

Tribunale di Fermo

Oggetto: Esec. Imm. R.G. n. 67/2014

Ubicazione: Contrada Pennette 4, Ripatransone (AP)

Contenuto: Relazione peritale del 28/04/2022

**Intestazione: Dott. agr. Ugo Pazzi
Viale della Vittoria 191,
63822 Porto San Giorgio (FM)
Cell. 328/8733887
e-mail: ugopaz@yahoo.it
Pec: u.pazzi@epap.conafpec.it**

TRIBUNALE DI FERMO
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARI
Esec. Imm. 67/2014

Oggetto: Esecuzione immobiliare promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXX il XXXXXX C.F.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX residente a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Lucia Rocchi, con decreto del 19/07/2021, ha nominato il sottoscritto Dott. agr. Ugo Pazzi, con studio in Porto San Giorgio, Viale della Vittoria 191, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali delle Marche al n. 279, Consulente Tecnico D'Ufficio. Lo scrivente accettava l'incarico ricevuto e dichiarava di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli dal G.E., impegnandosi a rispondere a mezzo relazione scritta ai quesiti.

CONTROLLO PRELIMINARE

Esaminati gli atti della procedura depositati, con riferimento all'articolo 567, secondo comma, del Codice di Procedura Civile, si procede al controllo della completezza della documentazione, nello specifico:

1. il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La suddetta certificazione risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
2. il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico dell'immobile in oggetto. I dati catastali attuali e storici sono indicati in nella certificazione notarile;
3. il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata. Avendo riscontrato l'esistenza di rapporto di coniugio, si è provveduto all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, dal quale si evince che l'esecutata ha contratto matrimonio con il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXX nel Comune di XXXXXXXXXXXXXXXXXXX in data XXXXXXXXXXXXXXX(All. 01 Estratto di Matrimonio).

Annotazioni: con provvedimento del Tribunale di Fermo in data 16.04.2003 è stata omologata il verbale di separazione consensuale sottoscritta in data 02.04.2002.

Con dichiarazione resa dinnanzi al notaio Tommasi Faenza in data 07.09.2004 Rep. 103407 racc. n. 20389 i coniugi separati hanno manifestato di essersi riconciliati in data 07.09.2004.

Con atto in data 07.09.2004 n. 103407/20389 del notaio Tommaso Faenza del distretto notarile di Ascoli Piceno e Fermo gli sposi di cui al corpo dell'atto hanno stipulato convenzione matrimoniale scegliendo il regime di patrimoniale della separazione dei beni.

QUESITO A)– Provveda l'esperto 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

Il bene oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Ripatransone, lungo la Contrada Pennette al numero civico 4, provincia di Ascoli Piceno (All. 02 Visura catastale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; All. 03 Visura Catastale Storica Immobile; All. 04 Estratto di mappa evidenziato).

Il bene è individuato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U) del medesimo Comune come riportato a seguito:

<i>Comune</i>	<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Clas.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup.Cat. Totale</i>	<i>Rendita</i>	<i>Piano</i>
Ripatransone	45	138	11	A/7	2	5 vani	95 m ²	€ 296,96	1

Intestazione del bene:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXX il XXXXXX cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1000/1000.

La particella 138 in cui insiste il bene pignorato, confina a nord con le particelle 175, 247, 248 e 305, a est con la particella 247, a sud con le particelle 192 e 247 e ad ovest con le particelle 201 e 305.

Come indicato nella documentazione acquisita (elaborato planimetrico ed elenco subalterni) verificata in sede di sopralluogo, per accedere al sub. 11 sito al piano primo, è necessario attraversare oltre che il sub. 1 Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) (Corte e CT), il sub. 16 non oggetto di esecuzione e pertanto non oggetto del seguente elaborato, di proprietà dell'esecutata per la quota di 170/1000 e di altri per la restante quota (All. 05 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni).

QUESITO B) – Provveda l'esperto 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.

Il bene oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare urbana (u.i.u.) sita al piano primo, facente parte di un fabbricato composto da più unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.); l'u.i.u. è censita al N.C.E.U. del Comune di Ripatransone foglio 45 particella 138 sub. 11 lungo la Contrada Pennette al numero civico 4.

Il fabbricato in cui ricade l'immobile è stato costruito negli anni '60 (Permesso di costruire del 1960), si sviluppa su due piani: terra e primo. La corte del fabbricato è recintata perimetralmente, e presenta cancello carrabile e cancello pedonale che dalla strada consentono l'accesso alla corte.

Da quanto indicato nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni il sub. 1 rappresenta il Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) porzione di corte e CT (Centrale termica) (All. 05 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni). Per accedere all'u.i.u. è necessario attraversare il sub. 16 (porzione di corte, area urbana di 830 mq) non oggetto di pignoramento e pertanto non oggetto del seguente elaborato, di proprietà dell'esecutata per la quota di 170/1000 e di altri per la restante quota; si arriva al portone di ingresso esterno dell'u.i.u., mediante breve rampa di scale anch'essa facente parte dell'u.i.u. pignorata.

In relazione all'art. 10 DPR 633/1972 si rileva che, in riferimento all'accesso agli atti, non risultano essere stati eseguiti lavori negli ultimi 5 anni sul fabbricato e, trattandosi di cessione forzata da consumatore finale, l'operazione dovrebbe essere esente IVA; non essendo comunque lo scrivente un fiscalista, sarà cura in sede di vendita dello stesso delegato di rispondere in maniera esaustiva a tale quesito.

B.1 Descrizione u.i.u.

Il bene censito al N.C.E.U. del Comune di Ripatransone foglio 45 particella 138 sub. 11, con categoria catastale A/7 (Abitazione in villini) di proprietà dell'esecutata per la quota pari a 1000/1000, è un'abitazione al piano primo con ingresso autonomo dalla corte, mediante rampa di scale anch'essa facente parte del sub. 11; per accedere all'u.i.u. è necessario attraversare il sub. 16 (porzione di corte, area urbana di 830 mq) non oggetto di pignoramento.

In sede di sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale presenta difformità rispetto allo stato dei luoghi. Nel corso di indagine urbanistica è emerso che negli anni la proprietà ha eseguito interventi di manutenzione straordinaria all'interno dell'abitazione realizzando opere edili in difformità o in assenza di atti autorizzativi.

Durante le fasi di rilievo sono state riscontrate difformità tra lo stato rilevato e lo stato approvato in Comune come meglio specificato nella risposta al quesito C) (All. 06 Planimetrica catastale u.i.u.).

L'appartamento, allo stato grezzo da ultimare (mancano i pavimenti, le porte e alcune pareti sono prive di intonaco) e privo di impianti, di superficie lorda coperta di circa 89 mq e altezza media di circa 2,90 m e superficie lorda scoperta di circa 13,50 mq (rampa di scala con pianerottolo esterno, pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori es. balconi, terrazzi e similari), è composto da sala d'ingresso, 4 locali e un locale disimpegno.

Nel complesso l'u.i.u. non versa in buone condizioni, la maggior parte degli ambienti è ad oggi priva di finiture, ed essendo disabitata risulta carente dal punto di vista manutentivo.

In sede di sopralluogo si è accertato che l'immobile risulta libero.

QUESITO C) – Provveda l'esperto 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.

Il fabbricato in cui insiste l'u.i.u. è stato costruito in data antecedente il 2 settembre 1967, con permesso di costruire prot. n. 3285 del 1 Luglio 1960 (All. 07 Permesso di costruire

prot. n. 3285 del 1 luglio 1960).

Il fabbricato inoltre è stato oggetto di interventi di ampliamento, precedenti al 1967 in assenza di titolo edilizio, opportunamente sanato ai sensi della Legge 47/85 con Domanda di sanatoria protocollo n. 7958 del 30 Dicembre 1986, dichiarando che la costruzione di tali abusi è terminata nel 1962 (All. 08 Domanda di sanatoria protocollo n. 7958 del 30 Dicembre 1986).

In data 23 Maggio 1989 è stata rilasciata Concessione di costruzione pratica n. 29/1989 prot. n. 5803/1988 per “modifiche varie ai prospetti e recinzione spazio adiacente al fabbricato in Contrada San Salvatore (Località Pennette)” (All. 09 Concessione di costruzione pratica n. 29/1989 prot. n. 5803/1988).

L'ultimo atto presentato in comune dell'edificio, che ne regola di fatto lo stato dei luoghi, risale al 2006. Trattasi di Permesso di Costruire in Sanatoria n. 30/2006 prot. n. 2798/2006 ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 rilasciato in data 08/05/2006, “per la suddivisione in due unità abitative al piano primo e terra ad un fabbricato di civile abitazione sito in C.da Pennette”, dove compare per la prima volta l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, Foglio 45 part. 138 sub. 11 (All. 10 Permesso di Costruire in Sanatoria n. 30/2006 prot. n. 2798/2006).

Nel corso degli anni la proprietà ha eseguito interventi di manutenzione straordinaria all'interno dell'abitazione realizzando opere edili in difformità o in assenza di atti autorizzativi.

Durante le fasi di rilievo sono state riscontrate difformità tra lo stato rilevato e lo stato approvato in Comune.

In dettaglio la presente perizia interessa le seguenti difformità riscontrate tra gli elaborati architettonici, depositati in Comune, a corredo della concessione originaria, successive varianti, ulteriori atti autorizzativi e il rilievo dello stato di fatto, come di seguito specificato e descritti anche nell'elaborato sinottico allegato (All. 11 Elaborato sinottico):

- 1) Diverse quote esterne rispetto alla planimetria depositata in Comune del Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36. L'edificio non presenta corpi estranei e le differenze di quota sono iscrivibili entro il 2 % delle tolleranze ai sensi dell'art.34 del Testo Unico dell'edilizia che di fatto regola e definisce il tema delle tolleranze.

Le quote esterne della porzione di edificio oggetto della presente sono 9,60 m (lato nord) x 9,80 m (lato ovest) x 8,33 m (lato sud) x 3,00 m (altezza piano) secondo i dati presentati in Comune con sanatoria art. 36 del 2006, mentre al rilievo le quote risultano 9,60 m (lato nord) x 9,98 m (lato ovest) x 8,44 m (lato sud) x 2,90 m (altezza piano). **Sia il volume, ogni singola quota, che la Superficie Utile Lorda risultano quindi entro i limiti stabiliti dall'art. 34 bis del Testo unico dell'edilizia;**

- 2) Diverso spessore del muro di spina centrale e delle murature esterne che risultano più esili di 5 cm rispetto allo stato approvato;
- 3) Scomparsa dell'ambiente antibagno;
- 4) Creazione di un ripostiglio;
- 5) Differenze prospettiche del corpo scala.

Le opere descritte non comportano incremento di volumetria, di superficie coperta, non modificano le destinazioni d'uso presenti nell'edificio, e non determina un decremento delle unità immobiliari, e non comporta un aumento di Superficie Utile Lorda.

Si precisa che gli interventi sopra descritti non sono stati ultimati vista la natura non rifinita di alcuni elementi divisorii e che lo stesso risulta conforme agli strumenti

urbanistici attuali e quelli vigenti al momento della realizzazione dell'abuso e sanabili con SCIA ai sensi dell'articolo 37 del DPR n. 380 del 06-06-2001.

Pertanto il futuro acquirente allo scopo di regolarizzare le difformità emerse inerenti il fabbricato, potrà procedere con **SCIA ai sensi dell'articolo 37 del DPR n. 380 del 06-06-2001, sostenendo i costi stimati elencati a seguito:**

- 516 euro - sanzione amministrativa per differenze planimetriche;
- 516 euro - sanzione amministrativa per differenze prospettiche;
- 350 euro - rilievo edificio;
- 250 euro - ricostruzione dello stato legittimato con accesso atti normativi;
- 1.000 euro - presentazione SCIA ai sensi dell'art. 37 dpr 380 presso gli uffici comunali;
- 300 euro - pratica catastale;
- 100 euro - diritti di segreteria.

Per un totale di **euro 3.032**, comprensivo di aggiornamento della planimetria catastale e di presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) al Comune (operazioni che potranno essere eseguite ad ultimazione del l'u.i.u., in quanto da come emerso in sede di sopralluogo, l'u.i.u. è internamente allo stato grezzo, con lavori di manutenzione straordinaria iniziati e mai conclusi).

Si precisa che i costi come sopra determinati sono stati stimati; pertanto potranno subire variazioni anche significative. Si potrà avere una più precisa definizione sia della tipologia di pratica che dei costi da sostenere solo in fase di istruttoria della pratica da parte del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale, in cui saranno definiti con esattezza.

Se ne terrà comunque conto di tutto quanto sopra evidenziato in sede di determinazione del valore reale del bene.

QUESITO D) – Provveda l'esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, 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.

Il fabbricato in cui insiste l'u.i.u. è stato costruito in data antecedente il 2 settembre 1967,

con permesso di costruire prot. n. 3285 del 1 Luglio 1960.

Successivamente sono stati eseguiti interventi, come esaustivamente indicato nella risposta al quesito C); pertanto si rimanda alla lettura di quanto descritto nella risposta al quesito C).

QUESITO E) – Provveda l'esperto ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.

Il bene oggetto di pignoramento è una u.i.u. e non un terreno; è stato comunque richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.). In detto certificato il Comune di Ripatransone ha certificato (All. 12 C.D.U.):

che l'area ubicata in questo Comune, distinta al Catasto Terreni al:

Foglio	Particella	Destinazione Strumento Urbanistico Vigente (P.R.G. adeguato al P.P.A.R.) (Approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n° 177 del 07/11/2000 e successivo adeguamento con Delibera di Consiglio Comunale n° 8 del 02/03/2012)
45	138	Area ricadente in "ZONA AGRICOLA" art. 6 NTA del PRG

NORMATIVA STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

ZONA AGRICOLA: *E' considerata zona agricola di tipo E ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444 l'intero territorio del Comune di Ripatransone fatta eccezione per le aree e gli immobili interessali dalle diverse e specifiche previsioni del presente PRG, quali: le zone residenziali omogenee A, B e C; le zone produttive D e turistiche; le aree destinate al soddisfacimento degli standard urbanistici; le aree destinate ad attrezzature sportive, ricreative e servizi; le aree destinate ad infrastrutture per la mobilità; le aree destinate ad attrezzature pubbliche (cimitero, impianti tecnologici); le aree destinate ad interventi di recupero e riqualificazione ambientale; i manufatti storici extra-urbani (chiese rurali, monasteri, ritrovamenti archeologici). Sono da intendersi invece comprese nella zona E anche alcune aree non strettamente utilizzabili per l'agricoltura quali: le aree boscate, di interesse floristico e gli incolti.*

Interventi ammessi: *Sono consentiti nelle zone agricole non sottoposte a tutela integrale, esclusivamente gli interventi previsti dalla Legge Regionale 08/03/1990 n° 13 "Norme edilizie per il territorio agricolo" e successive modificazioni ed integrazioni, con la seguente integrazione ai sensi dell'art. 1, terzo comma della citata legge regionale:*

- nei crinali non sottoposti a tutela integrale viene fissato un valore di dislivello pari a m. 10 in cui sono vietati nuovi insediamenti di industrie nocive e depositi e stoccaggi di materiali non agricoli. La verifica dei valori di dislivello va effettuata da parte del soggetto richiedente su planimetria quotata scala 1:500

Foglio	Particelle	Vincolo Strumento Urbanistico Vigente (P.R.G. adeguato al P.P.A.R.) (Approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n° 177 del 07/11/2000 e successivo adeguamento con Delibera di Consiglio Comunale n° 8 del 02/03/2012)	Altri Vincoli
45	138	Area ricadente parte in zona Franca art. 6.2 NTA del PRG e parte in Ambito di Tutela Integrale art. 7.1 NTA del PRG	- Vincolo Idrogeologico R.D. n° 3267/1923;

che l'area ubicata in questo Comune, distinta al Catasto Terreni al:

Foglio	Particella	Destinazione Strumento Urbanistico Adottato (P.R.G. adeguato al P.P.A.R.) (Adottato definitivamente con Delibera Commissario Prefettizio con poteri del Consiglio Comunale n° 3 del 01/02/2018)
45	138	Area ricadente parte in "ZONA AGRICOLA" artt. 44, 45, 46, 55 NTA del PRG e parte in "ZONA DI ESPANSIONE C06" artt. 25, 26 NTA del PRG

NORMATIVA STRUMENTO URBANISTICO ADOTTATO

ZONA AGRICOLA (nuove costruzioni): La costruzione di nuovi manufatti edilizi in territori agricoli disciplinata dalla normativa regionale. Disposizioni generali: Per le nuove costruzioni si richiede l'adozione di tipologie edilizie, anche di tipo contemporaneo, che assicurino armonia paesaggistica con il contesto. In particolare nel posizionamento nel lotto si deve tener conto dell'andamento del terreno evitando realizzazioni volumetriche e infrastrutture di servizio in evidente contrasto con la morfologia dell'area. La qualità paesaggistica degli interventi deve essere verificata sulla base di uno studio dei rapporti visuali e formali nel paesaggio, di un'attenta distribuzione planimetrica ed altimetrica, dell'uso di materiali, colori, dettagli tecnologici che garantiscano qualità tecnologica nel tempo e armonia con il contesto territoriale. In generale eventuali volumi accessori, nel rispetto delle possibilità geotecniche dell'area, dovranno essere realizzati interrati, con tetti giardini e/o l'integrazione dei piani di copertura nella sistemazione generale degli spazi esterni. Per la nuova abitazione rurale almeno il 50% del fabbisogno energetico dovrà ottenersi attraverso impianti volti alla produzione di energia rinnovabile. Dovrà altresì prevedersi la realizzazione di manufatti e sistemi di raccolta per consentire il recupero delle acque piovane, attraverso la realizzazione di serbatoi di accumulo completamente interrati necessari all'irrigazione dell'area a verde di pertinenza del fabbricato. I permessi a costruire per le nuove costruzioni sono rilasciati accertata la sufficienza delle infrastrutture esistenti o, in difetto, previo impegno da parte del richiedente alla loro realizzazione in coerenza con quanto previsto dall'Art.46. Non possono essere realizzati nuove costruzioni a distanza di 100 m da manufatti segnalati di valore storico - architettonico. Abitazioni - Densità fondiaria 0,03 mc/mq; Altezza massima 7,50 m; Distanza dai confini 20,00 m; Volume massimo consentito 1.000 mc; Nuove attrezzature (annessi, depositi, ricoveri bestiame) Densità fondiaria 0,03 mc/mq; SUL massima 200 mq; Altezza massima 4,50 m; Salvo documentate necessità si potrà aumentare l'altezza massima di 1,00 m; Distanza dai confini 5,00 m.

ZONA DI ESPANSIONE C06: Le Zone di espansione si distinguono in zone C da avviare, zone C con lottizzazioni scadute, Zone C o Zone PL con piani di lottizzazione convenzionati e in fase di completamento, o completati e riconsegnanti per i quali si mantiene il riferimento dei parametri urbanistici ed edili dei piani di dettaglio a suo tempo convenzionati.

2. È obbligatoria la predisposizione di un Piano Attuativo.

3. In alcune zone il Piano Attuativo può prevedere l'accordo per l'applicazione della perequazione urbanistica con zone di espansione limitrofe.

4. Disposizioni generali.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono definite dalle vigenti disposizioni di legge nazionale e regionale. I singoli piani attuativi di nuova realizzazione assicurano la dotazione a standard di 30 mq/ab.

Nella progettazione del nuovo impianto dovranno essere tenuti i criteri di sostenibilità in relazione all'esposizione e al corretto rapporto con i fattori ambientali e climatici, la conservazione e valorizzazione degli andamenti morfologici consolidati del terreno e di eventuali emergenze naturalistiche, l'obiettivo di contribuire al ridisegno delle aree urbane

anche attraverso il corretto inserimento della rete viaria di lottizzazione nella maglia stradale esistente, con la previsione di adeguata dotazione di aree per la sosta ed eventuali piazzole per la sosta degli autobus, il rispetto del limite del 40% della superficie impermeabilizzata rispetto all'area complessiva.

[...];

- Densità territoriale 0,50 mc/mq;
- Densità fondiaria massima 1,00 mc/mq;
- Altezza massima 7,50 m;

d.1. Negli ambiti d'intervento si dovranno prevedere idonee misure di mitigazione ambientale e paesaggistica, sia attraverso l'uso del verde (barriere, rilevati e muri vegetale..) sia attraverso l'uso di un architettura mimetica inserita nella naturale conformazione dei terreni.

[...];

Foglio	Particella	Vincolo Strumento Urbanistico Adottato (P.R.G. adeguato al P.P.A.R. (Adottato definitivamente con Delibera Commissario Prefettizio con poteri del Consiglio Comunale n° 3 del 01/02/2018)	Altri Vincoli
45	138	Area sottoposta in parte alle previsioni di cui all'art. 8 delle NTA del PRG	- Area sottoposta a vincolo - Vincolo Idrogeologico R.D. n° 3267/1923; - Versanti art. 31 N.T.A. del P.P.A.R.; - Corsi d'acqua art. 29 N.T.A. del P.P.A.R.;

ALTRI VINCOLI E PRECRIZIONI:

Vengono fatte salve, in ogni caso, le modifiche e le prescrizioni introdotte o che vengono introdotte per le aree ricadenti in zona SIC, con la L.R. n 34 del 05/08/1992, con la L.R. n 13/90, con il nuovo codice della strada di cui al Decreto Legislativo 30/04/1992 n 285 e successive modificazioni, dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), dalla Legge 21/11/2000 n 353 "Legge quadro in materia d'incendi boschivi" aree percorse da incendio, nonché le norme di salvaguardia dei medesimi.

QUESITO F) – Provveda l'esperto 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 ostantive.

Il bene oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Ripatransone, lungo la Contrada Pennette al numero civico 4, provincia di Ascoli Piceno (All. 02 Visura catastale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; All. 03 Visura Catastale Storica Immobile; All. 04 Estratto di mappa evidenziato).

Il bene è individuato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U) del medesimo Comune come riportato a seguito:

<i>Comune</i>	<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Clas.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup.Cat. Totale</i>	<i>Rendita</i>	<i>Piano</i>
Ripatransone	45	138	11	A/7	2	5 vani	95 m ²	€ 296,96	1

Intestazione del bene:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXX il XXXXXX cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1000/1000.

La particella 138 in cui insiste il bene pignorato, confina a nord con le particelle 175, 247, 248 e 305, a est con la particella 247, a sud con le particelle 192 e 247 e ad ovest con le particelle 201 e 305.

Come indicato nella documentazione acquisita (elaborato planimetrico ed elenco subalterni) verificata in sede di sopralluogo, per accedere al sub. 11 sito al piano primo, è necessario attraversare oltre che il sub. 1 Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) (Corte e CT), il sub. 16 non oggetto di esecuzione e pertanto non oggetto del seguente elaborato, di proprietà dell'esecutata per la quota di 170/1000 e di altri per la restante quota.

In merito alla planimetria catastale, si precisa che sono state riscontrate difformità urbanistiche come esaustivamente indicato nella risposta al quesito C), la stessa planimetria non è conforme allo stato dei luoghi; pertanto per poterla aggiornare si rende necessaria l'esecuzione di quanto indicato nella medesima risposta al quesito C).

QUESITO G) - Provveda l'esperto ad 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Il bene oggetto di pignoramento censito al N.C.E.U. del Comune di Ripatransone foglio 45 particella 138 sub. 11, con categoria catastale A/7 (Abitazione in Villini), all'atto della notifica del pignoramento era intestato per la piena proprietà all'esecutata sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX in forza di atto:

- atto di compravendita trascritto al Reg. Part. 2866 in data 07/07/1988, con cui la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX vendeva ai signori XXXXXXXXXXXXXXX (esecutata) e a XXXXXXXXXXXXXXX coniugati in regime di comunione legale, la piena proprietà tra l'altro dell'immobile allora censito al N.C.E.U. del Comune di Ripatransone foglio 45 particella 138 subalterni 2, 3, 4, 5, 6 e 7 (subalterni oggi soppressi, da cui si è tra l'altro originato il sub. 11) (All. 13 Ispezione Ipotecaria XXXXXXXXXXXXXXX; All. 14 Ispezione Ipotecaria immobile pignorato; All. 15 Ispezione Ipotecaria immobile originario);
- Verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni del Tribunale di Fermo del 18/02/2003, trascritto il 17/06/2003 al Reg. Part. 3460 con cui è

pervenuta la quota pari a un mezzo di proprietà alla sig.ra XXXXXXXXXXXXX dal sig. XXXXXXXXXXXXX dell'immobile allora censito al N.C.E.U. del Comune di Ripatransone foglio 45 particella 138 subalterni 8 e 9 (subalterno 9 oggi soppresso, da cui si è tra l'altro originato il sub. 11).

QUESITO H) - Provveda l'esperto 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.

Si ricostruisce a seguito le trascrizioni dei passaggi nel ventennio antecedente il pignoramento, trascritto in data 11/04/2014 al Reg. Part. 2062:

- atto di compravendita trascritto al Reg. Part. 2866 in data 07/07/1988, con cui la sig.ra XXXXXXXXXXXXX vendeva ai signori XXXXXXXXXXXXX (esecutata) e a XXXXXXXXXXXXX coniugati in regime di comunione legale, la piena proprietà tra l'altro dell'immobile allora censito al N.C.E.U. del Comune di Ripatransone foglio 45 particella 138 subalterni 2, 3, 4, 5, 6 e 7 (subalterni oggi soppressi, da cui si è tra l'altro originato il sub. 11);
- Verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni del Tribunale di Fermo del 18/02/2003, trascritto il 17/06/2003 al Reg. Part. 3460 con cui è pervenuta la quota pari a un mezzo di proprietà alla sig.ra XXXXXXXXXXXXX dal sig. XXXXXXXXXXXXX dell'immobile allora censito al N.C.E.U. del Comune di Ripatransone foglio 45 particella 138 subalterni 8 e 9 (subalterno 9 oggi soppresso, da cui si è tra l'altro originato il sub. 11).

Pertanto sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento. Si rileva che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato, l'unità immobiliare subalterno 11, originatosi a seguito di frazionamento e soppressione dell'originario subalterno 9 nell'anno 2004 (come da visura allegata), innanzi descritta ha formato oggetto delle seguenti formalità (trascrizioni e iscrizioni):

- Formalità indicate nell'ispezione ipotecaria del subalterno 9 da cui ha avuto origine il subalterno 11:
 - ISCRIZIONE del 29/05/1993 - Registro Particolare 538 Registro Generale 3404 Pubblico ufficiale FRANCESCO BARMANN Repertorio 32071 del 28/05/1993 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI ANTICIPAZIONI FONDIARIE
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 613 del 21/07/1993 (EROGAZIONE A SALDO)
 2. Annotazione n. 1380 del 29/08/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE);
 - ISCRIZIONE del 01/02/1997 - Registro Particolare 73 Registro Generale 698 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 31/01/1997 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 67 del 02/02/2001 (CANCELLAZIONE TOTALE);

- ISCRIZIONE del 25/05/2001 - Registro Particolare 665 Registro Generale 3497 Pubblico ufficiale BARMANN FRANCESCO Repertorio 62837 del 23/05/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1218 del 19/07/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Iscrizione n. 333 del 12/04/2021;

- TRASCRIZIONE del 17/06/2003 - Registro Particolare 3460 Registro Generale 5308 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 375/3 del 18/02/2003 ATTO TRA VIVI - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI;
- ISCRIZIONE del 12/04/2021 - Registro Particolare 333 Registro Generale 2884 Pubblico ufficiale BARMANN FRANCESCO Repertorio 62837 del 23/05/2001 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO (All. 16 Nota di iscrizione Reg. Part. 333 del 2021)

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 665 del 2001

Immobili precedenti;

□ Formalità indicate nell'ispezione ipotecaria del subalterno 11:

- TRASCRIZIONE del 11/04/2014 - Registro Particolare 2062 Registro Generale 2772 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 799/2014 del 21/03/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- ISCRIZIONE del 12/04/2021 - Registro Particolare 333 Registro Generale 2884 Pubblico ufficiale BARMANN FRANCESCO Repertorio 62837 del 23/05/2001 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 665 del 2001.

A seguito dell'assegnazione del bene, con asta giudiziaria, le formalità a carico del bene suindicate saranno cancellate o comunque non opponibili all'acquirente/assegnatario.

Lo scrivente non rileva oneri, pesi, diritti di usufrutto, uso ed abitazione.

I vincoli riguardanti la particella 138 (in cui ricade il fabbricato di cui l'u.i.u. oggetto di pignoramento fa parte) sono indicati nella risposta al quesito E).

QUESITO I) – Provveda l'esperto 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.

Per la determinazione del valore dell'immobile pignorato, il sottoscritto esperto stimatore ha ritenuto opportuno considerare tutte le caratteristiche estrinseche (ubicazione, vie di comunicazione, servizi, tessuti urbanistico e sociale) e quelle intrinseche (destinazione d'uso, tipologia edilizia e costruttiva, qualità delle rifiniture e degli impianti, età, stato di manutenzione e dimensione) dello stesso.

1.1 Determinazione della superficie commerciale

In riferimento alla superficie commerciale del bene lo scrivente, in riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, ha calcolato quanto a seguito;

- l'u.i.u ha superficie lorda coperta di circa 89 mq e altezza media di circa 2,90 m (vani principali e accessori diretti) e superficie lorda scoperta di circa 13,50 mq (rampa di scala con pianerottolo esterno, pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori es. balconi, terrazzi e similari).

Al fine di ottenere la superficie commerciale, lo scrivente ha ritenuto opportuno omogeneizzare le superfici lorde sopra determinate applicando i coefficienti a seguito indicati, come da D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138:

- 100 % alla superficie lorda coperta di vani principali e accessori diretti;
- 30 % alla superficie lorda scoperta di pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori es. balconi, terrazzi e similari.

Applicando tali coefficienti, si determina la seguente superficie commerciale:

- $(89_{\text{MQ DI SUP. LORDA COPERTA VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI}} \times (1-(1-1)_{\text{COEFF.}}) + (13,50_{\text{MQ DI SUP. LORDA SCOPERTA PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO COMUNICANTI CON I VANI PRINCIPALI E/O ACCESSORI DIRETTI}} \times (1-(1-0,3)_{\text{COEFF.}})) = \text{mq } 89 + \text{mq } 4,05 = \text{mq } \mathbf{93,05 \text{ di superficie commerciale.}}$

1.2 Metodologia di stima

Per la determinazione del più probabile valore dell'unità immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con un metodo di stima sintetico comparativo per valori tipici; si è individuato un parametro tecnico di confronto con altri beni comparabili (la superficie commerciale espressa in metri quadrati), e si sono verificati i valori medi per beni di analoghe caratteristiche quali ubicazione e destinazione. Successivamente, una volta determinato il valore di mercato ordinario, effettuate le opportune indagini in merito alle caratteristiche specifiche dei beni oggetto di valutazione rispetto ai beni simili presi a confronto, si è determinato il valore di mercato reale dei beni apportando aggiunte o detrazioni imputabili a particolari comodi o scomodi eventualmente rilevati.

I.3 Individuazione del valore di mercato ordinario

Lo scrivente, in riferimento alla individuazione del valore di mercato ordinario, ha preso come riferimento di valore unitario, la media dei valori, in euro al metro quadro, rilevati sia nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'anno 2021 – semestre 2 del Comune di Ripatransone, fascia Suburbana, zona Fascia di territorio lungo Val Tesino, codice di zona E1 (All. 17 Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'anno 2021 – semestre 2- OMI), sia nel borsino immobiliare (All. 18 Borsino Immobiliare), pari a:

- 900 €/mq, valore massimo riferito a Ville e Villini con stato di conservazione normale (OMI);
- 903 €/mq, valore massimo riferito a Ville e Villini (Borsino immobiliare);

pertanto il valore unitario medio tra i due valori sopra individuati è **901,50 €/mq**.

Pertanto il valore di mercato ordinario è pari a:

- Valore di mercato ordinario (*V_m*)

<i>Descrizione</i>	<i>Sup. commerciale m²</i>	<i>Valore unitario €/m²</i>	<i>Valore di mercato ordinario (<i>V_m</i>) €</i>
U.i.u.	93,05	901,5	83.884,58

Arrotondando **euro 84.000** di valore di mercato ordinario.

I.4 Individuazione del valore di mercato reale del bene

Per l'individuazione del valore di mercato reale del bene, si sono rilevate caratteristiche specifiche del bene oggetto di valutazione rispetto ai beni simili presi a confronto, che determinano detrazioni di valore, rispetto a quello ordinario in quanto:

- l'appartamento è allo stato grezzo e da ultimare (mancano i pavimenti, le porte e alcune pareti sono prive di intonaco) e privo di impianti, con costi di ultimazione ad oggi difficilmente stimabili alla luce delle forti oscillazioni di prezzo delle materie prime;
- in sede di sopralluogo sono state rilevate difformità tra lo stato dei luoghi, l'ultimo progetto depositato e la planimetria catastale, e allo scopo di regolarizzare le difformità emerse, si dovrà procedere secondo quanto descritto nella risposta la quesito C); solo successivamente al buon esito della pratica in sanatoria potrà essere aggiornata la planimetria catastale con un costo complessivo stimato in **euro 3.032** (costi distinti analiticamente nella risposta al quesito C)); si precisa che i costi determinati sono stati stimati; pertanto potranno subire variazioni anche significative. Si potrà avere una più precisa definizione sia della tipologia di pratica che dei costi da sostenere solo in fase di istruttoria della pratica da parte del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale, in cui saranno definiti con esattezza;
- per accedere all'u.i.u. è necessario attraversare il sub. 16 (porzione di corte, area urbana di 830 mq) non oggetto di pignoramento, e pertanto non oggetto del

seguito elaborato, di proprietà dell'esecutata per la quota di 170/1000 e di altri per la restante quota;

- l'abitazione è disabitata, pertanto carente dal punto di vista manutentivo;
- il bene è sottoposto a vendita forzosa, penalizzante in termini di appetibilità sul mercato;

Non sono state rilevate caratteristiche specifiche del bene oggetto di valutazione rispetto ai beni simili presi a confronto, che determinano aumento di valore, rispetto a quello ordinario; pertanto si ritiene opportuno effettuare una diminuzione di valore del 25% rispetto all'ordinario.

Il valore di mercato reale del bene oggetto della presente perizia risulta pertanto essere di:
 $84.000_{\text{EURO VALORE DI MERCATO ORDINARIO BENE}} \times (1-0,25)_{\text{COEFF. DI CORREZIONE}} = \text{euro } 63.000^1$ **di valore di mercato reale.**

Lo scrivente, in riferimento a quanto dichiarato dall'esecutata in sede di sopralluogo, ha rilevato che l'u.i.u. in oggetto fa parte di un fabbricato, la cui gestione non si configura come condominio; pertanto non sono state riscontrate spese condominiali insolute, e il valore di mercato reale corrisponde a quello sopra determinato, pari a euro 63.000.

Il valore di mercato reale unitario è pari a:

$63.000_{\text{EURO VALORE MERCATO REALE}} : 93,05_{\text{MQ SUP. COMMERCIALE}} = \text{euro/mq } 677,05$ valore di mercato reale unitario.

QUESITO L) - Provveda l'esperto 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.

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è un'unità immobiliare a se stante, con quota di piena proprietà in capo all'esecutata; per tale motivo lo scrivente ha ritenuto opportuno individuare un unico lotto come descritto in seguito:

Lotto Unico

Piena proprietà del bene così censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

<i>Comune</i>	<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Clas.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup.Cat. Totale</i>	<i>Rendita</i>	<i>Piano</i>
<i>Ripatransone</i>	<i>45</i>	<i>138</i>	<i>11</i>	<i>A/7</i>	<i>2</i>	<i>5 vani</i>	<i>95 m²</i>	<i>€ 296,96</i>	<i>1</i>

Valore di mercato reale: **euro 63.000.**

1 Valore di mercato reale, tenuto conto degli oneri di regolarizzazione urbanistica e spese varie stimate in complessivi **euro 3.032** ma in tale sede non quantificabili con precisione, salvo più precisa interpretazione in fase di istruttoria della pratica da parte del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale;

Superficie commerciale complessiva: **mq 93,05**.

Prezzo a base d'asta: euro 63.000.

La particella 138 in cui insiste il bene pignorato, confina a nord con le particelle 175, 247, 248 e 305, a est con la particella 247, a sud con le particelle 192 e 247 e ad ovest con le particelle 201 e 305.

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

In sede di sopralluogo si è accertato che l'immobile risulta libero.

Da quanto dichiarato dall'Agenzia delle Entrate di Fermo, non sono presenti contratti registrati di locazione, comodato o leasing sull'immobile di proprietà della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (All. 19 Risposta Agenzia Entrate).

Il bene oggetto di pignoramento è gravato dai vincoli come meglio specificato nella risposta al quesito E) e dalle formalità come indicato nella risposta al quesito H); a seguito dell'assegnazione del bene, con asta giudiziaria, le formalità indicate nella risposta al quesito H) a carico del bene saranno cancellate o comunque non opponibili all'acquirente/assegnatario.

In riferimento agli usi civici, sentito il responsabile, con provvedimento siglato a XXXXXX in data 26 giugno 1941, il Comune di Ripatransone risulta privo di usi civici.

La gestione del fabbricato in cui insiste il bene pignorato non si configura come condominio; pertanto non si rilevano né l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, né eventuali spese straordinarie già deliberate, né spese condominiali non

pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, né se sono in corso eventuali procedimenti giudiziari relativi il bene pignorato.

QUESITO N) – Provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Interrogato il Comune di Ripatransone e in riferimento al C.D.U. allegato, l'u.i.u. in oggetto non risulterebbe oggetto di procedura espropriativa.

QUESITO O) – Provveda l'esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Si allega alla presente relazione la planimetria catastale dell'unità immobiliare urbana non conforme allo stato dei luoghi e che dovrà essere aggiornata come indicato nelle risposte ai quesiti C) e F) (All. 06 Planimetria catastale u.i.u.) e relativo allegato fotografico (All. 20 Allegato fotografico).

QUESITO P) – Provveda l'esperto 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.

Piena proprietà del bene così censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

<i>Comune</i>	<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Clas.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup. Cat. Totale</i>	<i>Rendita</i>	<i>Piano</i>
<i>Ripatransone</i>	<i>45</i>	<i>138</i>	<i>11</i>	<i>A/7</i>	<i>2</i>	<i>5 vani</i>	<i>95 m²</i>	<i>€ 296,96</i>	<i>1</i>

Il bene oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare urbana (u.i.u.) sita al piano primo, facente parte di un fabbricato composto da più unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.); l'u.i.u. è censita al N.C.E.U. del Comune di Ripatransone foglio 45 particella 138 sub. 11 lungo la Contrada Pennette al numero civico 4.

Il fabbricato in cui ricade l'immobile è stato costruito negli anni '60 (Permesso di costruire del 1960), si sviluppa su due piani: terra e primo.

La corte del fabbricato è recintata perimetralmente, e presenta cancello carrabile e cancello pedonale che dalla strada consentono l'accesso alla corte.

Da quanto indicato nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni il sub. 1 rappresenta il Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) porzione di corte e CT (Centrale termica).

Per accedere all'u.i.u. è necessario attraversare il sub. 16 (porzione di corte, area urbana di 830 mq) non oggetto di pignoramento e pertanto non oggetto del seguente elaborato, di proprietà dell'esecutata per la quota di 170/1000 e di altri per la restante quota; si arriva al portone di ingresso esterno dell'u.i.u., mediante breve rampa di scale anch'essa facente parte dell'u.i.u. pignorata.

In relazione all'art. 10 DPR 633/1972 si rileva che, in riferimento all'accesso agli atti, non risultano essere stati eseguiti lavori negli ultimi 5 anni sul fabbricato e, trattandosi di cessione forzata da consumatore finale, l'operazione dovrebbe essere esente IVA; non essendo comunque lo scrivente un fiscalista, sarà cura in sede di vendita dello stesso delegato di rispondere in maniera esaustiva a tale quesito.

P.1 Descrizione u.i.u.

Il bene censito al N.C.E.U. del Comune di Ripatransone foglio 45 particella 138 sub. 11, con categoria catastale A/7 (Abitazione in villini) di proprietà dell'esecutata per la quota pari a 1000/1000, è un'abitazione al piano primo con ingresso autonomo dalla corte, mediante rampa di scale anch'essa facente parte del sub. 11; per accedere all'u.i.u. è necessario attraversare il sub. 16 (porzione di corte, area urbana di 830 mq) non oggetto di pignoramento.

In sede di sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale presenta difformità rispetto allo stato dei luoghi. Nel corso di indagine urbanistica è emerso che negli anni la proprietà ha eseguito interventi di manutenzione straordinaria all'interno dell'abitazione realizzando opere edili in difformità o in assenza di atti autorizzativi.

Durante le fasi di rilievo sono state riscontrate difformità tra lo stato rilevato e lo stato approvato in Comune come meglio specificato nella risposta al quesito C).

L'appartamento, allo stato grezzo da ultimare (mancano i pavimenti, le porte e alcune pareti sono prive di intonaco) e privo di impianti, di superficie lorda coperta di circa 89 mq e altezza media di circa 2,90 m e superficie lorda scoperta di circa 13,50 mq (rampa di scala con pianerottolo esterno, pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori es. balconi, terrazzi e similari), è composto da sala d'ingresso, 4 locali e un locale disimpegno.

Nel complesso l'u.i.u. non versa in buone condizioni, la maggior parte degli ambienti è ad oggi priva di finiture, ed essendo disabitata risulta carente dal punto di vista manutentivo.

In merito alla questione urbanistica l'immobile presenta le seguenti difformità riscontrate tra gli elaborati architettonici, depositati in Comune, a corredo della concessione originaria, successive varianti, ulteriori atti autorizzativi e il rilievo dello stato di fatto, come di seguito specificato e descritti anche nell'elaborato sinottico allegato (All. 11 Elaborato sinottico):

- 1) Diverse quote esterne rispetto alla planimetria depositata in Comune del Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36. L'edificio non presenta corpi estranei e le differenze di quota sono iscrivibili entro il 2 % delle tolleranze ai sensi dell'art.34 del Testo Unico dell'edilizia che di fatto regola e definisce il tema delle tolleranze.

Le quote esterne della porzione di edificio oggetto della presente sono 9,60 m (lato nord) x 9,80 m (lato ovest) x 8,33 m (lato sud) x 3,00 m (altezza piano) secondo i dati presentati in Comune con sanatoria art. 36 del 2006, mentre al rilievo le quote risultano 9,60 m (lato nord) x 9,98 m (lato ovest) x 8,44 m (lato sud) x 2,90 m (altezza piano). **Sia il volume, ogni singola quota, che la Superficie Utile Lorda risultano quindi entro i limiti stabiliti dall'art. 34 bis del Testo unico dell'edilizia;**

- 2) Diverso spessore del muro di spina centrale e delle murature esterne che risultano

- più esili di 5 cm rispetto allo stato approvato;
- 3) Scomparsa dell'ambiente antibagno;
 - 4) Creazione di un ripostiglio;
 - 5) Differenze prospettiche del corpo scala.

Le opere descritte non comportano incremento di volumetria, di superficie coperta, non modificano le destinazioni d'uso presenti nell'edificio, e non determina un decremento delle unità immobiliari, e non comporta un aumento di Superficie Utile Lorda.

Si precisa che gli interventi sopra descritti non sono stati ultimati vista la natura non rifinita di alcuni elementi divisorii e che lo stesso risulta conforme agli strumenti urbanistici attuali e quelli vigenti al momento della realizzazione dell'abuso e sanabili con SCIA ai sensi dell'articolo 37 del DPR n. 380 del 06-06-2001.

Pertanto il futuro acquirente allo scopo di regolarizzare le difformità emerse inerenti il fabbricato, potrà procedere con **SCIA ai sensi dell'articolo 37 del DPR n. 380 del 06-06-2001, sostenendo i costi stimati elencati a seguito:**

- 516 euro - sanzione amministrativa per differenze planimetriche;
- 516 euro - sanzione amministrativa per differenze prospettiche;
- 350 euro - rilievo edificio;
- 250 euro - ricostruzione dello stato legittimato con accesso atti normativi;
- 1.000 euro - presentazione SCIA ai sensi dell'art. 37 dpr 380 presso gli uffici comunali;
- 300 euro - pratica catastale;
- 100 euro - diritti di segreteria.

Per un totale di **euro 3.032**, comprensivo di aggiornamento della planimetria catastale e di presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) al Comune (operazioni che potranno essere eseguite ad ultimazione del l'u.i.u., in quanto da come emerso in sede di sopralluogo, l'u.i.u. è internamente allo stato grezzo, con lavori di manutenzione straordinaria iniziati e mai conclusi).

Si precisa che i costi come sopra determinati sono stati stimati; pertanto potranno subire variazioni anche significative. Si potrà avere una più precisa definizione sia della tipologia di pratica che dei costi da sostenere solo in fase di istruttoria della pratica da parte del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale, in cui saranno definiti con esattezza.

Se ne è tenuto comunque conto di tutto quanto sopra evidenziato in sede di determinazione del valore reale del bene.

In sede di sopralluogo si è accertato che l'immobile risulta libero.

Valore di mercato reale: **euro 63.000.**

Superficie commerciale complessiva: **mq 93,05.**

Prezzo a base d'asta: **euro 63.000.**

QUESITO Q) – Provveda l'esperto 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 (GU 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 esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

Si allega alla presente la perizia in versione Privacy (All. 21 Perizia Privacy).

QUESITO R) – Provveda l'esperto ad allegare altresì la check-list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 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'art. 567, II co.c.p.c in modalità telematica PCT.

Si allega alla presente relazione la check-list dei principali controlli (All. 22 Check-list) ed il foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (All. 23 *Foglio riassuntivo identificativi catastali*).

Allegati:

1. Estratto di Matrimonio;
2. Visura catastale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
3. Visura Catastale Storica Immobile;
4. Estratto di mappa evidenziato;
5. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
6. Planimetria catastale u.i.u.;
7. Permesso di costruire prot. n. 3285 del 1 luglio 1960;
8. Domanda di sanatoria protocollo n. 7958 del 30 Dicembre 1986;
9. Concessione di costruzione pratica n. 29/1989 prot. n. 5803/1988;
10. Permesso di Costruire in Sanatoria n. 30/2006 prot. n. 2798/2006;
11. Elaborato sinottico;
12. C.D.U.;
13. Ispezione Ipotecaria XXXXXXXXXXXXXXX;
14. Ispezione Ipotecaria immobile pignorato;
15. Ispezione Ipotecaria immobile originario;
16. Nota di iscrizione Reg. Part. 333 del 2021;
17. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'anno 2021 – semestre 2- OMI;
18. Borsino Immobiliare;
19. Risposta Agenzia Entrate;
20. Allegato fotografico;
21. Perizia Privacy
22. Check-list;
23. Foglio riassuntivo identificativi catastali;

24. Certificato di residenza storico e stato di famiglia dell'esecutata;
25. Verbale di sopralluogo.

Porto San Giorgio
28/04/2022

CTU
Dott. Agr. Ugo Pazzi
(Firmato digitalmente)