
Dott. Agr. Rodolfo Mentili

Largo Carlo Mora n. 20 63900 - Fermo (FM)

Cell. +39 3356240552

mail: rmentili@gmail.com - pec: r.mentili@conafpec.it

Tribunale Ordinario di Fermo

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. n. 51/2017

XXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

PERIZIA DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

Il sottoscritto Dott. Agr. Rodolfo Mentili, con nomina del 28/11/2023, è stato incaricato quale esperto stimatore, dal G.O.T. Dott.ssa Domizia Perrone per la procedura in epigrafe in sostituzione di precedente C.T.U.. Nella stessa data 15/11/2023 lo scrivente accettava l'incarico ricevuto, dichiarando di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli.

QUESITI:

- a) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e, più precisamente, all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- b) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
- c) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- d) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifici, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il**

costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- e) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- f) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- g) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale;
- h) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e, quindi, ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;
- i) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- l) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi
- m) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza

rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. 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;

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

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

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

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

r) 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.

CONTROLLI PRELIMINARI

Come disposto dal G.E. nel decreto di nomina *“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:*

1. *in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei*”, l'esperto precisa:

La certificazione notarile prodotta dal creditore precedente a firma della dott.ssa MARIA LANDOLFO, Notaio in Castel Volturno, risale all'atto di acquisito derivativo, trascritto almeno venti anni prima del pignoramento, in particola in detta certificazione è indicato che:

“La sottoscritta dott.ssa MARIA LANDOLFO, Notaio in Caste Volturno, consultati i registri del Catasto e dell'Agenzia del Territorio competente DICHIARA Assumendone personale responsabilità che i suddetti immobili risultano di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXX il XXXXX C.F.XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di piena proprietà, la quale si dichiara di stato civile libero, a lei pervenuti per acquisto da XXXXXXXXXXXXXXXX nata in XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX e da XXXXXXXX nato a XXXXX il XXXXXXXX, in virtù di atto di compravendita per notar DI TUORO GIUSEPPE del 30/04/2007, rep. 4807/743, trascritto presso la Conservatoria di Fermo addi' 03/05/2007 ai nn.4752/2820” (Allegato 01 Atto di

compravendita Reg. Part. 2820 del 03/05/2007);

- ai suindicati XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX quanto sopra e' pervenuto per acquisto da XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, in virtù di atto di compravendita per notar VARRIALE LUCIANO del 02/07/1991, rep. 29519, trascritto presso la Conservatoria di Fermo addi' 08/07/1991 ai nn.4977/3645.

Si allega alla presente copia dell'atto di compravendita con cui l'esecutata ha acquisito la proprietà del bene in oggetto e copia dell'atto di acquisto ultraventennale (Allegato 01 Atto di compravendita Reg. Part. 2820 del 2007; Allegato 02 Atto di compravendita Reg. Part. 3645 del 1991);

2. In secondo luogo, l'esperto precisa:

I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione, in quanto dall'atto ultraventennale ad oggi non sono variati catastalmente;

3. In terzo luogo, l'esperto precisa:

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata; si allega a seguito copia dell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio da cui risulta che l'esecutata ha contratto matrimonio con XXXXXXXX il XXXXXX nel Comune di XXXXX. Annotazioni: Nessuna (Allegato 03 Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio). **Non è espressamente indicato il regime patrimoniale.**

N.B. Nell'atto di acquisto trascritto in data 08/07/2007 con cui l'esecutata ha acquisito il bene, la stessa esecutata dichiarava di essere di stato civile libero, in quanto il matrimonio è avvenuto successivamente (in data 30/11/2019).

Si fa presente che l'esecutata ha cambiato nel 2016 il cognome ed il codice fiscale (come indicato nelle visure catastali) da XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) a XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) (Allegato 04 Visura catastale esecutata; Allegato 05 Visure catastali storiche immobile).

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI (QUESITO A)

La presente perizia di stima ha per oggetto un compendio immobiliare composto da un fabbricato da cielo a terra con circostante corte e giardino non recintati, sito in Comune di Lapedona (FM) e catastalmente individuato come a seguito (Allegato 04 Visura catastale esecutata; Allegato 05 Visure catastali storiche immobile):

Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.)

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Piani
Lapedona	8	42	-	A/4-U	7,5 vani	205,29	T-1-2

Indirizzo: CONTRADA ACQUARELLO n. 4. Intestato a XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nata a XXXXX (XX) il XXXXX Diritto di: Proprietà per 1/1.

Catasto Terreni:

Comune	Fg	part.	porz.	Qualità - Classe	Sup. (m ²)	Red. Dom.	Red. Agr.
Lapedona	8	181	-	SEMIN ARBOR - 2	980	4,30	5,57
Lapedona	8	255	-	SEMIN ARBOR - 2	270	1,19	1,53
Lapedona	8	256	-	SEMIN ARBOR - 3	70	0,25	0,36
Lapedona	8	258	-	SEMIN ARBOR - 4	200	0,62	0,93

Intestato aXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a XXXXX (XX) il XXXXX
Diritto di: Proprietà per 1/1.

Il compendio immobiliare confina a nord con la Strada comunale per Altidona, a est con le particelle 252, 253, 257 e 259 del medesimo Comune e foglio, a sud con le particelle 101 e 182 del medesimo Comune e foglio e a ovest con le particelle 43 e 100 del medesimo Comune e foglio (Allegato 06 Estratto di mappa con evidenziato il compendio immobiliare).

Lo scrivente in riferimento alla suddivisione in lotti, trattandosi di fabbricato da cielo a terra con corte circostante e giardino pertanto beni strettamente connessi tra loro¹ e non vendibili separatamente, ritiene opportuno individuare un unico lotto da porsi in vendita.

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE (QUESITO B)

La presente perizia di stima ha per oggetto un compendio immobiliare composto da un fabbricato da cielo a terra con circostante corte e giardino non recintati, sito in Comune di Lapedona (FM), in Contrada Acquarello n. 4.

L'unità immobiliare urbana (u.i.u.) da cielo a terra si sviluppa su tre piani, terra, primo e secondo; i piani primo e secondo sono collegati tra loro da due scale interne, mentre il piano terra non è collegato con i restanti piani. Si accede al piano terra da tre porte direttamente dalla corte, mentre al piano primo sia da scala esterna sul lato sud del fabbricato sia da porta sul lato ovest raggiungibile passando per alcuni gradini dal giardino (particella 255).

A seguito di accesso agli atti presso il medesimo Comune di Lapedona, l'unico documento recuperato e rilasciato allo scrivente CTU risulta essere una Scheda tipo per il rilevamento degli edifici rurali, in cui alla sezione 4 EPOCA DI COSTRUZIONE è stata spuntata la voce – dopo il 1945 con allegato lo stralcio I.G.M. Anni 1892/95 (Allegato 07 Scheda tipo per il rilevamento degli edifici rurali), non si ha oggettiva dimostrazione di quanto dichiarato in detta documentazione.

Il sottoscritto CTU a seguito di approfondita indagine presso l'Archivio di Stato di Fermo, ha acquisito la Mappa d'impianto del foglio 8 del Comune di Lapedona, matrice formata nell'anno 1942 in cui risulta la sagoma del fabbricato, con dimensioni e forma simili a quelle dell'estratto di mappa (Allegato 08 Mappa d'impianto del foglio 8 del Comune di Lapedona); ciò lascia presumere che la data presunta di edificazione di detto bene non sia postuma al 1945, bensì a cavallo tra gli anni 1892/95 (in cui detto bene non è rappresentato nella mappa) e il 1942 in cui risulta la sagoma del fabbricato nella mappa d'impianto; pertanto a buon ragione detto bene si presume sia

¹ Per accedere dall'esterno alla porta al piano primo sul lato ovest del fabbricato è necessario attraversare il giardino (particella 255);

stato edificato in data antecedente la Legge n. 1150 del 1942 in zona agricola.

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 inerenti il compendio in oggetto 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.

2.1. Descrizione u.i.u.

L'u.i.u. è censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Lapedona al Foglio 8 particella 42 alla categoria A/4 (Abitazione di tipo popolare).

L'u.i.u. al piano terra ha superficie lorda coperta (comprensiva di muri) di circa 95 m² con altezze variabili (minima 2,03 m circa e massima di 2,78 m circa) (pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, non comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori).

L'u.i.u. al piano primo ha superficie lorda coperta (comprensiva di muri) di circa 75 m² con altezza media di 2,37 m circa (vani principali ed accessori diretti), di circa 17 m² con altezza media di 2,53 m circa (locale indicato in planimetria come magazzino, pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori) e parzialmente scoperta di circa 6 m² (scala esterna, pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare, comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori).

L'u.i.u. al piano secondo ha superficie lorda coperta (comprensiva di muri) di circa 70 m² con minima di 1,96 m circa e massima di 2,70 m circa (soffitta, pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori) (Allegato 09 Planimetria catastale u.i.u.).

L'u.i.u. è composta:

- al piano terra da:
 - porzione ovest - n. 2 locali ad uso magazzino/cantina comunicanti tra loro con ingresso dalla corte;
 - porzione est - ingresso con lavandino, piccolo locale allo stato grezzo, corridoio, bagno e locale adibito a camera con due ingressi dalla corte;
 - piccolo ripostiglio esterno realizzato nella porzione di scala (sottoscala) che collega la corte al piano primo;
- al piano primo da ingresso con piccola cucina e salone con scala a chiocciola di collegamento con il piano secondo, sala da pranzo, corridoio, bagno, camera da letto con scala in legno di collegamento con il piano secondo e locale magazzino adibito a camera da letto;
- al piano secondo da tre camere da letto e locale disimpegno.

Nel complesso l'unità immobiliare si trova in sufficienti condizioni generali; in sede di sopralluogo si è constatato che l'immobile risulta impiegato dall'esecutata saltuariamente in quanto la stessa risiede a XXXXX .

Al piano terra sono stati realizzati interventi di ristrutturazione non completati (un locale risulta allo stato grezzo e da completare), alcune pareti del fabbricato presentano lesioni. Sono presenti n. 2 canne fumarie sul tetto in materiale di fibrocemento (materiale la cui polvere di amianto, rilasciata a seguito di usura del materiale, è estremamente nociva per l'uomo).

Gli infissi sono in legno gran parte in pessimo stato di conservazione privi di persiane ma con scuri

interni, e avendo vetri singoli e non doppi, hanno performance energetiche scarse che determinano costi energetici più alti rispetto all'attuale livello ordinario.

In sede di accesso agli atti presso il medesimo Comune, consultato il tecnico comunale lo stesso riferiva che non risultano pratiche di terremoto inerenti immobili ricadenti all'interno del Comune. Pertanto si presume che dette lesioni riscontrate in sede sopralluogo probabilmente non dipendano da eventi sismici ma dalla mancanza di strutture di fondazioni. Tale criticità necessita di approfondimento da parte di tecnici specializzati in materia strutturale.

In merito agli impianti, non essendo lo scrivente un impiantista non si è in grado di stabilire se siano o meno a norma di legge, ma con molta probabilità essendo l'immobile di vetusta epoca di edificazione si presume che non lo siano, trattasi di edificio non di recente costruzione e privo di certificati di conformità degli impianti.

In merito alla planimetria catastale dell'u.i.u. in sede di sopralluogo è stato constatato che non risulta conforme allo stato dei luoghi come analiticamente descritto nella successiva risposta al quesito C). Sono state riscontrate difformità come indicato nella successiva risposta al quesito C).

2.2. Descrizione giardino

Il giardino è censito al Catasto Terreni del Comune di Lapedona al Foglio 8 particelle 181, 255, 256 e 258 con qualità seminativo arborato, di superficie catastale complessiva pari a 1.520 mq, non è recintato perimetralmente.

Di leggera pendenza risulta piantumato oltre che da prato spontaneo, da varie essenze arboree ed arbustive quali olivo, vite, fichi, alloro oltre altro che necessitano di gestione (potatura), in quanto il compendio immobiliare (casa e giardino) è abitato saltuariamente dall'esecutata la quale risiede a XXXXX . Sono presenti camminamenti in mattoni con gradini.

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 (QUESITO C)

Il fabbricato in oggetto è stato costruito in data anteriore al 2 settembre 1967 e negli anni è stato oggetto di interventi edilizi, la cui esecuzione è stata effettuata senza alcun titolo edilizio rilasciato e/o presentato in Comune.

A seguito di accesso agli atti presso il medesimo Comune di Lapedona, l'unico documento recuperato e rilasciato allo scrivente CTU risulta essere una Scheda tipo per il rilevamento degli edifici rurali, in cui alla sezione 4 EPOCA DI COSTRUZIONE è stata spuntata la voce – dopo il 1945 con allegato lo stralcio I.G.M. Anni 1892/95 (Allegato 07 Scheda tipo per il rilevamento degli edifici rurali); non si ha oggettiva dimostrazione di quanto dichiarato in detta documentazione.

Il sottoscritto CTU a seguito di approfondita indagine presso l'Archivio di Stato di Fermo, ha acquisito la Mappa d'impianto del foglio 8 del Comune di Lapedona, matrice formata nell'anno 1942 in cui risulta la sagoma del fabbricato, con dimensioni e forma similari a quelle dell'estratto di mappa (Allegato 08 Mappa d'impianto del foglio 8 del Comune di Lapedona); ciò lascia presumere che la data presunta di edificazione di detto bene non sia postuma al 1945, bensì a cavallo tra gli anni 1892/95 (in cui detto bene non è rappresentato nella mappa) e il 1942 in cui risulta la sagoma del fabbricato nella mappa d'impianto; pertanto a buon ragione detto bene si presume sia

stato edificato in data antecedente la Legge n. 1150 del 1942 in zona agricola.

In sede di sopralluogo sono state effettuate le misurazioni inerenti il fabbricato; successivamente, confrontate con la planimetria catastale recuperata e l'elaborato 3.2 del PRG Comunale (Censimento edifici e manufatti urbani ed extraurbani di pregio) che di fatto rappresentano lo stato di fatto del bene, da cui è merso che:

- esternamente:
 - al piano terra - sui lati est e sud sono state inserite n. 2 tettoie a sbalzo;
 - al piano primo e secondo - sul lato nord è stata demolita la scala riportata nella planimetria catastale;
 - si rilevano difformità prospettiche dovute alle diverse aperture rispetto alla planimetria catastale; con molta probabilità sono stati eseguiti anche lavori di sistemazione delle facciate e tetto;
- interno:
 - si rilevano difformità della distribuzione degli spazi interni di tutti i piani, inoltre sono state realizzate n. 2 scale di collegamento tra il piano primo e secondo;
 - i solai, in riferimento ai materiali impiegati, sembrerebbero essere stati ricostruiti in data successiva all'epoca di edificazione del fabbricato (post 1942);
 - per quanto riguarda le altezze, si fa presente che sono state rilevate incongruenze nell'ordine di pochi centimetri.

Le diverse aperture interne ed esterne (finestre e porte) e i nuovi solai essendo stati realizzati in assenza di pratica al genio civile, necessitano di regolarizzazione.

Per il fabbricato oggetto di questa esecuzione si riscontrano difformità dal punto di vista planimetrico e prospettico.

Tali difformità possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 380 del 2001 con un Permesso di Costruire in Sanatoria o una S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire in Sanatoria.

Si riportano a seguito le spese stimate che dovranno essere sostenute ai fini della sanatoria:

- 516 di sanzione per difformità prospettica;
- 1.000 euro di sanzione per difformità planimetrica;
- 1.000 euro circa per l'aggiornamento della planimetria catastale;
- 250 euro circa per la ricostruzione dello stato legittimato con accesso atti normativi;
- 1.500 euro circa per il rilievo dell'u.i.u.;
- 2.000 euro circa il costo della presentazione della pratica da parte di un tecnico abilitato;
- oltre agli oneri comunali non quantificabili in tale sede, in quanto il conteggio degli oneri di costruzione spetta al Comune di Lapedona;
- le diverse aperture interne ed esterne (finestre e porte) e i nuovi solai necessitano di regolarizzazione (pratica al genio civile) con un presunto costo di euro 7.000 circa.

Solo successivamente al buon esito della pratica in sanatoria e della pratica al genio civile potrà essere aggiornata la planimetria catastale da parte di un tecnico.

Pertanto il costo complessivo per regolarizzare le difformità e aggiornare la planimetria catastale è stato stimato in circa **13.266 euro**, oltre agli oneri comunali non quantificabili in tale sede, in quanto il conteggio degli oneri di costruzione spetta al Comune di Lapedona.

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.

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 SPECIFICHI L'EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA E /O DELLA SUA ULTIMAZIONE (QUESITO D)

Il fabbricato in oggetto, da quanto emerso dall'accesso agli atti e da indagine documentale esperita dallo scrivente C.T.U., è stato costruito in data anteriore al 2 settembre 1967. Pertanto si rimanda integralmente a quanto risposto nel precedente quesito C).

5. AD ALLEGARE PER I TERRENI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL SINDACO COMPETENTE AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE 47/1985 (QUESITO E)

Si allega alla presente il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lapedona (Allegato 10 C.D.U.).

6. AD IDENTIFICARE CATASTALMENTE L'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI (QUESITO F)

La presente perizia di stima ha per oggetto un compendio immobiliare composta da un fabbricato da cielo a terra con circostante corte, sito in Comune di Lapedona (FM) e catastalmente individuato come a seguito (Allegato 04 Visura catastale eseguita; Allegato 05 Visure catastali storiche immobile):

Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.)

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Piani
Lapedona	8	42	-	A/4-U	7,5 vani	205,29	T-1-2

Indirizzo: CONTRADA ACQUARELLO n. 4. Intestato aXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(CFXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a XXXXX (XX) il XXXXX Diritto di: Proprietà per 1/1.

Catasto Terreni:

Comune	Fg	part.	porz.	Qualità - Classe	Sup. (m ²)	Red. Dom.	Red. Agr.
Lapedona	8	181	-	SEMIN ARBOR - 2	980	4,30	5,57
Lapedona	8	255	-	SEMIN ARBOR - 2	270	1,19	1,53
Lapedona	8	256	-	SEMIN ARBOR - 3	70	0,25	0,36
Lapedona	8	258	-	SEMIN ARBOR - 4	200	0,62	0,93

Intestato aXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a XXXXX (XX) il XXXXX
Diritto di: Proprietà per 1/1.

Il compendio immobiliare confina a nord con la Strada comunale per Altidona, a est con le particelle 252, 253, 257 e 259 del medesimo Comune e foglio, a sud con le particelle 101 e 182 del medesimo Comune e foglio e a ovest con le particelle 43 e 100 del medesimo Comune e foglio (Allegato 06 Estratto di mappa con evidenziato il compendio immobiliare).

In sede di sopralluogo sono state rilevate discrepanze tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale dell'u.i.u. e l'elaborato 3.2 del PRG Comunale (Censimento edifici e manufatti urbani ed extraurbani di pregio) che di fatto rappresentano lo stato di fatto del bene, come analiticamente indicato nella risposta al quesito C). A seguito di quanto indicato nella medesima risposta al quesito C), sarà possibile aggiornare la planimetria catastale dell'u.i.u., in quanto è necessaria la regolarizzazione di quanto descritto nella medesima risposta al quesito C) (discrepanze) e solo successivamente sarà possibile aggiornare la planimetria catastale.

7.AD APPURARE, SULLA SCORTA DELLA DOCUMENTAZIONE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, SE ALL'ATTO DELLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO PARTE ESECUTATA ERA INTESTATARIA DEGLI IMMOBILI STESSI IN FORZA AD UN ATTO REGOLARMENTE TRASCRITTO, INDICANDO GLI EVENTUALI COMPROPRIETARI INDIVISI (QUESITO G)

All'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era unica intestataria dell'immobile. Come indicato nella certificazione notarile prodotta dal creditore precedente:

“La sottoscritta dott.ssa MARIA LANDOLFO, Notaio in Caste Volturno, consultati i registri del Catasto e dell'Agenzia del Territorio competente DICHIARA Assumendone personale responsabilità che i suddetti immobili risultano di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXX il XXXXX C.F.XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di piena proprietà, la quale si dichiara di stato civile libero, a lei pervenuti per acquisto da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX e da XXXXXXXX nato a XXXX il XXXXXXXX, in virtù di atto di compravendita per notar DI TUORO GIUSEPPE del 30/04/2007, rep. 4807/743, trascritto presso la Conservatoria di Fermo addì 03/05/2007 ai nn.4752/2820” (Allegato 01 Atto di compravendita Reg. Part. 2820 del 03/05/2007).

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 (QUESITO H)

Di seguito la ricostruzione analitica delle trascrizioni e iscrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento trascrizione al Reg. Part. 1961 e Reg. Gen. 2661 in data 04/04/2018.

Ricostruzione provenienza con atto derivativo antecedente il ventennio dal pignoramento

Come indicato nella certificazione notarile prodotta dal creditore procedente:

“La sottoscritta dott.ssa MARIA LANDOLFO, Notaio in Caste Volturno, consultati i registri del Catasto e dell'Agenzia del Territorio competente DICHIARA Assumendone personale responsabilità che i suddetti immobili risultano di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXX il XXXXX C.F.XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di piena proprietà, la quale si dichiara di stato civile libero, a lei pervenuti per acquisto da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX e da XXXXXXXX nato a XXXXX il XXXXXXXX, in virtù di atto di compravendita per notar DI TUORO GIUSEPPE del 30/04/2007, rep. 4807/743, trascritto presso la Conservatoria di Fermo addi' 03/05/2007 ai nn.4752/2820” (Allegato 01 Atto di compravendita Reg. Part. 2820 del 03/05/2007);

- ai suindicati XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX quanto sopra e' pervenuto per acquisto da XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, in virtù di atto di compravendita per notar VARRIALE LUCIANO del 02/07/1991, rep. 29519, trascritto presso la Conservatoria di Fermo addi' 08/07/1991 ai nn.4977/3645.

Si allega alla presente copia dell'atto di compravendita con cui l'esecutata ha acquisito la proprietà del bene in oggetto e copia dell'atto di acquisto ultraventennale (Allegato 01 Atto di compravendita Reg. Part. 2820 del 2007; Allegato 02 Atto di compravendita Reg. Part. 3645 del 1991)

Alla data in cui lo scrivente ha effettuato le ispezioni ipotecarie del compendio immobiliare in oggetto e dell'esecutata (con entrambi i cognomi e codici fiscali), risultano le seguenti formalità (Iscrizioni e Trascrizioni) (Allegato 12 Ispezione ipotecaria compendio pignorato; Allegato 13 Ispezione ipotecaria Esecutata e ricerca con altro codice fiscale):

- TRASCRIZIONE del 08/07/1991 - Registro Particolare 3645 Registro Generale 4977 Pubblico ufficiale VARRIALE LUCIANO Repertorio 29519 del 02/07/1991 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (Allegato 01 Atto di compravendita Reg. Part. 3106 del 18/05/2007);
- TRASCRIZIONE del 22/07/1991 - Registro Particolare 3868 Registro Generale 5259 Pubblico ufficiale VARRIALE LUCIANO Repertorio 29519 del 02/07/1991 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (Allegato 11 Atto Registro Particolare 3868 del 22/07/1991 e nota di trascrizione), trascrizione inerente la sola particella 42 in cui ricade il fabbricato. Servitù di passaggio costituita a favore della corte del fabbricato individuata in catasto con la particella 259 del foglio 8 - servitù di passaggio pedonale è carrabile per accedere dalla strada medesima, convenendo le seguenti modalità di esercizio:
 - per i proprietari del fondo dominante divieto di sosta sulla fascia di terreno asservita;

- manutenzione della fascia di terreno asservita in parti eguali a carico del proprietario del fondo servente e del proprietario del fondo dominante;
- TRASCRIZIONE del 03/05/2007 - Registro Particolare 2820 Registro Generale 4752 Pubblico ufficiale DI TUORO GIUSEPPE Repertorio 4807/743 del 30/04/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (Allegato 01 Atto di compravendita Reg. Part. 2820 del 03/05/2007);
- ISCRIZIONE del 03/05/2007 - Registro Particolare 1100 Registro Generale 4753 Pubblico ufficiale DI TUORO GIUSEPPE Repertorio 4808/744 del 30/04/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- TRASCRIZIONE del 15/03/2017 - Registro Particolare 1445 Registro Generale 2009 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 455/2017 del 27/02/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A seguito dell'assegnazione del bene con asta giudiziaria, il verbale di pignoramento immobili e l'iscrizione n. Reg. Part. 1100 del 2007 saranno cancellate o comunque non opponibili all'acquirente/assegnatario.

9.DETERMINAZIONE VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO (QUESITO I)

Per la determinazione del valore del compendio oggetto di pignoramento, si è tenuto conto di tutte le caratteristiche dello stesso, in particolare: l'ubicazione, le dimensioni complessive, il generale stato manutentivo, la dotazione e le caratteristiche degli impianti tecnologici, il livello di finiture ed il loro stato conservativo, la dotazione di servizi e le caratteristiche dell'area urbana in cui ricade.

9.1. Determinazione della superficie commerciale

- superficie lorda coperta di circa **75 m²** (vani principali ed accessori diretti, piano primo);
- superficie lorda coperta di circa **87 m²** (pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori, piano secondo e magazzino piano primo);
- superficie lorda coperta di circa **95 m²** (pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, non comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori, piano terra);
- superficie lorda parzialmente scoperta di circa **6 m²** (Pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare, comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori, scala piano primo);

Ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 le superfici aventi altezza utile superiore a 1,50 metri rientrano nel computo (mentre quelle inferiori no).

Ai fini della determinazione della superficie commerciale, ai sensi del DPR 23 marzo 1998 n. 138, lo scrivente omogeneizza le superfici lorde sopra determinate applicando i seguenti coefficienti;

- 100% alla superficie lorda coperta dei vani principali e accessori diretti;
- 50% alla superficie lorda coperta comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali (pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, cantina, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);
- 30% alla superficie lorda scoperta comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori

a servizio diretto di quelli principali (pertinenza esclusiva di ornamento; es. balconi, terrazze, cortili, patii ecc.);

- 25% alla superficie lorda coperta non comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali (pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, cantina, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Pertanto si determinano le seguenti superfici commerciali:

- $(75_{\text{MQ SUP. COP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI}} \times (1 - (1 - 1_{\text{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}})) + (87_{\text{MQ DI SUP. COP. PERTINENZA ESCLUSIVA ACCESSORIA COMUNICANTE}} \times (1 - (1 - 0,5_{\text{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}})) + (6_{\text{MQ SUP. SCOP. PERTINENZA ESCLUSIVA ACCESSORIA A SERVIZIO DELL'UNITA' IMMOBILIARE COMUNICANTE}} \times (1 - (1 - 0,30_{\text{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}})) + (95_{\text{MQ DI SUP. COP. PERTINENZA ESCLUSIVA ACCESSORIA NON COMUNICANTE}} \times (1 - (1 - 0,25_{\text{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}}))) = 75_{\text{MQ}} + 43,5_{\text{MQ}} + 1,8_{\text{MQ}} + 23,75_{\text{MQ}} = 144,05 \text{ mq, a cifra tonda } \mathbf{144 \text{ mq}}$ di superficie commerciale.

9.2. Metodo di stima del compendio immobiliare

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con un metodo di stima sintetico comparativo per valori tipici. Tale metodo consiste nell'individuare un elemento di confronto con altri beni simili (nel caso specifico il metro quadrato di superficie commerciale) verificarne il valore medio per beni di analoga ubicazione, destinazione e caratteristiche e, quindi, determinarne il valore di mercato ordinario.

Successivamente, effettuate le opportune considerazioni relative alle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima rispetto agli altri beni simili presi a riferimento, si procede alla determinazione del valore di mercato reale del bene effettuando eventuali aggiunte o detrazioni in riferimento ai particolari comodi o scomodi eventualmente rilevati.

9.3. Determinazione del valore di mercato ordinario del compendio immobiliare

Ai fini della determinazione del valore di mercato ordinario del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno, prendere come riferimento di valore unitario, i valori di mercato (euro al metro quadro) rilevati sia dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'anno 2023 – semestre 2 del Comune di Lapedona, fascia Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI, Codice di zona B1 (Allegato 14 Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'anno 2023 – semestre 2- OMI), sia dal borsino immobiliare in zona CAPOLUOGO E DINTORNI (Allegato 15 Borsino Immobiliare), pari a:

- **765 €/mq**, valore di mercato medio riferito ad Abitazioni di tipo civili² con stato di conservazione normale (OMI) (media tra quello minimo di 630 €/mq e quello massimo di 900 €/mq);
- **724 €/mq**, valore di mercato medio riferito ad Abitazioni in stabili di fascia media (Borsino immobiliare).

Pertanto il valore di mercato unitario medio è pari a:

- **744,50 €/mq**, a cifra tonda **745 €/mq** (media tra i due valori come sopra individuati).

² Lo scrivente ha ritenuto opportuno prendere come riferimento di valore unitario, quello di abitazioni di tipo civili e non di abitazioni di tipo popolare (classificazione catastale attuale), in quanto detto bene per tipologia e caratteristiche è assimilabile ad una abitazione di tipo civile;

Di conseguenza il ricercato valore di mercato ordinario del bene sarebbe pari a:

- $144_{MQ \text{ SUP. COMM. X } 745_{EURO/MQ \text{ VALORE MEDIO DI MERCATO}}} = \text{euro } 107.280$ di valore di mercato ordinario.

In merito alla determinazione del valore del giardino, trattandosi di bene strettamente connesso al fabbricato³ e non vendibile separatamente, lo scrivente ha ritenuto opportuno ricomprenderlo all'interno del valore del fabbricato.

9.4. Determinazione del valore di mercato reale del bene

Ai fini della determinazione del valore di mercato reale del bene oggetto della presente relazione di stima sono da considerare eventuali aggiunte e detrazioni inerenti a particolari caratteristiche dello stesso.

Nello specifico per il bene in oggetto sono state riscontrate caratteristiche che determinino aumento di valore, nel dettaglio:

- giardino di dimensioni e caratteristiche superiori alla media, con elementi di pregio quali camminamenti ed elementi arborei;

e sono state rilevate caratteristiche, che determinano detrazioni di valore, nel dettaglio:

- in riferimento a quanto indicato nella risposta al quesito C), sono state riscontrate discrepanze che dovranno essere sanate come indicato nella medesima risposta con costi complessivi stimati in circa **13.266 euro** oltre eventuali ulteriori diritti e/o oneri comunali ad oggi non quantificabili con esattezza;
- sono presenti n. 2 canne fumarie sul tetto in materiale di fibrocemento, (materiale la cui polvere di amianto, rilasciata a seguito di usura del materiale, è estremamente nociva per l'uomo), con costi di rimozione e sostituzione stimati in **3.500 euro** circa;
- come indicato nella risposta al quesito 8 la sola particella 42 in cui ricade il fabbricato presenta servitù di passaggio costituita a favore della corte del fabbricato individuata in catasto con la particella 259 del foglio 8 (servitù di passaggio pedonale è carrabile per accedere dalla strada medesima), convenendo le seguenti modalità di esercizio:
 - per i proprietari del fondo dominante divieto di sosta sulla fascia di terreno asservita;
 - manutenzione della fascia di terreno asservita in parti eguali a carico del proprietario del fondo servente e del proprietario del fondo dominante);

- al piano terra sono stati realizzati interventi di ristrutturazione non completati (un locale risulta allo stato grezzo e da completare), alcune pareti del fabbricato presentano lesione. Gli infissi sono in legno gran parte in pessimo stato di conservazione privi di persiane ma con scuri interni, e avendo vetri singoli e non doppi, hanno performance energetiche scarse che determinano costi energetici più alti rispetto all'attuale livello ordinario.

In sede di accesso agli atti presso il medesimo Comune, consultato il tecnico comunale lo stesso riferiva che non risultano pratiche di terremoto inerenti immobili ricadenti all'interno del Comune. Pertanto si presume che dette lesioni riscontrate in sede sopralluogo probabilmente non dipendano da eventi sismici ma dalla mancanza di strutture di fondazioni. Tale criticità necessita di approfondimento da parte di tecnici specializzati in materia strutturale;

³ Per accedere dall'esterno alla porta al piano primo sul lato ovest del fabbricato è necessario attraversarlo (particella 255);

- in merito agli impianti, non essendo lo scrivente un impiantista non si è in grado di stabilire se siano o meno a norma di legge, ma con molta probabilità essendo l'immobile di vetusta epoca di edificazione si presume che non lo siano, trattasi di edificio non di recente costruzione e privo di certificati di conformità degli impianti;
- il bene è soggetto a vendita forzosa, con limitato mercato e conseguente minor numero di offerenti;
- la dinamicità del mercato immobiliare del Comune di Lapedona risulta medio bassa;
- il giardino non risulta recintato perimetralmente e pertanto accessibile a tutti.

Per tutte le ragioni sopra esposte, essendo il valore delle detrazioni superiore a quello delle aggiunte, si ritiene opportuno effettuare una diminuzione di valore, nell'ordine complessivo del 20% rispetto all'ordinario.

Il valore di mercato reale del bene oggetto della presente perizia risulta pertanto essere di:

- $107.280_{\text{EURO VALORE DI MERCATO ORDINARIO}} \times (1-0,20)_{\text{COEFF. DI DIMINUZIONE}} = \text{euro } 85.824$, a cifra tonda **euro 85.800** di valore di mercato reale.

Lo scrivente non ha rilevato spese condominiali insolute riferite al fabbricato in oggetto, in quanto lo stesso non si configura come condominio; pertanto il ricercato valore di mercato reale del bene coincide con quello come sopra determinato.

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 (QUESITO L)

In merito alla formulazione di lotti di vendita, come indicato nella risposta al quesito A), lo scrivente ha ritenuto opportuno individuare un unico lotto da porsi in vendita, così di seguito descritto:

Piena proprietà, del compendio immobiliare sito in Comune di Lapedona (FM), lungo Contrada Acquarello n. 4., censito come a seguito:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.)

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Piani
Lapedona	8	42	-	A/4-U	7,5 vani	205,29	T-1-2

Catasto Terreni:

Comune	Fg	part.	porz.	Qualità - Classe	Sup. (m ²)	Red. Dom.	Red. Agr.
Lapedona	8	181	-	SEMIN ARBOR - 2	980	4,30	5,57
Lapedona	8	255	-	SEMIN ARBOR - 2	270	1,19	1,53

Lapedona	8	256	-	SEMIN ARBOR - 3	70	0,25	0,36
Lapedona	8	258	-	SEMIN ARBOR - 4	200	0,62	0,93

Valore a base d'asta: **euro 85.800.**

Superficie commerciale fabbricato: **144 mq.**

Superficie catastale giardino: **1.520 mq.**

Il compendio immobiliare confina a nord con la Strada comunale per Altidona, a est con le particelle 252, 253, 257 e 259 del medesimo Comune e foglio, a sud con le particelle 101 e 182 del medesimo Comune e foglio e a ovest con le particelle 43 e 100 del medesimo Comune e foglio (Allegato 06 Estratto di mappa con evidenziato il compendio immobiliare).

11. ACCERTARE LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, NONCHÉ DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI (CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI). SPECIFICHI L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE (CONDOMINIO) (QUESITO M)

A seguito del sopralluogo si è constatato che l'immobile risulta impiegato dall'esecutata saltuariamente in quanto la stessa risiede a XXXXX (Allegato 16 Certificati residenza esegutata).

In riferimento alla risposta dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 17 Risposta Agenzia Entrate), “

Dalle interrogazioni effettuate in data odierna all'anagrafe tributaria a partire dal 2007 e a nome del soggetto da lei indicato:

- *XXXXXXXXXXXXXXXXXX – codici fiscali attribuiti: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (principale) e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (collegato al principale)*

Non risulta essere stato registrato alcun contratto di locazione, comodato o leasing come dante causa con riferimento agli immobili siti nel comune di Lapedona, distinti al catasto fabbricati al foglio 8 particella 42 e al catasto terreni al foglio 8 particelle 181-255-256-258”.

In riferimento agli usi civici, sentito il responsabile regionale, il Comune di Lapedona con provvedimento Cron. n. 1499 del 21 luglio 1966 è stato dichiarato Comune libero da usi civici.

Il fabbricato oggetto di pignoramento 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 i beni pignorati.

12. ACCERTARE SE I BENI PIGNORATI SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ (QUESITO N)

In riferimento al C.D.U., a quanto emerso dall'interrogazione al tecnico del Comune e dall'ispezione ipotecaria non sono state rilevate procedure espropriative per pubblica utilità che riguardano il compendio immobiliare in oggetto.

13. ALLEGARE LE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI ED UNA CONGRUA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (QUESITO O)

In allegato alla presente la planimetria catastale dell'immobile non conforme allo stato dei luoghi come esaustivamente indicato nella risposta al quesito C) (Allegato 09 Planimetria catastale u.i.u.) e congrua documentazione fotografica (Allegato 18 Allegato Fotografico).

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 (QUESITO P)

Lotto unico

Piena proprietà, del compendio immobiliare sito in Comune di Lapedona (FM), lungo Contrada Acquarello n. 4., censito come a seguito:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.)

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Piani
Lapedona	8	42	-	A/4-U	7,5 vani	205,29	T-1-2

Catasto Terreni:

Comune	Fg	part.	porz.	Qualità - Classe	Sup. (m ²)	Red. Dom.	Red. Agr.
Lapedona	8	181	-	SEMIN ARBOR - 2	980	4,30	5,57
Lapedona	8	255	-	SEMIN ARBOR - 2	270	1,19	1,53
Lapedona	8	256	-	SEMIN ARBOR - 3	70	0,25	0,36
Lapedona	8	258	-	SEMIN ARBOR - 4	200	0,62	0,93

Valore a base d'asta: **euro 85.800.**

Superficie commerciale fabbricato: **144 mq.**

Superficie catastale giardino: **1.520 mq.**

Il compendio immobiliare confina a nord con la Strada comunale per Altidona, a est con le particelle 252, 253, 257 e 259 del medesimo Comune e foglio, a sud con le particelle 101 e 182 del medesimo

Comune e foglio e a ovest con le particelle 43 e 100 del medesimo Comune e foglio (Allegato 06 Estratto di mappa con evidenziato il compendio immobiliare).

14.1. Breve descrizione del Lotto

La presente perizia di stima ha per oggetto un compendio immobiliare composto da un fabbricato da cielo a terra con circostante corte e giardino non recintati, sito in Comune di Lapedona (FM), in Contrada Acquarello n. 4.

L'unità immobiliare urbana (u.i.u.) da cielo a terra si sviluppa su tre piani, terra, primo e secondo; i piani primo e secondo sono collegati tra loro da due scale interne, mentre il piano terra non è collegato con i restanti piani. Si accede al piano terra da tre porte direttamente dalla corte, mentre al piano primo sia da scala esterna sul lato sud del fabbricato sia da porta sul lato ovest raggiungibile passando per alcuni gradini dal giardino (particella 255).

A seguito di accesso agli atti presso il medesimo Comune di Lapedona, l'unico documento recuperato e rilasciato allo scrivente CTU risulta essere una Scheda tipo per il rilevamento degli edifici rurali, in cui alla sezione 4 EPOCA DI COSTRUZIONE è stata spuntata la voce – dopo il 1945 con allegato lo stralcio I.G.M. Anni 1892/95; non si ha oggettiva dimostrazione di quanto dichiarato in detta documentazione.

Il sottoscritto CTU a seguito di approfondita indagine presso l'Archivio di Stato di Fermo, ha acquisito la Mappa d'impianto del foglio 8 del Comune di Lapedona, matrice formata nell'anno 1942 in cui risulta la sagoma del fabbricato, con dimensioni e forma simili a quelle dell'estratto di mappa; ciò lascia presumere che la data presunta di edificazione di detto bene non sia postuma al 1945, bensì a cavallo tra gli anni 1892/95 (in cui detto bene non è rappresentato nella mappa) e il 1942 in cui risulta la sagoma del fabbricato nella mappa d'impianto; pertanto a buon ragione detto bene si presume sia stato edificato in data antecedente la Legge n. 1150 del 1942 in zona agricola.

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 inerenti il compendio in oggetto 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.

14.2. Descrizione dell'u.i.u.

L'u.i.u. è censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Lapedona al Foglio 8 particella 42 alla categoria A/4 (Abitazione di tipo popolare).

L'u.i.u. al piano terra ha superficie lorda coperta (comprensiva di muri) di circa 95 m² con altezze variabili (minima 2,03 m circa e massima di 2,78 m circa) (pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, non comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori).

L'u.i.u. al piano primo ha superficie lorda coperta (comprensiva di muri) di circa 75 m² con altezza media di 2,37 m circa (vani principali ed accessori diretti), di circa 17 m² con altezza media di 2,53 m circa (locale indicato in planimetria come magazzino, pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori) e parzialmente scoperta di circa 6 m² (scala esterna, pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare, comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori).

L'u.i.u. al piano secondo ha superficie lorda coperta (comprensiva di muri) di circa 70 m² con minima di 1,96 m circa e massima di 2,70 m circa (soffitta, pertinenza esclusiva accessoria a

servizio dell'unità immobiliare, comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori) (Allegato 09 Planimetria catastale u.i.u.).

L'u.i.u. è composta:

- al piano terra da:
 - porzione ovest - n. 2 locali ad uso magazzino/cantina comunicanti tra loro con ingresso dalla corte;
 - porzione est - ingresso con lavandino, piccolo locale allo stato grezzo, corridoio, bagno e locale adibito a camera con due ingressi dalla corte;
 - piccolo ripostiglio esterno realizzato nella porzione di scala (sottoscala) che collega la corte al piano primo;
- al piano primo da ingresso con piccola cucina e salone con scala a chiocciola di collegamento con il piano secondo, sala da pranzo, corridoio, bagno, camera da letto con scala in legno di collegamento con il piano secondo e locale magazzino adibito a camera da letto;
- al piano secondo da tre camere da letto e locale disimpegno.

Nel complesso l'unità immobiliare si trova in sufficienti condizioni generali; in sede di sopralluogo si è constatato che l'immobile risulta impiegato dall'esecutata saltuariamente in quanto la stessa risiede a XXXXX .

Al piano terra sono stati realizzati interventi di ristrutturazione non completati (un locale risulta allo stato grezzo e da completare), alcune pareti del fabbricato presentano lesione. Sono presenti n. 2 canne fumarie sul tetto in materiale di fibrocemento (materiale la cui polvere di amianto, rilasciata a seguito di usura del materiale, è estremamente nociva per l'uomo).

Gli infissi sono in legno gran parte in pessimo stato di conservazione privi di persiane ma con scuri interni, e avendo vetri singoli e non doppi, hanno performance energetiche scarse che determinano costi energetici più alti rispetto all'attuale livello ordinario.

In sede di accesso agli atti presso il medesimo Comune, consultato il tecnico comunale lo stesso riferiva che non risultano pratiche di terremoto inerenti immobili ricadenti all'interno del Comune. Pertanto si presume che dette lesioni riscontrate in sede sopralluogo probabilmente non dipendano da eventi sismici ma dalla mancanza di strutture di fondazioni. Tale criticità necessita di approfondimento da parte di tecnici specializzati in materia strutturale.

In merito agli impianti, non essendo lo scrivente un impiantista non si è in grado di stabilire se siano o meno a norma di legge, ma con molta probabilità essendo l'immobile di vetusta epoca di edificazione si presume che non lo siano, trattasi di edificio non di recente costruzione e privo di certificati di conformità degli impianti.

In merito alla planimetria catastale dell'u.i.u. in sede di sopralluogo è stato constatato che non risulta conforme allo stato dei luoghi come analiticamente descritto nella risposta al quesito C). Sono state riscontrate difformità come indicato nella risposta al quesito C).

14.3. Descrizione giardino

Il giardino è censito al Catasto Terreni del Comune di Lapedona al Foglio 8 particelle 181, 255, 256 e 258 con qualità seminativo arborato, di superficie catastale complessiva pari a 1.520 mq, non è recintato perimetralmente.

Di leggera pendenza risulta piantumato oltre che da prato spontaneo, da varie essenze arboree ed arbustive quali olivo, vite, fichi, alloro oltre altro che necessitano di gestione (potatura), in quanto il

compendio immobiliare (casa e giardino) è abitato saltuariamente dall'esecutata la quale risiede a XXXXX . Sono presenti camminamenti in mattoni con gradini.

14.4. Breve descrizione materia urbanistica

In sede di sopralluogo sono state effettuate le misurazioni inerenti il fabbricato; successivamente, confrontate con la planimetria catastale recuperata e l'elaborato 3.2 del PRG Comunale (Censimento edifici e manufatti urbani ed extraurbani di pregio) che di fatto rappresentano lo stato di fatto del bene, da cui è merso che:

- esternamente:
 - al piano terra - sui lati est e sud sono state inserite n. 2 tettoie a sbalzo;
 - al piano primo e secondo - sul lato nord è stata demolita la scala riportata nella planimetria catastale;
 - si rilevano difformità prospettiche dovute alle diverse aperture rispetto alla planimetria catastale; con molta probabilità sono stati eseguiti anche lavori di sistemazione delle facciate e tetto;
- interno:
 - si rilevano difformità della distribuzione degli spazi interni di tutti i piani, inoltre sono state realizzate n. 2 scale di collegamento tra il piano primo e secondo;
 - i solai, in riferimento ai materiali impiegati, sembrerebbero essere stati ricostruiti in data successiva all'epoca di edificazione del fabbricato (post 1942);
 - Per quanto riguarda le altezze, si fa presente che sono state rilevate incongruenze nell'ordine di pochi centimetri.

Le diverse aperture interne ed esterne (finestre e porte) e i nuovi solai essendo stati realizzati in assenza di pratica al genio civile, necessitano di regolarizzazione.

Per il fabbricato oggetto di questa esecuzione si riscontrano difformità dal punto di vista planimetrico e prospettico.

Tali difformità possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 380 del 2001 con un Permesso di Costruire in Sanatoria o una S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire in Sanatoria.

Solo successivamente al buon esito della pratica in sanatoria e della pratica al genio civile potrà essere aggiornata la planimetria catastale da parte di un tecnico.

Il costo complessivo per regolarizzare le difformità e aggiornare la planimetria catastale è stato stimato in circa **13.266 euro**, oltre agli oneri comunali non quantificabili in tale sede, in quanto il conteggio degli oneri di costruzione spetta al Comune di Lapedona.

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.

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) (QUESITO Q)

In allegato alla presente versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del garante per la protezione dei dati personali (Allegato 26 Perizia versione privacy).

16. AD ALLEGARE ALTRESÌ LA CHECK LIST 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 (QUESITO R)

In allegato alla presente check list dei principali controlli effettuati (Allegato 20 Check list documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 cpc) e foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (Allegato 21 Foglio riassuntivo identificativo catastale bene periziato).

Allegati:

1. Atto di compravendita Reg. Part. 2820 del 2007;
2. Atto di compravendita Reg. Part. 3645 del 1991;
3. Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio;
4. Visura catastale eseguita;
5. Visure catastali storiche immobile;
6. Estratto di mappa con evidenziato il compendio immobiliare;
7. Scheda tipo per il rilevamento degli edifici rurali;
8. Mappa d'impianto del foglio 8 del Comune di Lapedona;
9. Planimetria catastale u.i.u;
10. C.D.U.;
11. Atto Registro Particolare 3868 del 22/07/1991 e nota di trascrizione;
12. Ispezione ipotecaria compendio pignorato;
13. Ispezione ipotecaria Esecuita;
14. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'anno 2023 – semestre 2- OMI;
15. Borsino Immobiliare;
16. Certificati residenza eseguita;
17. Risposta Agenzia Entrate;
18. Allegato Fotografico;
19. Perizia versione privacy;
20. Check list documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 cpc;
21. Foglio riassuntivo identificativo catastale dei beni periziati;
22. Verbale di sopralluogo.

Fermo, li 14.06.2024

Il C.T.U.
Dott. Agr. Rodolfo Mentili
(Firmato digitalmente)