

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

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

D) Il CTU, compiuto questo preliminare controllo provveda:

1. all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
2. ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'articolo 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad Iva, ovvero nel caso di immobile abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità dell'esercizio dell'opzione Iva per l'imponibilità Iva essendo già trascorsi i cinque anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- 2bis. a verificare se il bene staggito, ai sensi dell'art. 1 co. 376 legge n.178/20, consista in un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, in tal caso, segnalandolo al custode perché provveda agli accertamenti più sotto meglio indicati;
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 delle L. 47/1985;
4. ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi 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'art. 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 29 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
5. ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal sindaco competente ai sensi dell'art.18 della Legge 47/1985;
6. ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di

- oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
7. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia delle Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l’esperto deve precisare se la quota in titolarità dell’esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L’esperto deve infine chiarire già in tale sede se l’immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
 8. a verificare l’esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente;
 9. a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
 10. a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
 11. ad accertare lo stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all’esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
 12. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
 13. ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14. a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
 15. ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
 16. **ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 2° comma c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip**
- E) Si dispone altresì che il CTU invii, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art.569 del codice civile, copia della stima e dei relativi allegati in via telematica alla Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari ed ai creditori procedenti o intervenuti ed al debitore, anche se non costituito a mezzo posta elettronica (nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi) ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria.

3. Operazioni peritali.

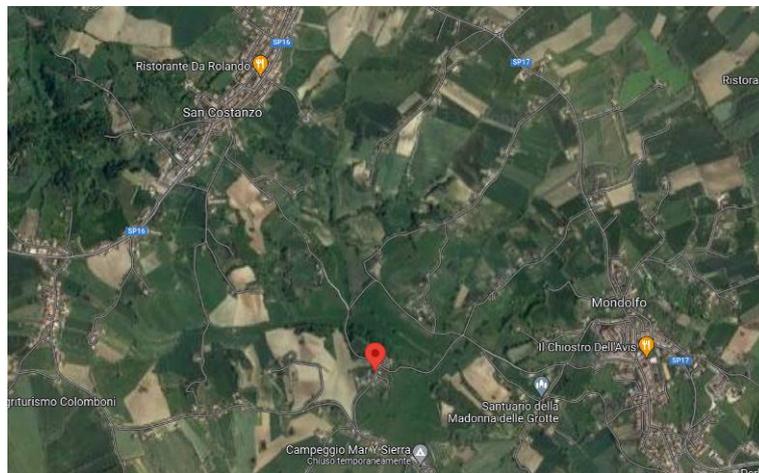
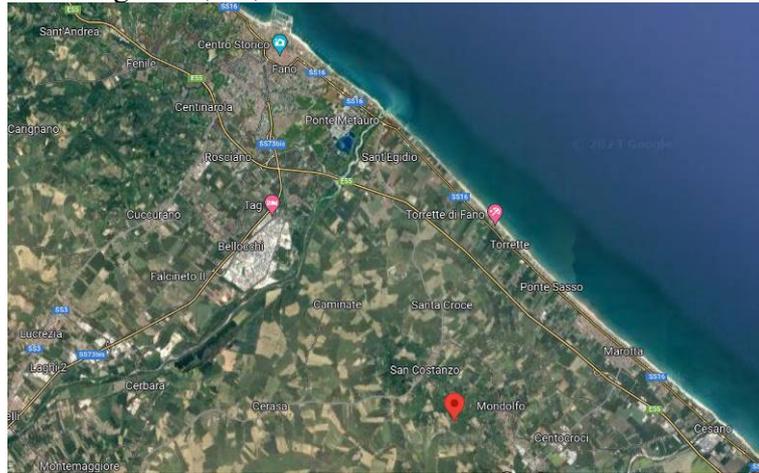
- In data **19.12.2022** il sottoscritto **Geom. Del Grande Marco** accettava incarico a seguito di nomina del 16.12.2022 al fine di rispondere ai quesiti sopra riportati;
- In data **19.12.2022** il sottoscritto CTU accedeva online presso l'Agenzia delle Entrate per effettuare le visure ordinarie e planimetriche dei beni oggetto di pignoramento;
- Successivamente, il **09.01.2023** si richiedeva accesso, presso gli sportelli urbanistici del Comune di San Costanzo, per verifica sulla documentazione progettuale e legittimante dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Risposta ottenuta il 06.02.2023;
- In data **09.02.2023** si procedeva, di concerto al Custode nominato, al primo accesso all'immobile al fine di verificarne lo stato e gli occupanti. Nella stessa occasione si è proceduto con le misurazioni e le valutazioni di rito;
- In data **01.03.2023** si richiedeva ispezione anagrafica presso i comuni di San Costanzo e Cartoceto;
- Infine, in data **18.03.2023** si accedeva online presso l'A.d.E. al fine di ricercare formalità ed eventuali comparabili.

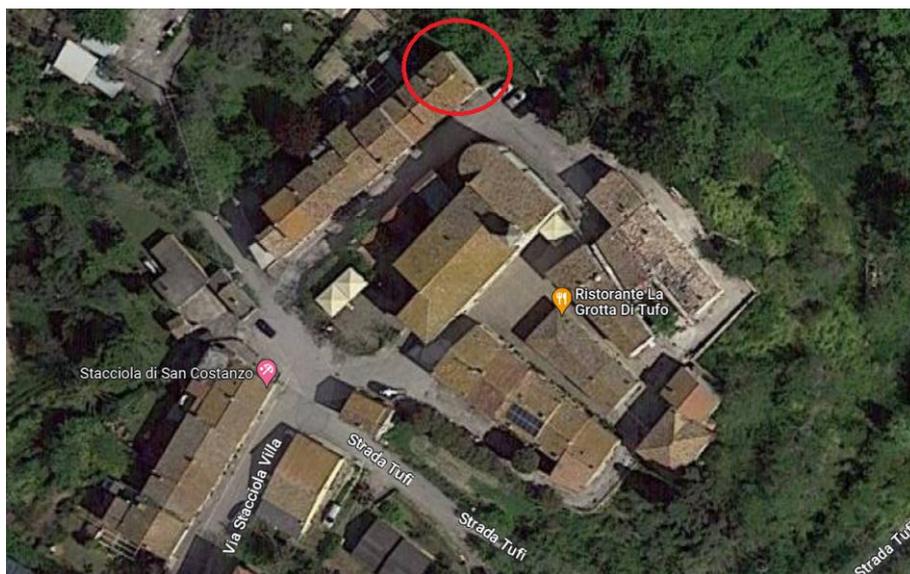
Ai fini della valutazione sarà individuato un unico lotto.

D2) Sommaria descrizione del bene.

L'unità oggetto di stima è un fabbricato unifamiliare, ricadente in piccolo borgo agricolo, frazione denominata Stacciola di San Costanzo, posizionata lungo la SP 154 tra Mondolfo e San Costanzo. Nella zona, a prevalente destinazione rurale, è presente una chiesa ed un ristorante; per tutti gli altri servizi necessari alle abitazioni, come scuole, farmacie, uffici e strutture sanitarie, si dovranno raggiungere gli agglomerati urbani di San Costanzo (2 km), Mondolfo (1,5 km) o più compiutamente Fano (13 km).

Immagini 01, 02, 03 e 04 – Localizzazione fabbricato.





Il fabbricato, risalente approssimativamente alla prima metà del '900, ha struttura portante in muratura di laterizi pieni, solai e copertura in legno e laterizi, esterni finiti con intonaco tinteggiato, ed è così suddiviso:

Piano Terra, composto da un ampio vano a destinazione accessoria ed un locale ripostiglio/sottoscala. Completa il piano terra, la scala comune (condivisa con l'unità adiacente) e lo scoperto esclusivo sul retro;

Piano Primo, composto da due vani abitativi (zona giorno) e dalle rampe di scala comune;

Piano Secondo, composto da due vani abitativi (zona notte), un ripostiglio e dalla rampa di scala comune;

Il vano scala interno condiviso (ricadente sul mappale catastale 93 ma correttamente rappresentato in comune nella piantina del mappale 94) è utilizzato dalle due proprietà per l'accesso alle varie zone delle abitazioni.



Immagine 05 – Fronte su Via Stacciola Villa.

Le parti esterne del fabbricato risultano in cattive condizioni sia dal punto vista strutturale che relativamente la finitura; non si conosce infatti la data dell'ultima tinteggiatura esterna, attualmente del tutto assente. Le pareti perimetrali portanti, in particolare il fianco destro, presentano fessurazioni diffuse ed in parte passanti. Sulla stessa parete portante (fianco destro) appoggiano le travi della copertura e del primo solaio.

Tale condizione rende di fatto inagibile l'abitazione se non previa ristrutturazione e/o consolidamento.

Il solaio del piano secondo appoggia principalmente sulle pareti fronte/retro.

Sono presenti due tiranti metallici di sicurezza, "chiavi", all'altezza dei solai 1° e 2°, di cui non si conosce l'origine e l'efficacia.

Le fessurazioni sembrano essere state riempite da malta cementizia, senza aver proceduto con il "cuci-scuci" necessario a ripristinare la continuità dei setti murari.

La presenza, infine, di bucatore negli angoli dell'edificio (in parte tamponate senza ripristinare lo spessore della muratura), in particolare sul fianco destro, rende ancor più fragile la struttura, che manifesta infatti, in prossimità delle bucatore, le più evidenti fessurazioni.



Immagine 06 – Retro (fessurazioni tamponate con malta cementizia).

Internamente, l'abitazione, risulta avere le seguenti finiture:

PIANO TERRA

- pavimento in battuto di terra
- infissi esterni in legno;
- infissi interni in legno;
- portone d'accesso in legno;

PIANO PRIMO E SECONDO

- pavimento in laterizi
- infissi esterni in legno, dotati di vetro semplice e persiane in legno;
- infissi interni in legno;

Gli impianti installati a servizio dell'appartamento sono:

- impianto idrico (lavabo, primo piano);
- impianto elettrico (parziale e fuori traccia);

Tutte le finiture e gli impianti descritti, sembrano risalire all'origine del fabbricato e, per tanto, del tutto da rinnovare.

Nell'unità sono assenti servizi igienici ed impianto di riscaldamento (presenza di focolare al piano primo), motivi per cui si conferma l'inabitabilità dell'unità e l'assenza di occupazione e manutenzione da decenni.

Non è presente, altresì, impianto di scarico di acqua reflue o qualsivoglia tipologia di trattamento delle acque fognarie.

Lo scoperto retrostante si presenta mantenuto ed accessibile; come già accennato non è presente recinzione di confine sul lato Nord-Est. Lo scoperto ed il fabbricato, verso Nord-Est, confinano con terreno scosceso di proprietà dello stesso esecutato. La presenza di terreno scosceso adiacente il fabbricato è senz'altro uno dei motivi della manifesta fragilità della parete portante ivi presente.

La scala comune, mantenuta dai confinanti, risulta in buone condizioni.

Relativamente l'opzione Iva, il fabbricato è stato ultimato nella prima metà del '900 e mai ristrutturato; non risultano quindi attive ristrutturazioni negli ultimi 5 anni.

D2bis) **Verifica edilizia residenziale pubblica.**

Relativamente quanto richiesto, non avendo rintracciato alcuna documentazione tecnica riguardante l'origine del fabbricato e presumendone l'edificazione nei primi anni del '900, si ritiene di escludere che sia stato edificato con risorse pubbliche.

D3) **Epoca di realizzazione del fabbricato.**

Nessun titolo abilitativo è stato rintracciato presso l'ufficio urbanistica del Comune di San Costanzo.

D4) **Titoli legittimanti ed abusi.**

Nessun titolo abilitativo è stato rintracciato presso l'ufficio urbanistica del Comune di San Costanzo.

COMUNE DI SAN COSTANZO <i>(Provincia di Pesaro-Urbino)</i>	
<small>P.zza Peticari n. 20 c.a.p. 61039 tel. 0721/951214 fax 0721/950056 c.f. 81002810414 P. i.v.a. 00129020418</small>	
Ufficio Tecnico - areatecnica@comune.san-costanzo.pu.it	
Protocollo n. <i>Rif. Prot. 244</i>	San Costanzo, li 06/02/2023
Mail: marco.del.grande@geopec.it	Geom. Del Grande Marco Strada In Sala n. 38 61100 Pesaro
OGGETTO: Richiesta di accesso agli atti pratiche edilizie. Comunicazioni.	
In riferimento alla richiesta di accesso atti acquisita agli atti in data 09/01/2023 prot. 244, si comunica che dalla ricerca effettuata con i dati forniti nella richiesta (nominativi, ubicazione e dati catastali) non risultano agli atti di questo Ufficio pratiche edilizie per il fabbricato in questione.	

Immagine 08 – Comunicazione assenza di documenti.

DETERMINAZIONE SUPERIFICE COMMERCIALE

La superficie commerciale del fabbricato è calcolata al lordo dei muri perimetrali esterni ed in mezzeria di quelli a confine con altre proprietà e parametrata a seconda della destinazione d'uso.

ABITAZIONE e SCOPERTO				
Porzioni di Unità	Superficie misurata	Coefficiente Competenza	Coefficiente Destinazione	Superficie Commerciale
Scoperto esclusivo P.T.	33,85	100,00%	10,00%	3,39
Ripostiglio P.T.	2,58	100,00%	30,00%	0,77
Locale P.T.	32,14	100,00%	50,00%	16,07
Vano scala comune P.T - P.1°	6,47	50,00%	25,00%	0,81
Appartamento P.1°	32,14	100,00%	100,00%	32,14
Vano scala comune P.1° - P.2°	6,47	50,00%	25,00%	0,81
Appartamento P.2°	32,14	100,00%	100,00%	32,14
Rip. P.2°	3,47	100,00%	50,00%	1,74
			Totale mq	87,86

Totale superficie commerciale misurata 87,86mq

DETERMINAZIONE DEL PREZZO UNITARIO DI APPLICAZIONE

Relativamente il fabbricato, il valore a mq commerciale, secondo quanto ricercato e pubblicato, si può considerare un valore abitabile normale tra 800 e 1100 euro a mq.

L'Osservatorio prov. di PU, pubblica valori di fabbricati in condizioni "da ristrutturare".

BANCHE DATI CONSULTATE:

OMI AdE da 890 a 1250

Borsino Immobiliare da 766 a 1110

Osservatorio prov. PU da 400 a 600

Preso atto di questi valori, valutata la posizione, le dotazioni e le condizioni del fabbricato, si ritiene idoneo un valore di 500,00 euro a mq.

SPESE CONDOMINIALI

Non sono presenti spese condominiali.

Per tanto:

Valore Commerciale fabbricato a mq = **500,00 euro/mq**

Fabbricato 500,00 x 87,86mq = 43.930,00 euro

Arrotondamento = **44.000,00 euro**
(Quarantaquattromila/00 euro)

D10) Formazione di lotti

Non si ritiene necessario formare lotti.

D11) Stato di possesso del bene

Come verificato di persona e viste le condizioni dell'immobile (non abitabile), l'abitazione è libera da persone e cose.

D12) Esproprio per pubblica utilità

L'immobile non è oggetto di procedura di esproprio per pubblica utilità.

D13) Piantine catastali e documentazione fotografica

Relativamente alle piantine catastali e alla documentazione fotografica, vedasi gli allegati alla perizia.

D14) Descrizione dei lotti

Non si è proceduto con la divisione in lotti.

D15) Protezione della privacy

In allegato alla presente perizia viene inoltrata anche copia della stessa priva dei dati sensibili.

D16) Verifica documentazione di cui all'art.567 2° comma c.p.c.

La documentazione verificata di cui al punto A è stata reperita presso il PCT e presso la Conservatoria.

Con la presente il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto, rimanendo comunque a disposizione per ogni chiarimento.

Pesaro lì 20.03.2023

Il C.T.U.
Geom. MARCO DEL GRANDE

Allegati:

1. Documenti catastali;
2. Documenti urbanistici;
3. Relazione fotografica;
4. Perizia per privacy;
5. Checklist art. 567.