est con il terreno distinto con la p.lla 292 di proprietà dei signori [redacted] e [redacted], a nord con i terreni distinti con la p.lla 210 di proprietà del signor [redacted], con le p.lle 223, 229, 220 di proprietà del signor [redacted] e con la p.lla 176 di proprietà del signor [redacted], a ovest con i terreni

distinti con le p.lle 136, 138, 140, 141 di proprietà della signora [REDACTED] (Allegato n. 3 – Estratto di mappa catastale dei Lotti).

I singoli terreni risultano così censiti al Catasto Terreni del Comune di Sant'Elpidio a Mare (Allegato n. 1 - Visure storiche catastali per immobile dei Lotti):

| Comune | Fg. | part | porzioni | Qualità | Classe | Superficie | Sup. totale | Reddito |
|---------------------|-----|------|----------|-------------|--------|------------|-------------|------------|
| | | | | | | | | Dominicale |
| Sant'Elpidio a Mare | 53 | 29 | AA | SEMIN ARBOR | 4 | 8.398 mq | 8.410 mq | Euro 30,36 |
| | | | BB | ULIVETO | U | 12 mq | | Euro 0,04 |

| Comune | Fg. | part | porzioni | Qualità | Classe | Superficie | Reddito | |
|---------------------|-----|------|----------|-------------|--------|------------|------------|-----------|
| | | | | | | | Dominicale | Agrario |
| Sant'Elpidio a Mare | 53 | 30 | ---- | AREA RURALE | ---- | 170 mq | Euro 0,00 | Euro 0,00 |

| Comune | Fg. | part | porzioni | Qualità | Classe | Superficie | Sup. totale | Reddito |
|---------------------|-----|------|----------|-------------|--------|------------|-------------|------------|
| | | | | | | | | Dominicale |
| Sant'Elpidio a Mare | 53 | 34 | AA | SEMIN IRRIG | 3 | 620 mq | 1.040 mq | Euro 4,48 |
| | | | BB | BOSCO MISTO | 2 | 420 mq | | Euro 0,43 |

| Comune | Fg. | part | porzioni | Qualità | Classe | Superficie | Sup. totale | Reddito |
|---------------------|-----|------|----------|-------------|--------|------------|-------------|------------|
| | | | | | | | | Dominicale |
| Sant'Elpidio a Mare | 53 | 97 | AA | SEMIN IRRIG | 3 | 4.839 mq | 7.500 mq | Euro 34,99 |
| | | | BB | SEMIN ARBOR | 3 | 2.661 mq | | Euro 10,99 |

| Comune | Fg. | part | porzioni | Qualità | Classe | Superficie | Sup. totale | Reddito |
|---------------------|-----|------|----------|-------------|--------|------------|-------------|------------|
| | | | | | | | | Dominicale |
| Sant'Elpidio a Mare | 53 | 282 | AA | SEMIN ARBOR | 3 | 6.526 mq | 7.030 mq | Euro 26,96 |
| | | | BB | ULIVETO | U | 504 mq | | Euro 1,56 |

| Comune | Fg. | part | porzioni | Qualità | Classe | Superficie | Sup. totale | Reddito |
|---------------------|-----|------|----------|-------------|--------|------------|-------------|-------------|
| | | | | | | | | Dominicale |
| Sant'Elpidio a Mare | 53 | 285 | AA | SEMIN IRRIG | 3 | 39.684 mq | 43.430 mq | Euro 286,93 |
| | | | BB | ULIVETO | U | 776 mq | | Euro 2,40 |
| | | | AC | SEMIN ARBOR | 2 | 2.970 mq | | Euro 14,57 |

Dalle visure gli immobili sopra indicati risultano intestati a:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] **proprietario per 1/1 di piena proprietà** in regime di separazione dei beni.

Tutti i terreni sono accessibili dalla strada vicinale Galilea in terra battuta, tranne la particella 30 (interclusa nella p.lla 29) e la particella 34 che costeggia il fosso.

Si precisa che la particella 30 accatastata come "Area rurale" non mostra alcuna traccia di precedenti costruzioni, bensì utilizzata come terreno agricolo.

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.

LOTTO 1

Porzione di fabbricato residenziale a Porto Sant'Elpidio, via G. Bruno n. 9, descritto al NCEU foglio 13 part. 295 sub 1

Individuazione del bene pignorato

Come già precisato al quesito 1, il bene di che trattasi è sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio (FM), in via G. Bruno n. 9 e costituisce porzione di una palazzina residenziale.

Zona-contesto

Il fabbricato, di cui fanno parte gli immobili, ricade in una zona urbana ad alta densità edilizia denomina frazione la Corva, ben servita e a prevalente destinazione residenziale. L'edificio, posto a ovest rispetto al centro del Comune di Porto Sant'Elpidio, dista dal mare circa 2,00 Km. Il tessuto edilizio circostante è caratterizzato da palazzine che non superano i quattro piani di altezza.

Tipologia degli immobili

La palazzina di cui fanno parte gli immobili pignorati, si compone di tre piani fuori terra più sottotetto per un totale di tre unità abitative.

L'edificio è perimetrato da un'area di pertinenza comune sui lati est, nord e ovest di circa 3 ml di spessore (*Allegato n. 7 – Documentazione fotografica dei Lotti*).

Il fabbricato, la cui costruzione risale alla fine degli anni '60, presenta una struttura portante in cemento armato a pilastri e travi e solai in latero-cemento. Esternamente le pareti sono intonacate tranne la facciata est che presenta un rivestimento a mattoni faccia vista.

La palazzina è costituita nel complesso da tre unità abitative di cui l'appartamento al piano terra è di proprietà dello stesso esecutato di [REDACTED] (sub 5), mentre l'appartamento al piano secondo è di proprietà di [REDACTED] (sub 2).

Dalle planimetrie catastali e dal sopralluogo effettuato (*Allegato n. 4 – Planimetrie Catastali Lotto 1 e Allegato n. 7 - Pianta architettoniche*), risulta che il bene pignorato consiste in:

1) un **appartamento** posto al primo piano e aperto su tre lati; occupa tutto il piano e vi si accede dal vano scala condominiale. Internamente si compone di:

- a) Soggiorno di 36,50 mq;
- b) Cucina di 11,20 mq;

- c) Disimpegno di 11,60 mq;
- d) Camera 1 di 18,65 mq;
- e) Camera 2 di 16,15 mq;
- f) Camera 3 di 16,30 mq;
- g) Bagno di 8,85 mq.
- h) Tre balconi di superficie complessiva 18,40 mq.

Il tutto per una superficie interna calpestabile totale di 118,35 mq circa al netto delle murature interne e dei balconi

L'altezza interna dell'appartamento è pari a 2,85 mt.

Le finiture sono di discreta fattura. La pavimentazione degli ambienti è in mattonelle di gres porcellanato; le pareti e i soffitti sono intonacati al civile con sovrastante tinteggiatura; il bagno è completo di tutti gli apparecchi sanitari con vasca da bagno e doccia ed è piastrellato in ceramica fino ad una altezza di ml. 2,20; anche le pareti della cucina sono rivestite in ceramica; le porte interne sono ad un battente in legno impellicciate, mentre gli infissi esterni sono in legno con vetri doppi e tapparelle avvolgibili in pvc.

L'appartamento risulta essere dotato di impianto elettrico, idrico sanitario e fognante tutti funzionanti. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia posta all'esterno sul balcone est.

L'immobile all'interno si presenta in buono stato di conservazione. *Allegato n. 6 - Documentazione fotografica*

2) Una **soffitta** al piano terzo-sottotetto, vi si accede dal vano scala condominiale e si compone internamente di un unico ambiente con copertura a falda la cui altezza va da un massimo di 2,00 ml ad un minimo di 0,20 ml, per una superficie interna calpestabile totale di 58,60 mq.

E' illuminata da una finestra sul prospetto nord. Il pavimento è in cemento e le pareti interne lasciate allo stato grezzo ossia senza intonaco.

La soffitta confina con l'altra porzione del sottotetto di proprietà del signor [REDACTED]

Lo stato di manutenzione appare discreto e il piano è sprovvisto degli impianti tranne quello elettrico.

3) Una **cantina** al piano interrato, vi si accede dal vano scala condominiale. E' privo di finestre, ha una altezza di 2,16 ml e una superficie interna calpestabile totale di 27,50 mq. Il pavimento è in cemento e le pareti interne lasciate allo stato grezzo ossia senza intonaco. Lo stato di manutenzione appare mediocre e il piano è sprovvisto degli impianti tranne quello idrico ed elettrico. Il locale cantina confina con il locale autorimessa di proprietà del signor [REDACTED] (seppur manchino i muri divisorii come meglio specificato al quesito 4). Il vano caldaia ricavato nel sotto-scala è spazio comune del condominio.

Calcolo superfici

Come risulta dal rilievo architettonico (*Allegato n. 8 – Pianta architettoniche quotate dei Lotti*) e come meglio specificato al quesito n. 9, l'unità immobiliare si sviluppa con le seguenti Superfici Utili Lorde comprensive dei muri perimetrali di proprietà (per la soffitta si è considerata solo la sup. lorda con altezza maggiore di 1,80 mt):

| | | |
|---------------------|------------------|-------------------|
| S.U.L. appartamento | pari a 137,00 mq | esclusi i balconi |
| S.U.L. soffitta | pari a 14,00 mq | (con h > 1.80 mt) |
| S.U.L. cantina | pari a 32,50 mq | |

Accessi

Alla palazzina si accede da un ingresso condominiale posto sul prospetto est.

G.E.: Dott. Domizia Perrone

Perito Stimatore: Arch. Roberta Medori

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

La cessione 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.

LOTTO 2

Fabbricato rurale a Sant'Elpidio a Mare, strada Galilea n. 1168, descritto al NCEU foglio 53 part. 32 sub 2, 3, 4

Individuazione dei beni pignorati

Come già precisato al quesito 1, l'immobile di che trattasi è sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) ed è costituito da un fabbricato rurale cielo-terra con accessori di servizio utilizzati come stalletti e fienile, letamaio e annessa corte come risulta dall'elaborato planimetrico che il CTU ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia delle Entrate-Servizi catastali di Fermo (*Allegato n. 6 – Elaborato Planimetrico Lotto 2*).

Zona-contesto

L'edificio, isolato, è ubicato lungo la strada vicinale Galilea in terra battuta in una zona extraurbana caratterizzata da una bassa densità edilizia e a destinazione agricola. E' posto ad est del centro abitato di Sant'Elpidio a Mare e a una distanza dal mare di Km 5,5. I terreni circostanti l'immobile, caratterizzati da una conformazione collinare, sono perlopiù coltivati.

Tipologia degli immobili

L'edificio possiede le forme tipiche di un casolare della campagna marchigiana, realizzato in muratura portante a faccia a vista, con solai in travi di legno, travicelli e pianelle. Il tetto è a doppia falda con copertura realizzata con pianelle in laterizio appoggiate su travetti di legno e manto di rivestimento in coppi (*Allegato n. 6 – Documentazione fotografica*).

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra: il piano terra è suddiviso in due parti, una destinata a cantina (ex-stalla) e una parte utilizzata come magazzino, per un'altezza media interna di 2,60; il piano primo, raggiungibile mediante una scala esterna ad unica rampa, è adibito ad abitazione con una cucina centrale munita di camino, un locale pranzo e tre camere per un'altezza media interna di 2,45 mt sotto trave; il sottotetto è raggiungibile dal piano primo mediante una scala interna ad una rampa ed ha un'altezza di 2,10 mt al colmo e 0,65 mt all'imposta.

I pavimenti del corpo principale sono in buona parte originali e in cotto; nella stalla compare in parte la tipica pavimentazione con mattoni poggiata sul terreno. Porte e infissi sono in legno; l'impianto elettrico ed idraulico non sono a norma né funzionanti e non esiste impianto di riscaldamento.

L'edificio si presenta in cattivo stato di manutenzione tale da rendere inutilizzabile i piani superiori. La copertura mostra segni di cedimento e tracce di infiltrazioni di acqua piovana. Al momento del sopralluogo il piano primo era in stato di abbandono mentre il piano terra è utilizzato come rimessa attrezzi e magazzino.

Gli stalletti, con uno spazio adibito a forno, hanno mattoni faccia vista e si compongono di un solo piano fuori terra con tetto a due falde costituito da pianelle in laterizio appoggiate su travetti di legno e manto di rivestimento in coppi. L'altezza varia da 2,85 mt al colmo a 2,10 mt all'imposta. Si presentano in pessimo stato di manutenzione.

Il fienile è costituito da pali in cemento con copertura in lastre di lamiera zincata ondulata la cui altezza varia da 4,75 mt a 5,20 mt.

G.E.: Dott. Domizia Perrone

Perito Stimatore: Arch. Roberta Medori

Calcolo superfici

Come risulta dal rilievo architettonico (*Allegato n. 8 – Pianta architettoniche quotate dei Lotti*) e come meglio specificato al quesito 9, le unità immobiliari si sviluppano con le seguenti Superfici Utile Lorda, comprensiva dei muri perimetrali di proprietà (per la soffitta si è considerata solo la sup. lorda con altezza maggiore di 1,80 mt):

| | | |
|--------------------|----|--------------------------------|
| S.U.L. alloggio | P1 | pari a 106,25 mq |
| S.U.L. sottotetto | P2 | pari a 22,00 mq (con H > 1.80) |
| S.U.L. magazzino | PT | pari a 32,80 mq |
| S.U.L. stalla | PT | pari a 73,45 mq |
| S.U.L. ripostiglio | PT | pari a 10,50 mq |
| S.U.L. terrazzo | P1 | pari a 10,00 mq |
| S.U.L. stalletti | PT | pari a 73,23 mq |
| S.U.L. fienile | PT | pari a 82,22 mq |

La superficie della corte esclusiva è pari a 1.760,00 mq al netto della strada vicinale e delle aree di sedime dei fabbricati.

Accessi

L'accesso alla corte pertinenziale, solo in parte recintato da una rete metallica, è possibile da un cancello posticcio chiuso con catena e lucchetto posto lungo la strada interpoderale Galilea in terra battuta.

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

La cessione dell'immobile, di proprietà di persone fisiche, risulta esente da IVA in quanto i lavori di costruzione del fabbricato risalirebbero ai primi del '900, inoltre non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA ai sensi dell'art.10 DPR 633/72.

LOTTO 3

Terreno agricolo a Sant'Elpidio a Mare, strada Galilea, descritto al NCT al foglio 53 part. 19, 30, 34, 97, 282, 285

Individuazione del bene pignorato

Come già precisato al quesito 1, il bene di che trattasi è sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), lungo la strada vicinale Galilea e consiste in appezzamenti di terreni agricoli.

Zona-contesto

I terreni sono ubicati in prossimità della strada vicinale Galilea in terra battuta, in una zona a bassa densità edilizia e a destinazione agricola. Sono posti ad est del centro abitato di Sant'Elpidio a Mare e a una distanza dal mare di Km 5,5. L'esposizione prevalente è a sud. La zona è caratterizzata da una conformazione collinare, perlopiù coltivata.

Tipologia immobile

Il terreno si configura come unico corpo ed è utilizzato come terreno agricolo, prevalentemente per la coltivazione di seminativi. In prossimità della strada vicinale ci sono una trentina di alberi di ulivo mentre un bosco misto ad essenze spontanee caratterizza l'area lungo il fosso posto a sud.

Presenta una tessitura franco-argillosa ed esposizione prevalentemente a sud.

Non si rileva la presenza di alcun tipo di costruzioni.

Il fondo presenta una superficie complessiva pari a 67.580 mq (ossia Ha 6:75:80) di cui:

- 65.868 mq a seminativo
- 1.292 mq a uliveto
- 420 mq a bosco misto

Come già precisato i terreni sono accessibili dalla strada interpoderale Galilea in terra battuta, tranne la particella 30 poiché interclusa nella p.lla 29 e la particella 34 che costeggia il fosso (*Allegato n. 3 – Estratto di mappa catastale dei Lotti*).

Il terreno presenta, per gran parte della sua superficie, una moderata pendenza a parte la zona più a nord e la zona sud più prossima al fosso a sud (*Allegato n. 7 – Documentazione fotografica dei Lotti*).

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

Per quanto riguarda il fondo di natura agricola, con riferimento all'IVA vigente e in riferimento all'art.10 DPR 633/72, si evidenzia un'aliquota del 9% nel caso in cui il trasferimento di terreni "agricoli e relative pertinenze" avvenga a favore di acquirenti imprenditori agricoli e titolo principale; un'aliquota maggiorata del 15% nel caso in cui il trasferimento avvenga a soggetti diversi dagli imprenditori agricoli e titolo principale.

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.

LOTTO 1 - Il fabbricato è stato realizzato successivamente il 2 settembre 1967. L'inizio della sua costruzione infatti risale al 1968 come meglio specificato nel quesito successivo.

LOTTO 2 - Non è dato sapere l'esatta epoca di costruzione del fabbricato rurale in quanto nell'archivio del Comune non vi sono documenti che attestino l'autorizzazione a edificare, né vi sono dichiarazioni sostitutive dell'atto notorio che dichiarino l'epoca di costruzione. Viste comunque le caratteristiche edilizie e la tipologia della tipica casa colonica marchigiana, si può affermare che l'epoca di costruzione risalgia presumibilmente agli inizi del '900. Il fabbricato è stato comunque realizzato precedentemente il 2 settembre 1967.

LOTTO 3 - Appezzamenti di terreno agricoli.

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, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

LOTTO 1

Porzione di fabbricato residenziale a Porto Sant'Elpidio, via G. Bruno n. 9, descritto al NCEU foglio 13 part. 295 sub 1

Dall'analisi della documentazione prodotta dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Porto Sant'Elpidio (*Allegato n. 9 – Copie Atti autorizzativi edilizi ed elaborati Lotto 1*) emerge quanto segue:

L'edificio, di cui fanno parte i beni pignorati, è stato realizzato in forza della **Licenza Edilizia n. 1546** prot. n. 987 rilasciata il **31/08/1968** dal Comune di Porto Sant'Elpidio ai signori [REDACTED] e [REDACTED] per la costruzione di una casa di civile abitazione.

Sono stati poi successivamente approvati e rilasciati i seguenti atti:

- **Voltura della Licenza Edilizia n. 1546** prot. n. 9162 rilasciata in data **26/10/1968** ai signori [REDACTED] e [REDACTED].
- **Licenza di Costruzione n. 1738** prot. n. 11363 rilasciata il **11/12/1968** ai signori [REDACTED] e [REDACTED] per ampliamento finestra al piano terra, apertura di una porta ad ovest e diverso rivestimento prospetto nord.
- **Licenza di Costruzione n. 2281** prot. n. 15154 rilasciata il **11/02/1970** ai signori [REDACTED] o e [REDACTED] per il cambio di destinazione del piano terra da magazzino a laboratorio artigiano.
- **Licenza di Costruzione n. 2857** prot. n. 8461 rilasciata il **15/10/1971** al signor [REDACTED] per la modifica del prospetto nord con apertura porta ingresso al piano interrato.
- **Autorizzazione di Abitabilità** rilasciata dal Sindaco del comune di Porto Sant'Elpidio in data **02/04/1971** ai signori [REDACTED] e [REDACTED].
- **Autorizzazione edilizia n. 1361** del **10/04/1993** prot. n. 491 rilasciata alla signora [REDACTED] per eseguire lavori di manutenzione ordinaria locali artigianali.
- **Concessione edilizia in sanatoria n. 2320** rilasciata in data **18/09/2004** al signor [REDACTED] con la quale sono stati condonati il cambio di destinazione al piano sottotetto da soffitta ad abitazione e modifiche interne.
- **Concessione edilizia in sanatoria n. 2380** rilasciata in data **16/11/2004** alla signora [REDACTED] con la quale è stata condonata la costruzione di un accessorio esterno sul lato ovest del fabbricato.
- **Denuncia di inizio attività** edilizia protocollata in data **05/05/2007** prot. n. **10384** dal signor [REDACTED] per il mutamento della destinazione d'uso di porzione del piano terra, da laboratorio ad abitazione con modifiche prospettiche.

All'atto del sopralluogo si accertava la presenza di alcune difformità tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali e le piante allegate alle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune. Le difformità riguardano alcune variazioni di lieve entità di seguito descritte:

- Diversa distribuzione della zona giorno dell'appartamento; mancano infatti i tramezzi che dovrebbero dividere lo studio dal soggiorno, pertanto attualmente il soggiorno, lo studio e parte del disimpegno costituiscono un unico vano.
- La finestra sul lato nord della soffitta, seppur autorizzata con Licenza di Costruzione n. 1738 del 11/12/1968, non compare sulla planimetria catastale.

- Il piano interrato è costituito da un unico vano mentre nella pianta catastale e quella assentita dal Comune le due proprietà (sub 1 e sub 2) sono separate da muri divisorii che delimitano la cantina oggetto di pignoramento (sub 1).

Si precisa che le opere difformi, comunque conformi agli strumenti urbanistici, 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, è possibile presentare la CILA (Comunicazione inizio lavori asseverata) 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. Inoltre occorrerà provvedere all'aggiornamento catastale.

La stima del costo relativo alla sanatoria si aggira complessivamente sui € 2.700 di cui € 200,00 per oneri e diritti di segreteria, € 1.000,00 per oneri di sanatoria, € 1.500,00 per spese tecniche e compenso professionale per la redazione degli elaborati, presentazione della pratica al Comune e variazione catastale.

LOTTO 2

Fabbricato rurale a Sant'Elpidio a Mare, strada Galilea n. 1168, descritto al NCEU foglio 53 part. 32 sub 2, 3, 4

Dalla comunicazione prodotta dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sant'Elpidio a Mare a seguito della richiesta di accesso agli atti della scrivente, risulta che non sono presenti in archivio atti autorizzativi. Pertanto si rileva che il fabbricato rurale, benché accatastrato, è stato realizzato senza alcuna concessione e presumibilmente agli inizi del 1900 quindi in epoca antecedente la promulgazione della Legge 765/1967.

Dal sopralluogo si accertava la presenza delle seguenti lievi difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale: sul prospetto nord, sia l'ingresso al retro-magazzino posto al piano terra che due finestre poste al piano primo, risultano tamponate.

LOTTO 3

Terreno agricolo a Sant'Elpidio a Mare, strada Galilea, descritto al NCT al foglio 53 part. 19, 30, 34, 97, 282, 285

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo senza nessuna costruzione e quindi con assenza di titoli edilizi.

QUESITO 5

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

LOTTO 1

Porzione di fabbricato residenziale a Porto Sant'Elpidio, via G. Bruno n. 9, descritto al NCEU foglio 13 part. 295 sub 1

Il presente lotto 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 risulta che l'area su cui è stato costruito il bene oggetto di pignoramento, ricade in:

- zona ZTR1 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 36 N.d.A.) (*Allegato n. 10 – Stralcio PRG vigente dei Lotti*)

L'immobile non risulta soggetto a vincoli di interesse storico architettonico né ad ambiti di tutela.

LOTTO 2

Fabbricato rurale a Sant'Elpidio a Mare, strada Galilea n. 1168, descritto al NCEU foglio 53 part. 32 sub 2, 3, 4

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

Dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Sant'Elpidio a Mare risulta che l'area su cui è stato costruito il bene oggetto di pignoramento, ricade in:

- zona T.A. - Tessuto agricolo (art.58 delle N.T.A.)
- edificio di interesse tipologico ambientale (art.51 delle N.T.A.) (*Allegato n. 10 – Stralcio PRG vigente Lotti 1 e 2 e NTA*)

L'immobile non risulta soggetto ad altri vincoli di interesse storico architettonico né ad ambiti di tutela.

LOTTO 3

Terreno agricolo a Sant'Elpidio a Mare, strada Galilea, descritto al NCT al foglio 53 part. 19, 30, 34, 97, 282, 285

Trattandosi di appezzamenti di terreno, si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Istruttore direttivo del Comune di Sant'Elpidio a Mare - Sportello unico per l'edilizia, in data 01/09/2022 (*Allegato n. 11 - Certificato Destinazione Urbanistica e Stralcio PRG vigente Lotto 3*) da cui risulta che gli appezzamenti di terreno, individuati al Catasto Terreni del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 52 particelle n. 29, 30, 34, 97, 282, 285, ricadono in una zona del vigente PRG con la seguente destinazione urbanistica:

- zona T.A. - Tessuto agricolo (art.58 delle N.T.A.)

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.

Si rileva però quanto segue:

- Tutti i beni pignorati risultano ancora intestati, per la quota di 1/1 in piena proprietà, al de cuius signor [REDACTED] deceduto il [REDACTED].
- Le unità immobiliari del LOTTO 2 vantano diritti sul seguente "bene comune non censibile" distinto al foglio 53 particella 32 sub 1 e coincidente con l'area di pertinenza del fabbricato rurale, pur non essendo quest'ultima esplicitata tra i beni immobiliari sottoposti ad esecuzione.
- L'area distinta al foglio 53 particella 30 del LOTTO 3 risulta accatastata come "area rurale" seppur non risultino fabbricati.

QUESITO 7

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.

All'atto della notifica di due pignoramento riuniti (Es.Imm. 151/2014 e Es.Imm. 192/2015), la sola parte esecutata signor [REDACTED] risultava unico proprietario dei beni oggetto della presente perizia, per i diritti di 1/1 di proprietà, acquisiti in forza degli atti di cessione e di acquisto specificati al quesito successivo.

Seppur il signor [REDACTED] sia deceduto in data 30/10/2022, non risulta sia stata ancora presentata alcuna dichiarazione di successione dai legittimi eredi. Pertanto al momento la quota in titolarità dell'esecutato non necessita di separazione in natura dei beni.

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.

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (anno 2014-2015), le unità immobiliari interessate hanno formato oggetto delle seguenti trascrizioni e iscrizioni ipotecarie (*Allegato n. 11 - Ispezione Ipotecaria per soggetto*):

LOTTO 1

Porzione di fabbricato residenziale a Porto Sant'Elpidio, via G. Bruno n. 9, descritto al NCEU foglio 13 part. 295 sub 1

Provenienza:

Alla data del 15.07.1994 l'immobile apparteneva al signor [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED], in ragione di 1/1 di piena proprietà, in forza del seguente titolo:

G.E.: Dott. Domizia Perrone

Perito Stimatore: Arch. Roberta Medori

- Atto per notaio [REDACTED] in data 23.09.1968 rep.11502/3956 reg.to a Fermo il 9.10.1968 al n°2688 e trascritto il 14.10.1968 ai nn°3705-3706 Regg. Parti.

Con tale atto, premesso che i sigg. [REDACTED] e [REDACTED] erano proprietari di un'area sita a Porto Sant'Elpidio e descritta al NCT Fog.13 part.295 (ex 6/b) di Ha 0:02:90, il sig. [REDACTED] cedeva tutti i suoi dritti, pari ad 1/2 di p.p., in favore di [REDACTED]; pertanto dopo tale cessione la detta area risultava di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] in ragione di 1/2 p.p. ciascuno.

Infine con il medesimo atto i sigg. [REDACTED] e [REDACTED], di comune accordo convenivano di edificare, su tale area, un fabbricato stabilendo da subito le assegnazioni delle porzioni del costruendo fabbricato. Successivamente il detto costruendo fabbricato veniva realizzato ed accatastato. Tra le unità immobiliari assegnate a [REDACTED] risulta, tra l'altro, la seguente così descritta al NCEU (sin dall'impianto meccanografico del 30.06.1987): Fog.13 part.295/1 PS1-1-3 cat.A/2 c1.3 v.8 (già denunciata all'UTE con scheda n°741 del 1970) "abitazione PI +locale PS1+soffitta P3"

Ricostruzione analitica delle formalità pregiudizievoli (Allegato n. 10 – Note ispezione ipotecaria):

1) **IPOTECA VOLONTARIA- CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO iscritta** in data **18.02.2009 n°253** Reg. Part., **n°1363** Reg. Gen. Contratto di Finanziamento Fondiario stipulato in atto unico, ai sensi dell'art.38 e segg. del D.Lgs 1.09.1993 n°385 Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, a rogito notaio [REDACTED] in data 17.02.2009 rep. n. 2687/1889, di € 325.000,00 (sorte €130.000,00 rimborsabili in anni 15) a favore [REDACTED] con sede a [REDACTED], contro [REDACTED], grava l'unità immobiliare in oggetto

2) **IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO iscritta** in data **01.07.2013 n°725** Reg. Part., **n°4774** Reg. Gen., emesso dal Tribunale di Fermo in data 21.11.2012 rep. n. 624 di importo € 68.000,00 (sorte € 46.098,37) a favore [REDACTED] con sede a [REDACTED], contro [REDACTED] e [REDACTED], grava l'unità immobiliare in oggetto oltre ad altro.

3) **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI TRASCritto** in data **22.07.2014 n°3687** Reg. Part., **n°5080** Reg. Gen., atto dell'ufficiale Giudiziario di Fermo n. 1865 di rep. del 15/07/2014 a favore [REDACTED] con sede a [REDACTED], contro [REDACTED], grava l'unità immobiliare in oggetto

Non risultano, per i beni in oggetto, la sussistenza di ulteriori oneri, pesi, servitù o diritti di usufrutto.

Dagli strumenti urbanistici non risultano vincoli di interesse storico-architettonico gravanti sul fabbricato, né vincoli e oneri di natura condominiale non essendo attualmente costituito alcun condominio.

LOTTO 2 e LOTTO 3

*Fabbricato rurale a Sant'Elpidio a Mare, strada Galilea n. 1168, descritto al NCEU foglio 53 part. 32 sub 2, 3, 4
Terreno agricolo a Sant'Elpidio a Mare, strada Galilea, descritto al NCT al foglio 53 part. 19, 30, 34, 97, 282, 285*

Provenienza:

Alla data del 29.09.2015 gli immobili appartenevano al signor [REDACTED] nato ad Altidona il 30 marzo 1933, in ragione di 1/1 di proprietà, in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita per notaio [REDACTED] in data 25.11.1978 rep.41658/4136 reg.to a Fermo il 07.12.1978 al n°3690 e trascritto il 07.12.1978 al n° 4636 Reg. Part. con i fratelli [REDACTED] e [REDACTED] vendono a [REDACTED] un fondo rustico con casa colonica descritti al NCT al foglio 53 part.1le 29, 30, 31, 32 (fabbricato rurale), 33, 34, 43, 44, 97 di are 7:30:20

Nota:

- a) nel suddetto atto di provenienza non viene menzionato il regime patrimoniale dell'acquirente [REDACTED];
- b) da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Anagrafe-Stato Civile del Comune di Sant'Elpidio a Mare, [REDACTED], sin dal 24.06.1961, era coniugato con [REDACTED] e all'epoca del detto atto di provenienza, tra gli stessi, vigeva il regime di separazione dei beni.

Mutazioni:

- a) Con denuncia di cambiamento UTE n. 175964 del 24.07.2007 (frazionamento e tipo mappale) avvenivano le seguenti variazioni:
- le particelle 31 e 33 venivano soppresse per frazionamento originando la part. 282 (derivata da part.31), la part. 283 (derivata da part.31), la part. 284 (derivata da part.33), la part. 285 (derivata da part.33);
 - le particelle 32 e 283 venivano fuse originando la particella 32 "ente urbano".
- b) Il fabbricato esistente sulla particella 32 "ente urbano", veniva accatastato giusta denuncia UTE n. 1187 del 05.06.2007 a seguito del quale veniva distinta al Catasto Fabbricati con i sub 2, 3 e 4.

Ricostruzione analitica delle formalità pregiudizievoli (Allegato n. 10 – Note ispezione ipotecaria):

- 1) **IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO iscritta** in data **01.07.2013 n°725** Reg. Part., **n°4774** Reg. Gen., atto emesso dal Tribunale di Fermo in data 21.11.2012 rep. n. 624, di importo € 68.000,00 (sorte € 46.098,37) a favore [REDACTED] con sede a [REDACTED], contro [REDACTED] e [REDACTED], gravano le unità immobiliari in oggetto oltre ad altro.
- 2) **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto** in data **12.10.2015 n°4859** Reg. Part., **n°6752** Reg. Gen., atto dell'ufficiale Giudiziario di Fermo n. 2340 di rep. del 29/09/2015 a favore [REDACTED] con sede a [REDACTED], contro [REDACTED], gravano le unità immobiliari in oggetto.

Il bene, a parte la classificazione nel P.R.G. vigente del Comune di Sant'Elpidio a Mare che lo individua come edificio di interesse tipologico ambientale di cui all'art.51 delle N.T.A., non è gravato da altri vincoli di interesse storico-architettonico né vincoli e oneri di natura condominiale Non risultano inoltre la sussistenza di ulteriori oneri, pesi, servitù o diritti di usufrutto.

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 per valori tipici. Tale metodo ha comportato lo svolgimento di una 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 perito 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 sono rappresentate 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 dei Lotti 1 e 2 è necessario inoltre determinare la Superficie Lorda Commerciale (SLC) espressa in metro quadro (mq).

Per ciascun lotto il valore delle unità immobiliari oggetto di stima verrà infatti determinato moltiplicando il valore commerciale unitario al mq, relativo ad immobili dello stesso tipo e con caratteristiche simili, per la superficie lorda commerciale di ciascuna unità espressa in metro quadro.

Successivamente, fatte le opportune considerazioni relative alle caratteristiche reali del bene, si procede alla stima del valore di mercato reale effettuando eventuali aggiunte o detrazioni in riferimento alle caratteristiche degli stessi, in particolare: ubicazione, dimensioni, stato di conservazione, destinazione d'uso, occupazione dei fabbricati e, nel caso dei terreni, fertilità, posizione, utilizzo, conformazione e coltivazione.

LOTTO 1

Porzione di fabbricato residenziale a Porto Sant'Elpidio, via G. Bruno n. 9, descritto al NCEU foglio 13 part. 295 sub 1

DETERMINAZIONE VALORE MEDIO UNITARIO immobili simili a quelli in oggetto

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

I dati utilizzati si riferiscono al 1° semestre del 2022 (ultimo pubblicato) e a fabbricati siti nel comune di Porto Sant'Elpidio ricadenti in zona "D1-Periferica/FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO".

Per abitazioni civili in stato conservativo normale si prevede un valore di mercato con un range che va da un minimo di € 1.100,00 a un massimo di € 1.500,00 per mq di superficie commerciale lorda.

Tenendo conto della posizione, si decide di utilizzare un valore unitario di riferimento prossimo a quello medio pari a € 1.300,00 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 SEMICENTRALE ATTORNO AL CAPOLUOGO".

Per abitazioni in stabili di fascia media in stato conservativo buono 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 € 1.084,00 a un massimo di € 1.465,00 .

Tenendo conto della posizione, si decide di utilizzare un valore unitario di riferimento prossimo a quello medio pari a € 1.274,50 al mq.

Tenendo conto di entrambi i valori si ottiene un:

$$\text{VALORE MEDIO UNITARIO ABITAZIONE} = (1.300,00 \text{ €/mq} + 1.274,50 \text{ €/mq}) / 2 = \mathbf{1.287,25 \text{ €/mq}}$$

CALCOLO COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Tenendo conto delle caratteristiche tecnico-costruttive, della posizione, della tipologia, dello stato di conservazione e dell'occupazione delle unità immobiliari in esame, 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 | Tipologia | Zona | Vetustà | Piano |
| <i>Descrizione</i> | <i>Appartamento su edificio bifamiliare</i> | <i>Zona servita</i> | <i>Anno costruzione (più di 40 anni)</i> | <i>Piano primo senza ascensore</i> |
| Coefficiente | 1,00 | 1,00 | 0,80 | 1,00 |
| Caratteristiche | Luminosità | Vista | Rifiniture | Disponibilità |
| <i>Descrizione</i> | <i>Mediamente luminoso</i> | <i>Buona esterna semplice</i> | <i>Soffitta e cantina al grezzo</i> | <i>Locato a canone libero</i> |
| Coefficiente | 1,05 | 1,00 | 0,90 | 0,80 |
| Coefficiente Correttivo Globale | | | 0,60 | |

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 eventuali 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. 8 – Pianta architettoniche rilevate*), emergono le seguenti superfici lorde delle unità oggetto di stima, da cui determinare la relativa Superficie Lorda Commerciale SLC adeguando le superfici accessorie con i coefficienti correttivi.

| LOTTO 1 - Superficie Commerciale | | | |
|--|------------------------------|---------------------|-----------------|
| Descrizione | Superficie lorda (mq) | Coefficiente | SLC (mq) |
| Appartamento piano primo | 137,00 | 1,00 | 137,00 |
| Balconi appartamento | 18,40 | 0,25 | 4,60 |
| Soffitta al piano sottotetto (h > 1,80 ml) | 14,00 | 1,00 | 14,00 |
| Cantina piano seminterrato | 32,50 | 0,5 | 16,25 |
| Totale Superficie Lorda Commerciale | | | 171,85 |

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'UNITA' IIMMOBILIARE DEL LOTTO

Premesso quanto sopra si determina il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente lotto.

| LOTTO 1 | | | |
|--------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| Superficie Lorda Commerciale (mq) | Valore unitario (€/mq) | Valore dell'immobile parziale (€) | coefficiente correttivo |
| 171,85 | 1.287,25 | 221.213,91 | 0,60 |
| TOTALE VALORE LOTTO 1 | | € 132.728,35 | |

Al valore totale del Lotto 2 considerato per intero, si devono detrarre i costi a carico dell'acquirente specificati al quesito 4 della presente perizia, per sanare urbanisticamente lo stato di fatto, pari a € **3.500,00**

Pertanto:

Valore Lotto Intero € **132.728,35**_{UNITA' IMMOBILIARE} – € **2.700,00**_{SANATORIA OPERE URBANISTICHE} = € **130.028,35**

Da quanto sopra esposto, il più probabile valore di mercato per l'intero bene oggetto di stima del LOTTO 1, operando le dovute approssimazioni, è pari a:

Totale valore LOTTO 1
€ 130.000,00 (centotrentamila/00)

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

LOTTO 2

Fabbricato rurale a Sant'Elpidio a Mare, strada Galilea n. 1168, descritto al NCEU foglio 53 part. 32 sub 2, 3, 4

DETERMINAZIONE VALORE MEDIO UNITARIO immobili simili a quelli in oggetto

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

I dati utilizzati si riferiscono al 1° semestre del 2022 (ultimo pubblicato) e a fabbricati siti nel comune di Sant'Elpidio a Mare ricadenti in zona "R1-Extraurbana/PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO".

Per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale si prevede un valore di mercato con un range che va da un minimo di €. 680,00 a un massimo di €. 940,00 per mq di superficie commerciale lorda.

Tenendo conto della posizione extraurbana ma ben collegata e vicina al centro, si decide di utilizzare come valore unitario di riferimento quello medio pari a € 810,00 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 Sant'Elpidio a Mare ricadenti in zona "ZONA PORZIONI AGRICOLE DEL TERRITORIO".

Per abitazioni in stabili di 2° fascia 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 € 640,00 a un massimo di € 753,00 .

Tenendo conto della posizione extraurbana ma ben collegata e vicina al centro, si decide di utilizzare un valore unitario di riferimento prossimo al valore medio pari a € 697,00 al mq.

Tenendo conto di entrambi i valori si ottiene un:

$$\text{VALORE MEDIO UNITARIO ABITAZIONE} = (810,00 \text{ €/mq} + 697,00 \text{ €/mq}) / 2 = 753,50 \text{ €/mq}$$

CALCOLO COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Tenendo conto delle caratteristiche tecnico-costruttive, della vetustà, della posizione e dello stato di conservazione delle unità immobiliari in esame, 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 | Tipologia | Vista | Stato di conservazione | Disponibilità |
|---|--|---------------------|-------------------|------------------------|---------------|
| <i>Descrizione</i> | <i>Anno di costruzione (oltre i 50 anni)</i> | <i>Casa singola</i> | <i>Panoramica</i> | <i>Scadente</i> | <i>Libero</i> |
| Coefficiente | 0,65 | 1,05 | 1,15 | 0,60 | 1,00 |
| Coefficiente Correttivo Globale 0,47 | | | | | |

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 eventuali superficie accessoria di balconi, terrazzi, cantine, soffitte, annessi agricoli, 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. 8 – Pianta architettoniche rilevate e pianta corte pertinenziale*), emergono le seguenti superfici lorde delle unità oggetto di stima da cui determinare la relativa Superficie Lorda Commerciale SLC adeguando le superfici accessorie con i coefficienti correttivi.

| LOTTO 2 - Superficie Commerciale | | | |
|---|------------------------------|---------------------|-----------------|
| Descrizione | Superficie lorda (mq) | Coefficiente | SLC (mq) |
| Abitazione piano primo | 106,25 | 1,00 | 106,25 |
| Soffitta piano secondo (sup. con H minima 1.80 ml) | 22,00 | 1,00 | 22,00 |
| Ex-stalla, cantina e magazzino PT | 106,25 | 0,50 | 53,13 |
| Sottoscala (sup. con H minima 1.80 ml) | 2,20 | 0,50 | 1,10 |
| Terrazzo piano primo | 10,00 | 0,30 | 3,00 |
| Ripostiglio piano terra | 10,50 | 0,50 | 5,25 |
| Stalletti | 73,25 | 0,50 | 36,63 |
| Fienile | 82,22 | 0,25 | 20,56 |
| Corte pertinenziale | 1.760,00 | 0,04 | 70,40 |
| Totale Superficie Lorda Commerciale | | | 318,32 |

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLE UNITA' IMMOBILIARI oggetto di stima

Premesso quanto sopra si determina il valore di mercato delle unità immobiliari oggetto del presente Lotto.

| LOTTO 2 | | | |
|--|-------------------------------|--|--------------------------------|
| Superficie Lorda Commerciale (mq) | Valore unitario (€/mq) | Valore dell'immobile parziale (€) | coefficiente correttivo |
| 318,32 | 753,50 | 239.854,12 | 0,47 |
| TOTALE VALORE LOTTO 2 | | € 112.731,44 | |

Da quanto sopra esposto, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, operando le dovute approssimazioni, è pari a:

| |
|---|
| <p>Totale valore LOTTO 2 € 112.700,00 (centododicimilasettecento/00)</p> |
|---|

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

LOTTO 3

Terreno agricolo a Sant'Elpidio a Mare, strada Galilea, descritto al NCT al foglio 53 part. 19, 30, 34, 97, 282, 285

DETERMINAZIONE VALORE MEDIO UNITARIO immobili simili a quelli in oggetto

Il criterio di valutazione utilizzato è stato quello di considerare i valori di mercato più probabili dei terreni tenuto conto della posizione e delle caratteristiche del bene.

Sono stati presi come riferimento recenti compravendite di terreni simili in zona, i valori del "Listino prezzi per gli immobili" pubblicato dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Ascoli Piceno e i Valori Agricoli medi (VAM) dall'Osservatorio Mercato Immobiliare Italiano dell'Agenzia del Territorio per la provincia di Ascoli Piceno, tenendo conto che tali valori sono fermi al 2011 mentre per Ancona sono disponibili anche quelli fino al 2021.

Recenti compravendite di terreni, con caratteristiche simili, sono stati trasferiti ad un prezzo che varia dagli euro 15.0000 €/ha a 20.0000 €/ha.

Per quanto detto, lo scrivente ha reputato congruo considerare i seguenti VALORI MEDI UNITARI DEL TERRENO in relazione alle colture esistenti:

- Seminativo **€/mq. 1,90**
- Uliveto **€/mq. 2,80**
- Bosco Misto **€/mq. 0,35**

COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando le seguenti caratteristiche del terreno:

- l'area agricola non è soggetta ad ambiti di tutela
- la pendenza è moderata tranne nella parte più a nord e più prossima al fosso a sud
- l'ubicazione del terreno è buona e con vista mare
- la zona è facilmente raggiungibile e buono è l'accesso anche per i mezzi agricoli
- dimensione dell'appezzamento nella media di mercato
- il terreno non è gravato da servitù

lo scrivente non ritiene necessario determinare coefficienti correttivi di riduzione da applicare al valore di mercato medio.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per la superficie commerciale, che deve intendersi puramente strumentale al valore di mercato, è stata ricavata avvalendosi della documentazione catastale.

La superficie complessiva del terreno è pari a 67.580 mq (ossia Ha 6:75:80) di cui:

- 65.868 mq a Seminativo
- 1.292 mq a Uliveto
- 420 mq a Bosco Misto

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLE UNITA' IMMOBILIARI oggetto di stima

Premesso quanto sopra si determina il valore di mercato delle unità immobiliari oggetto del presente Lotto.

| LOTTO 3 | | | |
|------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| Descrizione | Superficie Catastale (mq) | Valore unitario (€/mq) | Valore totale (€) |
| Seminativo | 65.868,00 | 1,90 | 125.149,20 |
| Uliveto | 1.292,00 | 2,80 | 3.617,60 |
| Bosco misto | 420,00 | 0,35 | 147,00 |
| TOTALE VALORE LOTTO 3 | | | 128.913,80 |

Da quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato per l'intero bene del Lotto 3 oggetto di stima, operando le dovute approssimazioni, è pari a:

| |
|--|
| <p style="text-align: center;">Totale valore LOTTO 3 € 128.900,00 (<i>centoventottomilanovecento/00</i>)</p> |
|--|

Da 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 considerare gruppi omogenei di immobili come indicato nei tre lotti descritti.

Il valore complessivo, le superfici corrispondenti e i confini di ciascun lotto 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 alleghi 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.

Dalle ricerche effettuate e da quanto verificato al momento dei sopralluoghi effettuati, risulta quanto segue:

LOTTO 1

Porzione di fabbricato residenziale a Porto Sant'Elpidio, via G. Bruno n. 9, descritto al NCEU foglio 13 part. 295 sub 1

L'appartamento risulta occupato come abitazione dal signor [REDACTED] unitamente alla propria famiglia che qui ha la propria residenza. A seguito delle richieste esperite dallo scrivente CTU presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Macerata è emersa il seguente contratto di locazione relativo all'appartamento del Lotto 1:

- Contratto stipulato tra [REDACTED] e [REDACTED] in data 06/03/2016 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo al num. [REDACTED] serie 3°T. La locazione, della durata di 4 anni con inizio dal 07/03/2016, si è rinnovata per altri 4 anni non avendo il locatore comunicata disdetta del contratto. Il contratto prevede un canone di locazione pari a euro 550,00 mensili (*Allegato n. 13 – Contratto di Locazione Appartamento Lotto 1*).

Tenendo conto dello stato conservativo dell'immobile, delle dimensioni e del luogo, si ritiene che il canone di locazione sia corrispondente all'attuale valore di mercato.

G.E.: Dott. Domizia Perrone

Perito Stimatore: Arch. Roberta Medori

Dal “Certificato storico di residenza” rilasciato dal Comune di Porto Sant'Elpidio-Ufficio Anagrafe (*Allegato n.14 – Certificato di residenza storico occupanti Lotto 1*), è emerso che nell’abitazione in via G. Bruno n.9, risiede, dal 14/04/2016 a tutt’oggi, la famiglia di [REDACTED] composta da:

| Nome | Parentela | Data di nascita | Luogo di nascita |
|------------|------------|-----------------|------------------|
| [REDACTED] | Conduttore | [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | Moglie | [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | Suocera | [REDACTED] | [REDACTED] |

Il diritto sul bene del debitore pignorato è di piena proprietà pari a 1/1. I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico. Il bene inoltre non è gravato da vincoli di carattere storico-artistico, né è soggetto a vincoli di natura condominiale.

LOTTO 2

Fabbricato rurale a Sant'Elpidio a Mare, strada Galilea n. 1168, descritto al NCEU foglio 53 part. 32 sub 2, 3, 4

La casa colonica risulta nella piena disponibilità dell’esecutato [REDACTED]. Il diritto sul bene del debitore pignorato è di piena proprietà pari a 1/1.

Al momento del sopralluogo il bene risulta utilizzato al piano terra come locale deposito, al suo interno sono depositati infatti mobilio e materiale vario; i piani superiori risultano inutilizzati e in completo stato di abbandono.

Non è emersa la presenza di alcun contratto di locazione relativo agli immobili in oggetto.

Essendo un edificio isolato non è soggetto a vincoli di natura condominiale.

Il bene, a parte la classificazione nel P.R.G. vigente del Comune di Sant'Elpidio a Mare che lo individua come edificio di interesse tipologico ambientale di cui all'art.51 delle N.T.A., non è gravato da altri vincoli di carattere storico-artistico, da censo, livello o uso civico.

LOTTO 3

Terreno agricolo a Sant'Elpidio a Mare, strada Galilea, descritto al NCT al foglio 53 part. 19, 30, 34, 97, 282, 285

A seguito delle richieste esperite dallo scrivente CTU presso l’Ufficio dell’Agenzia delle Entrate di Fermo è emersa la presenza di un contratto di locazione relativo ai terreni in oggetto.

Nel contratto n. 3 contenuto nella “Denuncia cumulativa di contratti di affitto di fondi rustici” n. 000713 serie 3T del 2022 trasmessa il 28/02/2022 prot. n. 22022815584161679 dall' Impresa Verde Marche SRL, c.f. 02051370423, risulta che i terreni agricoli, siti nel Comune di Sant'Elpidio a Mare e distinti al catasto terreni al foglio 53 particelle 29, 30, 34, 97, 282, 285, sono locati al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] l' [REDACTED] c.f. [REDACTED]. Il contratto stipulato dal locatore [REDACTED] avrà durata dal 11/11/2021 al 10/11/2024 con canone di Euro 5100,00 (*Allegato n. 15 – Contratto di Affitto fondi rustici Lotto 3*).

Il terreno non è gravato da altri vincoli, censo, livello o uso civico.

QUESITO 12

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

Dagli accertamenti eseguiti, i beni immobili pignorati precedentemente descritti, non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO 13

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

Le piante quotate in scala 1:100 e la documentazione fotografica degli spazi interni ed esterni degli immobili, sono allegati alla presente relazione di perizia
(*Allegato n. 7 - Documentazione fotografica dei Lotti; Allegato n. 8 - Piante architettoniche rilevate e quotate) Lotti 1 e 2.*

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. 16*

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. 17*

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. 18 - Check list dei principali controlli art. 567 II cpc.: Es.Imm 151/2014 e Es.Imm. 192/2015*).

Alla presente perizia è allegato altresì un foglio riassuntivo, in formato .pdf, di tutti gli identificativi catastali dei beni periziali con esempio di Manifesto d'Asta del Lotto da utilizzare nella predisposizione dell'ordinanza di vendita (*Allegato n. 19 - Foglio riassuntivo c.d. Manifesto d'Asta*).

Conclusioni

La presente perizia, costituita da n. 33 (trentatre) pagine inclusa la presente, comprende i seguenti allegati:

- 1) Visure storiche catastali per immobile dei Lotti
- 2) Certificati Stato Civile del debitore (Cert. di Residenza, Di Famiglia, di Matrimonio e di Morte)
- 3) Estratto di mappa catastale dei Lotti
- 4) Planimetrie catastali del Lotto 1
- 5) Planimetrie catastali del Lotto 2
- 6) Elaborato Planimetrico Lotto 2
- 7) Documentazione fotografica con foto aerea dei Lotti
- 8) Piante architettoniche rilevate e quotate in scala 1:100 dei Lotti 1 e 2
- 9) Copie Atti autorizzativi edilizi rilasciati dal Comune Lotto 1
- 10) Stralcio dei P.R.G. Vigenti dei Lotti e NTA
- 11) Certificato di Destinazione Urbanistica Lotto 3
- 12) Ispezione ipotecaria per soggetto e note
- 13) Contratto di Locazione Appartamento Lotto 1
- 14) Certificato di residenza storico occupanti Lotto 1
- 15) Denuncia cumulativa contratti di Affitto fondi rustici Lotto 3
- 16) Succinta descrizione dei Lotti
- 17) 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)
- 18) Check list dei principali controlli art. 567 II cpc. : Es.Imm 151/2014 e Es.Imm. 192/2015
- 19) Foglio riassuntivo c.d. Manifesto d'Asta dei Lotti

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 29 dicembre 2022

Il CTU

Arch. Roberta Medori
(Firmato digitalmente)