

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Esecuzione Immobiliare n. 68/2018

PARTI RICORRENTI

Creditore procedente

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

Creditori intervenuti

[REDACTED] (mandataria di [REDACTED] - rappresentata e difesa dagli Avv.ti [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]

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

[REDACTED] - rappresentato e difeso dagli Avv.ti. [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] - rappresentate e difese dall'Avv. [REDACTED]

[REDACTED] - rappresentata e difesa dal procuratore pro tempore Dott. [REDACTED]

CONTROPARTE

Debitore esecutato

[REDACTED] rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED]

Perito Stimatore: Arch. [REDACTED]

G.E. Dott.ssa Milena Palmisano

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

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 68/2018 R.G.

CREDITORE PROCEDENTE:

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

CREDITORI INTERVENUTI:

- [REDACTED] (mandataria di [REDACTED] - rappresentata e difesa dagli Avv.ti [REDACTED]
- [REDACTED], (mandataria di [REDACTED] - rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED]
- [REDACTED] - rappresentato e difeso dagli Avv.ti. [REDACTED] e [REDACTED]
- [REDACTED] - rappresentate e difese dall'Avv. [REDACTED]
- [REDACTED] - rappresentata e difesa dal procuratore pro tempore Dott. [REDACTED]

DEBITORE ESECUTATO:

- [REDACTED] rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED] (C.F. e P.I. [REDACTED]), [REDACTED], REA di provenienza AP, con sede in [REDACTED] ([REDACTED]) alla via del Lavoro n. 6, in persona dell'A.U. e legale rappresentante sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), residente in [REDACTED] via [REDACTED] n. [REDACTED].

La sottoscritta Arch. [REDACTED], 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 31/05/2022.

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 dovrà essere depositata in cancelleria in via telematica entro il termine assegnato.

QUESITI PRELIMINARI

1. Precisare se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni.

Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.

2. In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, cioè il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo/originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

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

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

QUESITI PERITALI

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e, più precisamente, all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

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 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;**

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 con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore

esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto 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 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

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

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

SVOLGIMENTO INCARICO

QUESITI PRELIMINARI

QUESITO 1

Precisare se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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

- **se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;**
- **se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.**

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- **se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.**

Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni.

Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in data 26/07/2018 ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c. e redatto dal Notaio [REDACTED] di [REDACTED].

In riferimento all'immobile pignorato, la suddetta certificazione risale ad un atto derivativo risalenti al 1984 e quindi trascritto in data antecedente di oltre vent'anni la trascrizione del pignoramento avvenuta nel 2018. Il tutto è meglio riportato al quesito 8 della presente relazione.

L'immobile pignorato è pervenuto alla società [REDACTED] a seguito del seguente atto:

- Atto di conferimento in società a rogito del Notaio [REDACTED] di [REDACTED] del 27/12/2006 rep. [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia delle Entrate /servizi Pubblicità Imm/re) di Fermo il 16/01/2007 ai nn. [REDACTED]. cedente [REDACTED] c.f. [REDACTED]

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

QUESITO 2

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, cioè il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

Facendo riferimento alla certificazione notarile sostitutiva depositata, i dati catastali attuali dell'immobile pignorato (relativi cioè al giorno del deposito del documento) e storici (risalenti ad un atto derivativo antecedente di almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento) sono riportati nella detta certificazione.

QUESITO 3

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

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Si precisa che la ditta eseguita [REDACTED] è una Società a [REDACTED].

Lo scrivente perito ha comunque provveduto all'acquisizione della voltura ordinaria della società di capitale presso la Camera di Commercio Industria delle Marche (*Allegato n. 1- Visura societaria ordinaria*).

Nel suddetto documento risulta che:

- l'Amministratore unico (con data di nomina del [REDACTED]) e legale rappresentante dell'impresa è il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), residente in [REDACTED] via [REDACTED] n. [REDACTED].
- che la composizione societaria è costituita dai seguenti due soci:
 1. [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), residente in [REDACTED] via [REDACTED] n. [REDACTED].
 2. [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), residente in [REDACTED] via [REDACTED] n. [REDACTED].
- che la Società è attualmente inattiva.

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.

Il bene oggetto della presente perizia costituisce porzione di un fabbricato a destinazione mista (artigianale, uffici amministrativi, commerciale, deposito) con corte esclusiva, sito nel Comune di Monte Urano in Viale del Lavoro n. 6 e consiste in un **laboratorio artigianale con uffici** disposto al piano terra.

L'area di pertinenza del fabbricato, censita al NCEU del Comune di Monte Urano al foglio 13 p.la 506, confina a nord con la p.la 278 di proprietà della ditta [REDACTED], a ovest con la p.la 518 di proprietà del sig. [REDACTED] e con la particella inedificata 505 di proprietà del [REDACTED], mentre a sud e a est confina con le particelle 35 e 188 sedi stradali di lottizzazione (*Allegato n. 2 – Estratto di mappa catastale*).

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

Considerando che il bene pignorato è costituito da un unico immobile e di proprietà per 1/1 della ditta esecutata, lo scrivente perito ritiene opportuno e giustificata la vendita dello stesso in un **UNICO LOTTO**.

Dati catastali dell'immobile pignorato:

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Monte Urano (*Allegato n. 3 – Visure Storiche Catastali per immobile*):

Comune	Fg.	part	sub	Categoria	Rendita
Monte Urano	13	506	2	D/7	Euro 2.832,00

Indirizzo: viale del Lavoro n.6 Piano T

Dalla visura l'immobile sopra indicato risulta intestato a:

[REDACTED] (CF [REDACTED]) con sede in Monte Urano, **proprietario per 1/1 di piena proprietà**.

QUESITO 2

Una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

Individuazione del bene pignorato

Come già precisato al quesito 1, il bene di che trattasi è sito nel Comune di Monte Urano (FM), in Viale del Lavoro n. 6.

Zona-contesto

Il fabbricato ricade in una zona a destinazione industriale/artigianale, denominata “Lottizzazione C.A.M., posta a sud del comune di Monte Urano, da cui dista circa 2,50 Km. L'area è caratterizzata da un tessuto produttivo, artigianale e commerciale costituito perlopiù da capannoni e magazzini di discreta qualità simili a quello oggetto di valutazione. La zona gode di una buona accessibilità ed è facilmente raggiungibile grazie alla vicinanza della strada SP 28 Faleriense; dista 11 km dal mare e 10 km dal casello autostradale dell'A14. Il lotto, su cui ricade l'immobile, ha un andamento in declivio ed è di forma irregolare trapezoidale.

Tipologia dell'immobile

L'immobile, di cui fa parte il bene pignorato si sviluppa su due piani distinti, piano terra e piano seminterrato con ingressi autonomi e con relative corti separate di pertinenza. Seppur l'indirizzo è lo stesso, al piano seminterrato si accede dal lato est, mentre al piano terra si accede dal lato sud.

Come risulta dall'elaborato planimetrico catastale che il CTU ha provveduto ad acquisire (*Allegato n. 4 - Elaborato planimetrico catastale*), il bene pignorato destinato a laboratorio con relativa corte esclusiva, occupa tutto il piano terra ed è aperto su tutti e quattro i lati, mentre la corte di pertinenza si sviluppa sul lato sud e ovest del lotto. Il piano seminterrato, con corte esclusiva identificata catastalmente con il sub 3, ospita un deposito identificato catastalmente con il sub 5 di proprietà del sig. ██████████, un negozio identificato catastalmente con il sub 6 e un laboratorio industriale identificato catastalmente con il sub 7 entrambi di proprietà di ██████████.

Dalla planimetria catastale (*Allegato n. 5 – Planimetria Catastale*) e dal sopralluogo effettuato risulta che il bene pignorato si compone di un ampio spazio destinato a **laboratorio artigianale-area lavorazione** (un tempo utilizzato per la produzione nel settore calzaturiero) dotato di spogliatoi per gli operai divisi donne e uomini e relativi bagni (di cui uno per portatori di handicap) e di una **zona destinata ad uffici** amministrativi con sala espositiva, dotata di un bagno (*Allegato n. 6 - Documentazione fotografica*).

Tre aperture carrabili permettono l'accesso al laboratorio sul lato sud, una porta con apertura antipanico posta sul lato ovest funge da uscita di sicurezza dal laboratorio, una porta sul lato sud permette l'accesso pedonale alla reception, mentre una porta sul lato est permette l'entrata di servizio agli uffici percorrendo esternamente un balcone sbalzo.

In particolare, come risulta dalla pianta rilevata e quotata (*Allegato n. 7 – Pianta architettonica rilevata e quotata*), gli spazi interni sono così composti:

Laboratorio	di	565,70 mq;
Spogliatoio maschi con due w.c.	di	$6,90 + 1,53 + 1,53 = 9,96$ mq;
Spogliatoio donne con due w.c.	di	$7,74 + 3,24 + 1,70 = 12,18$ mq;
Ingresso e disimpegno 1	di	19,97 mq;
Sala mostra	di	34,64 mq;
Ufficio 1	di	12,90 mq;
Ufficio 2	di	18,16 mq;
Bagno	di	3,15 mq;
reception	di	19,30 mq;
disimpegno 2	di	7,06 mq;

Il tutto per una superficie interna calpestabile di 703,02 mq al netto delle murature interne e del balcone.

L'altezza interna della zona uffici, al di sotto del controsoffitto, è pari a 3,60 mt mentre il laboratorio ha un'altezza sotto trave di 4,50 mt.

Come specificato al quesito 9, l'intera unità immobiliare si sviluppa sulla seguente Superficie Utile Lorda, comprensiva dei muri perimetrali:

S.U.L. laboratorio + zona uffici pari a 740,95 mq

La corte esclusiva dell'immobile in oggetto ha una superficie di **580,00 mq.**

Il fabbricato, la cui costruzione risale al 2003, presenta una struttura portante costituita da una intelaiatura di travi e pilastri in cemento prefabbricato di dimensione 50 x 50 cm, con strutture di fondazione in c.a. gettato in opera. La tamponatura di detta intelaiatura è del tipo a sandwich prefabbricato di circa 20 cm di spessore comprensivo di strato interno termoisolante, faccia esterna liscia a fondo cassero, faccia interna staggiata, completa di ancoraggi alla struttura principale, sigillati esternamente a tenuta stagna con elementi d'angolo rotondi, tinteggiati con materiale idrorepellente.

Gli infissi esterni sono in alluminio, le porte interne sono ad un battente in pvc, mentre una porta REI separa la zona amministrativa da quella artigianale.

Le finiture interne sono di discreta fattura e risalenti alla sua costruzione. Il pavimento per la parte dedicata al laboratorio è in battuto di calcestruzzo con superficie lisciata al quarzo mentre negli altri ambienti sono impiegate mattonelle di ceramica monocottura.

I servizi igienici risultano completi di tutti gli apparecchi sanitari necessari e, come gli spogliatoi, sono piastrellati con ceramiche smaltate sino ad un'altezza di ml 2,00.

I divisori interni sono costituiti da pannelli in cartongesso dello spessore di cm 8, con sovrastante tinteggiatura chiara. Il solaio sottostante è costituito da lastre prefabbricate alveolari mentre la copertura piana è realizzata con travi in C.A.V. e manto di copertura con lastre di fibrocemento dello spessore di 6,5 mm con sottostante isolamento termoacustico. La zona uffici presenta un controsoffitto in cartongesso.

Tutti gli impianti presenti, compreso quello di riscaldamento a pavimento, non sono attualmente attivi e vanno revisionati. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia posta in un locale esterno adibito a centrale termica adiacente il prospetto ovest e realizzato con pannelli prefabbricati.

Nel complesso l'immobile, per quanto ispezionato, risulta in buono stato di conservazione sia internamente che esternamente seppur è stata rilevata qualche traccia di umidità a causa di infiltrazioni di acqua dalla copertura sul lato nord.

La corte di pertinenza, utilizzabile come parcheggio, spazio di manovra e stoccaggio, è recintata lungo tutto il perimetro con grigliato orsogril e presenta una superficie permeabile in ghiaia piantumata nella zona più a est e parzialmente occupata da vegetazione infestante e spontanea.

Accessi

Alla corte si accede da un cancello carrabile e uno pedonale posti sul lato sud lungo la strada di lottizzazione.

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

La cessione dell'immobile, che nel presente caso è costituito da un fabbricato strumentale di proprietà di una società, risulta esente dall'applicazione IVA in quanto sono trascorsi più di cinque anni dalla ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato e da qualsiasi intervento di ristrutturazione e risanamento conservativo, né sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA ai sensi dell'art.10 DPR 633/72.

QUESITO 3

Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

Il fabbricato, di cui fanno parte i beni oggetto della presente perizia, è stato realizzato successivamente il 2 settembre 1967. L'inizio della sua costruzione risale al 2002, così come meglio specificato al successivo punto 4.

QUESITO 4

Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare 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, verificati 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, verificati, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Dalla documentazione edilizia depositata nell'archivio dell'Ufficio Urbanistica-Edilizia Privata del Comune di Monte Urano risultano le seguenti concessioni rilasciate dal Comune con cui sono stati autorizzati sia la costruzione del fabbricato che le modifiche sul bene oggetto della presente perizia (*Allegato n. 8 - Copie Concessioni Edilizie con elaborati e Agibilità*):

1. **Concessione per eseguire attività edilizia n. 52/2002 (prot. n. 9587 - Prat. Ed. n. 94/2002)** per eseguire lavori edili di costruzione di un edificio ad uso laboratorio all'interno della lottizzazione artigianale CAM rilasciata dal Responsabile del servizio affari urbanistici del Comune di Monte Urano al sig. ██████████ in data **11/07/2002**.
2. **Domanda di voltura** della suddetta Concessione edilizia in data **20/03/2004** alla ditta ██████████, nuovo proprietario in seguito ad atto di acquisto del 26/02/2004 Rep. n. 104996.
3. **D.I.A. per variante in corso d'opera** presentata dalla ditta proprietaria ██████████ **prot. n. 4508 del 06/04/2004** per diversa distribuzione degli spazi interni del piano terra con migliore organizzazione degli spogliatoi e degli uffici di contabilità con l'aggiunta di una reception, una sala mostra e un disimpegno.
4. Domanda per ottenere l'autorizzazione di **Agibilità** presentata dalla ditta proprietaria ██████████ **prot. n. 7103 del 28/05/2004** (a seguito di denuncia di fine lavori per il piano terra comunicata in data 21/05/2004).

Non risultano rilasciati altri atti concessori a nome della ditta [REDACTED] né da parte degli ex proprietari.

Osservazione: Rispetto la planimetria catastale e le piante allegate all'ultima autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune (DIA prot. 4508 del 06/04/2004), tra loro conformi, all'atto del sopralluogo si accertava la presenza di alcune lievi difformità con lo stato dei luoghi riportato nella pianta rilevata e quotata (*Allegati nn. 5-7-8*). In particolare si rilevano le seguenti difformità: non risulta l'antibagno nella zona uffici; la reception ha una superficie minore poiché, con l'aggiunta di un tramezzo, è stato ricavato da esso il disimpegno 2 di accesso al laboratorio; non risulta il locale esterno prefabbricato adibito a centrale termica.

Si precisa che la centrale termica è da considerarsi un vano tecnico escluso dal calcolo della volumetria e che le altre opere effettuate sono comunque conformi agli strumenti urbanistici e non prevedendo aumento volumetrico. Per quanto detto le opere realizzate in difformità sono riconducibili ad interventi di manutenzione straordinaria (art. 3 c.1 DPR 380/01).

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

Osservazione: nella planimetria catastale è erroneamente indicata come altezza della zona destinata ad uffici 2,70 ml.

La stima del costo relativo alla sanatoria si aggira complessivamente sui € 3.000 comprensiva di oneri e diritti, compenso professionale per la redazione degli elaborati e presentazione della pratica al Comune e aggiornamento catastale.

QUESITO 5

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

Non è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto, tra i beni oggetto di pignoramento, non vi è la presenza di terreni.

Dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Monte Urano risulta comunque che l'area su cui è stato costruito il bene oggetto di pignoramento, ricade in:

“TESSUTO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO” per attività artigianali e industriali (Art.80, 81 delle N.T.A.) (*Allegato n. 9 – Stralcio PRG vigente e NTA*).

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

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.

QUESITO 7

Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

All'atto della notifica di pignoramento (nota di trascrizione: Reg. Gen. n. 1878, Reg. Part. n.1358, del 10/03/2017), la parte eseguita ditta [REDACTED] era l'unica intestataria del bene oggetto della presente perizia, come **unico proprietario per i diritti di 1/1 di proprietà**, in forza dell'atto specificato al quesito successivo.

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

QUESITO 8

Verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali.

Verifica della provenienza del bene

Dalla visura storica delle unità immobiliari e dalla ispezione ipotecaria, risulta che il bene pignorato è pervenuto alla ditta eseguita [REDACTED] in forza di:

- **Atto di conferimento in società** a rogito del Notaio [REDACTED] di [REDACTED] del **27/12/2006** rep. 26369/7294, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Imm/re) di Fermo il 16/01/2007 ai nn. 481/694, con cui perviene alla società [REDACTED] corrente in [REDACTED] l'immobile ipotecato dalla società [REDACTED] corrente di [REDACTED].

Precedentemente:

- Con **atto di permuta** a rogito del Notaio [REDACTED] di [REDACTED] del **26/02/2004**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Imm/re) di Fermo il 27/02/2004 ai nn. 1089/1594, il bene era pervenuto alla predetta società [REDACTED] dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

- Con **atto di compravendita** a rogito del notaio [REDACTED] del **16/05/2002**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Imm/re) di Fermo il 21/05/2002 ai nn. 2402/3593, il lotto edificabile era pervenuto al sig. [REDACTED] dalla società [REDACTED] Snc corrente in [REDACTED].

- Con **atto di assegnazione** a rogito del notaio [REDACTED] del **12/11/1984**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Imm/re) di Fermo il 07/12/1984 ai nn. 4839/6827 il terreno edificabile era pervenuto alla predetta società [REDACTED].

Ricostruzione analitica delle trascrizioni e delle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente

alla data di trascrizione del pignoramento a carico della società Simone Srl per l'unità immobiliare interessata (*Allegato n. 10 – Ispezione ipotecaria e note*):

1) **IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO iscritta** presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data **27/02/2004** ai nn. **344/1595**, atto Notaio [REDACTED] del 26/02/2004, a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED], contro [REDACTED] con sede in [REDACTED], grava l'unità immobiliare in oggetto, importo € 525.000,00, durata 15 anni.

2) **IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO iscritta** presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data **14/03/2007** ai nn. **661/3027**, atto Notaio [REDACTED] del 13/03/2007, a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED], contro [REDACTED] con sede in [REDACTED], grava l'unità immobiliare in oggetto, importo € 255.000,00, durata 15 anni.

3) **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI TRASCritto** presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data **17/05/2018** ai nn. **2770/3780**, atto dell'ufficiale Giudiziario di Fermo n. 696 di rep. del 16/04/2018, a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], contro [REDACTED], grava l'unità immobiliare in oggetto.

4) **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO iscritta** presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo del **31/05/2019** ai nn. **630/4046**, atto del pubblico ufficiale Agenzia Entrate Riscossione di Fermo n. 1384/819 di rep. del 30/05/2019 a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f. 13756881002, contro [REDACTED], grava l'unità immobiliare in oggetto.

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

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

Non sussistono vincoli e oneri di natura condominiale non essendo attualmente costituito alcun condominio.

QUESITO 9

Determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo. Tale metodo ha comportato lo svolgimento di una 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 l'immobile 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 è necessario inoltre determinare la **Superficie Lorda Commerciale** (SLC) espressa in metro quadro (mq). Per calcolare la superficie commerciale lorda si considera la superficie immobiliare lorda comprensiva dei muri perimetrali di proprietà e la metà dei muri di separazione con altra proprietà, con l'aggiunta di eventuali superficie accessoria di balconi, terrazzi, cantine, soffitte ecc, quest'ultime adeguate con un parametro correttivo oggettivo (coefficiente) minore o uguale ad 1.

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

DETERMINAZIONE VALORE MEDIO UNITARIO di immobili simili a quello in oggetto

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

I dati utilizzati si riferiscono al 1° semestre del 2022 (ultimo pubblicato) e a fabbricati siti nel comune di Monte Urano ricadenti in zona "D1/periferica/ZONA ARTIGIANALE LUNGO LA S.P. FALERIENSE"

Per Laboratori in normale stato conservativo si prevede un valore di mercato con un range che va da un minimo di €. 530,00 a un massimo di €. 690,00 per mq di superficie commerciale lorda.

Tenendo conto della posizione dell'immobile, si decide di utilizzare un valore unitario di riferimento prossimo al valore medio pari a € 610,00 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 Monte Urano ricadenti in "ZONA ARTIGIANALE LUNGO LA S.P. FALERIENSE".

Per Laboratori 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 €. 330,00 a un massimo di €. 525,00.

Tenendo conto della posizione dell'immobile, si decide di utilizzare un valore unitario di riferimento prossimo al valore medio pari a € 428,00 al mq

Tenendo conto di entrambi i valori si ottiene un:

$$\text{VALORE MEDIO UNITARIO} = (\underline{610,00} \text{ €/mq} + \underline{428,00} \text{ €/mq}) / 2 = \mathbf{519,00 \text{ €/mq}}$$

Calcolo coefficiente correttivo del valore medio

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

Caratteristiche	Manutenzione	Zona	Vetustà	Piano
<i>Descrizione</i>	<i>Discreta</i>	<i>Servita e dotata infrastrutture</i>	<i>Anno costruzione (meno di 20 anni)</i>	<i>Piano terra</i>
Coefficiente	0,98	1,05	1,00	1,00
Caratteristiche	Funzionalità	Impianti	Rifiniture	Disponibilità
<i>Descrizione</i>	<i>Buona</i>	<i>da revisionare</i>	<i>Ordinarie</i>	<i>Libero</i>
Coefficiente	1,05	0,90	1,00	1,00
Coefficiente Correttivo Globale 0,97				

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. 7 – Pianta architettonica rilevata e quotata*), emergono le seguenti superfici lorde dell'unità oggetto di stima da cui determinare la relativa Superficie Lorda Commerciale applicando opportuni coefficienti correttivi di destinazione alle superfici accessorie.

Nel calcolo della superficie della corte esterna di pertinenza si è applicato un coefficiente 0,10 applicabile fino a 25 mq e un coefficiente 0,02 applicabile per l'eccedenza.

LOTTO UNICO - Superficie lorda Commerciale		
Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coeff. di destinazione
Laboratorio piano terra	740,95	1,00
Corte fino a 25 mq	25,00	0,10
Corte eccedente	555,00	0,02
Totale Superficie Lorda Commerciale Appartamento		754,55

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Premesso quanto sopra si determina il valore di mercato dell'unità immobiliare:

LOTTO UNICO			
Superficie Commerciale Lorda (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore dell'immobile parziale	coefficiente correttivo
754,55	519,00	391.611,45	0,97
TOTALE VALORE LOTTO UNICO			€ 379.863,11

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

spese sanatoria e aggiornamento catastale € 3.000,00

pertanto: € 379.863,11 VALORE UNITA' IMMOBILIARE – € 3.000,00 SANATORIA = € 376.863,11

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

<p>Totale valore di stima LOTTO UNICO</p> <p>€ 376.800,00 (<i>trecentosettantaseimilaottocento/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 mantenere il compendio immobiliare pignorato in un unico lotto; il valore complessivo, le superfici corrispondenti e i confini, sono stati specificati rispettivamente nei quesiti 9 e 2.

QUESITO 11

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

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Monte Urano, dagli accertamenti eseguiti e da quanto verificato al momento dei sopralluoghi effettuati, il bene risulta non utilizzato e nella disponibilità della società proprietaria. Tuttavia all'interno dello stabile sono ancora presenti i macchinari, le attrezzature, gli arredi e i prodotti dell'attività svolta dalla ditta eseguita ossia la produzione nel settore calzaturiero.

Non risultano contratti di locazione registrati a nome della ditta eseguita relativi al bene pignorato.

Per il seguente immobile non sussistono vincoli e oneri di natura condominiale.

Il bene inoltre non risulta gravato da vincoli di carattere storico-artistico, da censo, livello o uso civico e il diritto sui beni del debitore pignorato è di piena proprietà pari a 1/1.

QUESITO 12

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

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

QUESITO 13

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

Le piante quotate dei beni in scala 1:100 e la documentazione fotografica degli spazi interni ed esterni, sono allegati alla presente relazione di perizia

(Allegato n. 6 - Documentazione fotografica; Allegato n. 7 - Pianta architettonica rilevata e quotata in scala 1:100).

QUESITO 14

Depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Si veda l'allegato n. 11

QUESITO 15

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

Si veda l'allegato n. 12

QUESITO 16

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

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

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

Conclusioni

La presente perizia, costituita da n. 20 (venti) pagine inclusa la presente, comprende i seguenti allegati:

- 1) Visura societaria ordinaria
- 2) Estratto di mappa catastale Fg. 13 p.lla 506
- 3) Visure Storiche Catastali per immobile Fg. 13 p.lla 506 sub. 2
- 4) Elaborato Planimetrico Catastale Fg. 13 p.lla 506 ed elenco sub
- 5) Planimetria catastale Fg. 13 p.lla 506 sub. 2
- 6) Documentazione fotografica
- 7) Pianta architettonica rilevata e quotata in scala 1:100
- 8) Copie Concessioni Edilizie con elaborati e Agibilità
- 9) Stralcio P.R.G. Vigente e N.T.A.
- 10) Ispezione ipotecaria e note
- 11) Succinta descrizione del Lotto
- 12) Perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008)
- 13) Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II cpc.
- 14) Foglio riassuntivo c.d. Manifesto d'Asta del Lotto

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 15 febbraio 2023

Il CTU
Arch. Roberta Medori