

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO**  
*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

**RELAZIONE PERITALE INTEGRATIVA**  
**Esecuzione Immobiliare n. 15/2019**  
a cui è stata riunita la procedura esecutiva n. 5/2024

***PARTI RICORRENTI (Creditore procedente)***

[redacted] (mandataria di [redacted]) - rappresentata e  
difesa dagli Avv.ti [redacted] e [redacted]

***CONTROPARTI (Debitori esecutati)***

[redacted]  
e  
[redacted]

**Perito Stimatore: Arch. Roberta Medori**

**G.E. Dott.ssa Milena Palmisano**

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

## RELAZIONE PERITALE INTEGRATIVA

Premesso che in data 15/05/2023 veniva depositata una prima relazione di stima in merito alla procedura esecutiva n. 15/2019 R.G. che atteneva esclusivamente alla posizione del debitore [REDACTED] per la quota di ½ di proprietà; considerato che, a seguito della disposizione del Giudice dell'Esecuzione del 5 febbraio 2024, alla suddetta procedura è stata riunita l'esecuzione n. 5/2024 promossa nei confronti dell'altro comproprietario e debitore [REDACTED], l'Esperto deposita la presente Relazione peritale integrativa in sostituzione della precedente perizia.

**PROCEDIMENTO ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 15/2019 R.G.E.** a cui è stata riunita la procedura esecutiva **n. 5/2024 R.G.E.**

CREDITORE PROCEDENTE:

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

DEBITORI ESECUTATI:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] in [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], residente nel Comune di [REDACTED] (FM) in Via [REDACTED] n. [REDACTED]

- [REDACTED], nata a [REDACTED] nella [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], residente nel Comune di [REDACTED] (FM) in Via [REDACTED] n. [REDACTED]

La sottoscritta Arch. Roberta Medori, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n. 153 e iscritta all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stata nominata C.T.U. nella prima procedura in oggetto in data 29/11/2022. Il perito ha successivamente provveduto all'accettazione dell'incarico in data 07/12/2022.

Viene richiesto di redigere apposita perizia peritale integrativa suddivisa nelle parti che seguono, in cui dovranno risultare i dati e le attestazioni come di seguito elencati e di depositare la stessa in cancelleria in via telematica entro il termine assegnato.

## QUESITI PRELIMINARI

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

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

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

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

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

Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni. Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni

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

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

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

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

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

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

## QUESITI PERITALI

Compiuto questo preliminare controllo l'esperto 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'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in

tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

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

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

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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;

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

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

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

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

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

### SVOLGIMENTO INCARICO

#### QUESITI PRELIMINARI

##### QUESITO 1

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

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

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

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

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

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

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito delle seguenti certificazioni notarili sostitutive del certificato ipotecario ventennale, ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c.:

- per l'Es.Imm. n. 15/2019 certificazione notarile depositata in data 30/04/2019 e redatta dal Notaio [REDACTED] di [REDACTED] ([REDACTED]);
- per l'Es.Imm. n. 5/2024 certificazione notarile depositata in data 01/02/2024 e redatta dal Notaio [REDACTED] di [REDACTED].

In riferimento agli immobili pignorati, entrambe le suddette certificazioni risalgono per 4/8 de proprietà ad un atto derivativo di compravendita risalente al 1996 e quindi trascritto in data antecedente di oltre vent'anni la trascrizione del pignoramento avvenuta nel 2019. Per 4/8 di proprietà risalgono invece ad un atto di successione trascritto nel 1977. Il tutto è meglio riportato al quesito 8 della presente relazione.

Gli esecutati sono titolari dei diritti di proprietà a seguito della seguente compravendita:

- Atto notarile di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] di [REDACTED] del 28/11/2006, Rep. n. 13691/4211 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 04/12/2006 ai nn. 12257/7573 di formalità.

**QUESITO 2**

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

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

Facendo riferimento alle certificazioni notarili sostitutive depositate, i dati catastali dell'immobile pignorato attuali, relativi cioè al giorno del deposito del documento, sono riportati mentre non risultano nelle dette certificazioni i dati catastali storici riferiti al periodo precedente l'ultimo atto di acquisto a favore degli esecutati.

**QUESITO 3**

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

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

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

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

Nel fascicolo inerente la procedura non si ravvisa la presenza di certificati relativi allo stato civile degli esecutati, [REDACTED] e [REDACTED].

Lo scrivente perito ha provveduto all'acquisizione dei seguenti certificati sullo stato civile degli esecutati di cui si riportano gli esiti (*Allegato n. 1- Certificati Stato Civile dei debitori*):

[REDACTED]:

- Certificato anagrafico di Stato civile, acquisito presso il Comune di Sant'Elpidio a Mare, Ufficio Anagrafe, da cui risulta che:
  - [REDACTED] è nato il [REDACTED] in [REDACTED] ([REDACTED]) (Atto N. [REDACTED] parte [REDACTED] serie [REDACTED] - anno [REDACTED] - Comune di [REDACTED])
  - [REDACTED] risulta di stato libero per divorzio da [REDACTED] dal 11/10/2021
- Certificato di residenza, acquisito presso il Comune di Sant'Elpidio a Mare, Ufficio Anagrafe, da cui risulta che il signor [REDACTED] risiede nel Comune di [REDACTED] ([REDACTED]) in Via [REDACTED] n. [REDACTED]
- Certificato di Stato di Famiglia, acquisito presso il Comune di Sant'Elpidio a Mare, Ufficio Anagrafe, da cui risulta che il signor [REDACTED] è iscritto nella famiglia anagrafica composta da:
  - [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] nata il [REDACTED] in [REDACTED] ([REDACTED]).

██████████:

- Certificato anagrafico di Stato civile, acquisito presso il Comune di Sant'Elpidio a Mare, Ufficio Anagrafe, da cui risulta che:
  - ██████████ è nata il ██████████ in ██████████ (██████████) (Atto N. ██████ parte ██████ serie ██████ - anno ██████ - Comune di ██████████)
  - ██████████ risulta di stato libera per divorzio da ██████████ dal 11/10/2021
- Certificato di residenza, acquisito presso il Comune di Sant'Elpidio a Mare, Ufficio Anagrafe, da cui risulta che la signora ██████████ risiede nel Comune di ██████████ (██████████) in Via ██████████ n. ██████
- Certificato di Stato di Famiglia, acquisito presso il Comune di Sant'Elpidio a Mare, Ufficio Anagrafe, da cui risulta che la signora ██████████ è iscritta nella famiglia anagrafica composta da:
  - ██████████ nata il ██████████ in ██████████ (██████████), ██████████ nato il ██████████ in ██████████ (██████████), ██████████ nato il ██████████ in ██████████ (██████████).

██████████ e ██████████:

- Estratto dal Registro Atti di Matrimonio, (n. ██████, parte ██████, anno ██████, ufficio 2) acquisito presso il Comune di Civitanova Marche - Stato Civile, da cui risulta che:
  - ██████████ era coniugato con ██████████ e che i medesimi hanno contratto matrimonio nel Comune di ██████████ (██████████) il giorno 26/06/1999

Nelle annotazioni a margine del suddetto documento, risulta che:

*Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.*

*Con Ordinanza n. 11696 del Tribunale di Macerata in data 30/11/2017 i coniugi sono autorizzati a vivere separati dal 30/11/2017, R.G. 2133/17.*

*Con provvedimento del tribunale di Macerata in data 16/11/2018 n. 460/2018, R.G. 2133/2017 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. In data 08/11/2019 ██████████ e ██████████ hanno presentato ricorso al tribunale di Macerata n. R.G. 3364/2019 per ottenere lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.*

*Con sentenza del Tribunale di Macerata n. 971 del 2021 pubblicata l'11/10/2021 R.G. 3364/2019 è stato pronunciato lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.*

Alla data dell'acquisto dell'immobile, gli esecutati erano coniugati ma in regime patrimoniale di separazione dei beni. Il pignoramento è stato notificato ad entrambi i sig.ri ██████████ e ██████████ poiché comproprietari dell'immobile pignorato per ½ ciascuno.

## QUESITI PERITALI

## QUESITO 1

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

Gli immobili oggetto della presente perizia fanno parte di una palazzina a uso residenziale di tre piani fuori terra, sita nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in via Quarto e consistono catastalmente in:

**un appartamento al piano terra e un locale garage al piano seminterrato.**

L'area di pertinenza del fabbricato, censita al NCEU del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 25 p.lla 1190 (bene comune non censibile), confina a nord con la p.lla 566 edificata di proprietà dei sig.ri [redacted] e [redacted], la p.lla 567 di proprietà dei sig.ri [redacted], [redacted] e [redacted] e la p.lla 1045 di proprietà dei sig.ri [redacted] e [redacted], ad ovest con la p.lla 1275 edificata di proprietà del sig. [redacted], la p.lla 1192 di proprietà della sig.ra [redacted] e le p.lle 1132 e 1134 sedi del parcheggio e proprietà del Comune, ad est con le p.lle 1057 e 1052 entrambe di proprietà dei sig.ri [redacted] e [redacted], a sud con la p.lla 1155 corte di pertinenza di una palazzina gemella e di varie proprietà. (*Allegato n. 2 – Estratto di mappa catastale*).

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

Considerando che i beni pignorati costituiscono porzioni di un unico fabbricato, che sono strettamente correlati funzionalmente e di proprietà dei due esecutati per 1/2 ciascuno, lo scrivente perito ritiene opportuno e giustificata la vendita degli stessi in un UNICO LOTTO.

Dati catastali dell'immobile pignorato:

Gli immobili risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare (*Allegato n. 3 – Visure Catastali per immobile*):

**Appartamento**

Comune	Fg.	part	sub	Categoria	classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
Sant'Elpidio a Mare	25	1190	4	A/2	4	5 vani	Totale: 99 mq Escl. aree scoperte: 95 mq	Euro 299,82

Indirizzo: Via Quarto n. 75 piano T

**Locale Garage**

Comune	Fg.	part	sub	Categoria	classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
Sant'Elpidio a Mare	25	1190	22	C/6	3	25 mq	Totale: 27 mq	Euro 45,19

Indirizzo: Via Quarto n. 81 piano S1

Dalla visura degli immobili sopra indicati, entrambi risultano intestati a:

- [REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED],  
**proprietario per la quota di 1/2** in regime di separazione dei beni.
- [REDACTED], nata nella [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED],  
**proprietaria per la quota di 1/2** in regime di separazione dei beni.

L'appartamento, come risulta dall'elaborato planimetrico catastale (*Allegato n. 4 – Elaborato planimetrico catastale*), è posto al piano terra ed è aperto su tre lati; confina a est con spazi condominiali e con il vano scale condominiale distinti catastalmente col sub 25 (bene comune non censibile). All'appartamento si accede da un ingresso indipendente posto sul lato nord.

Il garage confina a nord con il garage di proprietà della signora [REDACTED] distinto catastalmente col sub 21, a sud con il vano scale condominiale distinto catastalmente col sub 25, a ovest con l'appartamento di proprietà dei signori [REDACTED] e [REDACTED] distinto catastalmente col sub 1 e ad est con lo spazio di manovra condominiale distinto catastalmente col sub 24.

#### QUESITO 2

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

#### Individuazione del bene pignorato

Come già precisato al quesito 1, gli immobili pignorati fanno parte di una palazzina residenziale denominata Condominio "Girasole" sita nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), in via Quarto nn. dal 75 all'87 e consistono in un appartamento e un garage.

#### Zona-contesto

Il fabbricato è ubicato nella frazione di Casette d'Ete del Comune di Sant'Elpidio a Mare da cui dista circa 3,5 Km, mentre dal mare dista 7,00 Km. Il fabbricato è posto nel punto più alto di una zona che presenta una certa pendenza. L'edificio circostante risale per lo più agli anni '90 ed è caratterizzato da una modesta densità edilizia, con edifici che non superano i tre piani di altezza e a prevalente destinazione residenziale; adeguati sono i servizi limitrofi.

#### Tipologia dell'immobile

La palazzina, di cui fanno parte gli immobili suddetti, è costituita da complessivi tre piani fuori terra e si compone di n. 14 appartamenti con relativi n. 9 garages posti al piano seminterrato, più n. 5 posti auto esterni.

L'edificio presenta spazi esterni condominiali in gran parte asfaltati dove sono posizionate le scale esterne di accesso al condominio e la rampa carrabile per i garages (*Allegato n. 6 – Documentazione fotografica*).

Il fabbricato, i cui lavori di realizzazione sono terminati nel 2006, presenta una struttura portante in cemento armato a pilastri e travi, solai in latero-cemento e tamponamenti perimetrali a cassa vuota con intercapedine termica esternamente con mattoni a vista.

Da quanto emerge dalle planimetrie catastali (*Allegato n. 5 - planimetrie catastali*) e dal sopralluogo effettuato, risulta che:

**L'appartamento**, posto al piano terra, si compone internamente di (*Allegato n. 6 - Documentazione fotografica e Allegato n. 7 - Piante architettoniche*):

- a) ingresso con soggiorno di 19,75 mq;
- b) cucina di 10,90 mq;
- c) disimpegno di 4,35 mq;
- d) camera 1 di 10,35 mq;
- e) camera 2 di 12,65 mq;
- f) camera 3 di 10,70 mq;
- g) bagno 1 di 4,60 mq;
- h) bagno 2 di 4,00 mq.

Il tutto per una superficie di 77,30 mq circa al netto delle murature interne ed esterne.

L'appartamento è aperto all'esterno su tre lati ed ha un accesso autonomo sul lato nord percorrendo un ballatoio esclusivo. Da una camera e da un bagno si può accedere, con porte-finestre, a due balconi esterni posti sul lato ovest e sud e rispettivamente della superficie di 3,80 mq e 5,10 mq calpestabili. Il ballatoio di accesso ha una superficie calpestabile di 7,40 mq.

L'altezza interna dell'appartamento è pari a 2,70 mt.

Le finiture sono di discreta fattura:

- la pavimentazione degli ambienti della zona giorno e del disimpegno sono in gres porcellanato, mentre per le camere in parquet;
- le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile con sovrastante tinteggiatura bianca;
- i bagni, di cui uno con vasca da bagno, sono completi di tutti gli apparecchi sanitari e sono piastrellati in ceramica fino ad una altezza di ml. 2.20;
- le porte interne sono ad un battente in legno del tipo tamburato laccate, mentre gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e persiane in pvc.

L'appartamento risulta essere dotato di impianto di illuminazione, idrico sanitario, fognante e di riscaldamento autonomo con corpi radianti in alluminio e caldaia posta all'esterno sul balcone sud. Sono anche presenti due condizionatori a muro split, uno nel soggiorno e l'altro nel disimpegno.

Lo stato di manutenzione degli impianti è buono e in sede di sopralluogo non si è riscontrata nessuna manchevolezza tanto da giustificare un loro adeguamento.

Lo stato complessivo di conservazione dell'immobile, sia interno che esterno, per quanto ispezionato, appare buono, seppur sono presenti macchie di umidità nel soggiorno e nel bagno 1.

L'appartamento presenta discrete condizioni di aerazione ed illuminazione.

**Il Garage** (*Allegato n. 6 - Documentazione fotografica e Allegato n. 7 - Piante architettoniche*) si trova al piano seminterrato ed è composto da un unico locale di 25,00 mq calpestabili. Il serramento di chiusura è ad anta unica basculante in metallo anodizzato, il pavimento è in calcestruzzo vibrato e le pareti interne sono tinteggiate. E' dotato dell'impianto elettrico. La rampa di accesso carrabile comune, larga 3,00 mt, è in calcestruzzo vibrato antisdrucchiolevole.

L'altezza interna del garage è pari a 2,90 mt.

### Calcolo superfici

Come risulta dal rilievo architettonico effettuato (*Allegato n. 7 – Piante architettoniche*) e come meglio specificato al quesito 9, le unità immobiliari si sviluppano sulle seguenti Superfici Utili Lorde comprensive dei muri perimetrali di proprietà e dei parapetti per i balconi:

- S.U.L. appartamento                      pari a 94,90 mq
- S.U.L. locale garage                      pari a 27,50 mq
- S.U.L. ballatoio e due balconi        pari a 18,40 mq

### Accessi

L'alloggio, come detto, ha un ingresso autonomo sul lato nord. Esso è raggiungibile salendo una scala esterna a due rampe e percorrendo un ballatoio esclusivo (*Allegato n. 7 – Documentazione fotografica*).

Il garage è raggiungibile sia a piedi, dal vano scala interno condominiale con ascensore, sia con l'auto percorrendo la rampa carrabile comune posta a nord del palazzo.

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

La cessioni dell'immobile, di proprietà di persona fisica, risulta esente da IVA in quanto sono trascorsi più di cinque anni dalla ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato (quasi tredici anni), inoltre non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA ai sensi dell'art.10 DPR 633/72.

#### QUESITO 3

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

Il fabbricato è stato realizzato successivamente il 2 settembre 1967. L'inizio della sua costruzione risale al 2004, così come meglio specificato al punto 4.

#### QUESITO 4

Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuati 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.

Dalla documentazione edilizia depositata nell'archivio dell'Ufficio Urbanistica-Edilizia Privata del Comune di Sant'Elpidio a Mare, risultano i seguenti atti concessori rilasciati dal Comune con cui sono stati autorizzati lavori sui beni oggetto della presente perizia (*Allegato n. 8 - Copie Permessi a Costruire e Agibilità*):

- **Permesso a Costruire** n. 100/04 (prot. 3793 del 21/02/2004), rilasciata dal Comune di Sant'Elpidio a Mare in data 11/08/2004 per autorizzare i lavori di costruzione della palazzina, di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente perizia;

- **Permesso a Costruire** n. 100/06 (prot. 12892/2006), rilasciata dal Comune di Sant'Elpidio a Mare in data 09/10/2006 per eseguire i lavori in variante;
- **Richiesta di agibilità** presentata dal Comune di Sant'Elpidio a Mare in data 14/10/2006 prot. n. 21257 a cui non è stato emanato alcun provvedimento espresso di diniego.
- Non risultano siano state successivamente autorizzate altri atti riguardanti l'immobile.

All'atto del sopralluogo non si sono rilevate variazioni interne di rilievo rispetto alla pianta allegata all'ultimo Permesso di Costruzione e rispetto alle planimetrie catastali, pertanto non occorre provvedere ad alcuna regolarizzazione urbanistica.

**QUESITO 5**

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

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

Dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Sant'Elpidio a Mare (*Allegato n. 9 – Stralcio PRG vigente*), risulta che l'area su cui è stato costruito il bene oggetto di pignoramento, ricade in:

– “ZTR1 – Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art.33 delle N.T.A.)

L'immobile non risulta soggetto a vincoli di interesse storico architettonico o paesaggistici né ricade in zone di rispetto prescritte da leggi vigenti.

**QUESITO 6**

Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.

I dati catastali specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le attuali risultanze catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo Ufficio del Territorio Servizi Catastali indicate già nel precedente quesito n.1.

**QUESITO 7**

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

All'atto della notifica di pignoramento Es.Imm. 15/2019 (Nota di trascrizione: Reg. Gen. n. 3264, Reg. Part. n. 2308, del 02/05/2019) e Es.Imm. 5/2024 (Nota di trascrizione: Reg. Gen. n. 3659, Reg. Part. n. 509, del 22/01/2024), le parti esegutate signori [REDACTED] e [REDACTED] erano intestatari dei beni oggetto della presente perizia, come **unici proprietari per i diritti di 1/2 di proprietà ciascuno**, in forza dell'atto di acquisto specificato al quesito successivo.

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

**QUESITO 8**

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

**Verifica della provenienza del bene**

Dalla visura storica delle unità immobiliari oggetto del pignoramento e dalla ispezione ipotecaria, risulta che le stesse sono pervenute agli esecutati [redacted] e [redacted] in forza di:

- **Atto di compravendita** rogato dal Notaio [redacted] di [redacted] del 28/11/2006, Rep. n. 13691/4211, **trascritto** presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il **04/12/2006** ai nn. 12257/7573 di formalità, con cui gli immobili sono pervenuti ai sig.ri [redacted] e [redacted] dalla società [redacted] di [redacted] (Società costruttrice dell'immobile).

Precedentemente:

- Con **atto di compravendita** a rogito del Notaio [redacted] di [redacted] del 20/05/2000, Rep. 133230/14850, **trascritto** presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno - Territorio Servizi Pubblicità Imm/re di Fermo l'**08/06/2000** ai nn. 3931/2602, con cui i terreni da edificare erano pervenuti alla predetta società [redacted] di Sant'Elpidio a Mare dai sig.ri [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted].

Ai suddetti signori [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted], i terreni erano pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

- Quanto ai diritti pari a 2/8 di proprietà di pertinenza del sig. [redacted] e ai diritti pari a 1/8 di proprietà ciascuno di pertinenza dei sig. [redacted] e [redacted], con **atto di compravendita** a rogito del Notaio [redacted] del 31/10/1996, Rep. 13850, **trascritto** presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno - Territorio Servizi Pubblicità Imm/re di Fermo il **11/11/1996** ai nn. 6205/4401;
- Quanto ai diritti pari a 4/8 di proprietà di pertinenza della sig.ra [redacted], per **successione** di morte del sig. [redacted] presentata presso l'Ufficio del Registro di Fermo il 18/04/1977 al num. 80 vol. 51, **trascritta** presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno - Territorio Servizi Pubblicità Imm/re di Fermo il **19/04/1977** ai nn. 1766/1472.

**Ricostruzione analitica delle trascrizioni e delle iscrizioni ipotecarie nel ventennio precedente il pignoramento**

Ad oggi per le unità immobiliari interessate risultano le seguenti note (*Allegato n. 10 - Ispezione ipotecaria*):

1) **Nota di ISCRIZIONE** del **04/12/2006** - Registro particolare n. 2700 e Registro generale n. 12258.  
**Ipoteca volontaria** derivante da concessione in garanzia di mutuo fondiario per l'importo complessivo di euro 340.000,00.

A favore: [redacted] con sede in [redacted]

Contro: [redacted] e [redacted]

2) **Nota di TRASCRIZIONE** del **02/05/2019** - Registro particolare n. 2308 e Registro generale n. 3264.  
**Pignoramento Immobile** notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Fermo Rep. 40 del 28/01/2019

A favore: [redacted] per conto di [redacted] con sede a [redacted] ([redacted])

Contro: [redacted] (per i diritti pari a ½ di proprietà)

3) **Nota di TRASCRIZIONE** del **11/01/2024** - Registro particolare n. 509 e Registro generale n. 659.  
**Pignoramento Immobile** notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Fermo Rep. 2494 del 28/12/2023

A favore: [redacted] per conto di [redacted] con sede a [redacted] ([redacted])

Contro: [redacted] (per i diritti pari a ½ di proprietà)

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

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

Non sussistono vincoli e oneri di natura condominiale oltre quanto specificato al quesito 11.

#### QUESITO 9

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

Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo. Tale metodo ha comportato lo svolgimento di una approfondita indagine finalizzata al reperimento di dati utili e necessari per effettuare una corretta valutazione.

Nella determinazione del più probabile **Valore Commerciale Unitario** al mq per gli immobili oggetto della presente stima, lo scrivente ha inteso utilizzare, oltre alle informazioni assunte presso gli addetti operatori nel campo immobiliare (agenzie, mediatori, professionisti, ecc.), la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare le cui fonti di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Per procedere con la stima degli immobili è necessario inoltre determinare la **Superficie Lorda Commerciale** (SLC) espressa in metro quadro (mq). Per calcolare la superficie commerciale lorda si considera la superficie immobiliare lorda comprensiva dei muri perimetrali di proprietà e la metà dei muri di separazione con altra proprietà, con l'aggiunta di eventuali superficie accessoria di balconi, terrazzi, cantine, soffitte ecc, quest'ultime adeguate con un parametro correttivo oggettivo (coefficiente) minore o uguale ad 1.

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

#### **DETERMINAZIONE VALORE MEDIO UNITARIO di immobili simili a quelli in oggetto**

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

I dati utilizzati si riferiscono al 2° semestre del 2023 (ultimo pubblicato) e a fabbricati siti nel comune di Sant'Elpidio a Mare ricadenti in zona "E1-Suburbana/CASSETTE D'ETE, Cascinare e dintorni".

Per abitazioni civili a uso residenziale in stato conservativo normale si prevede un valore di mercato con un range che va da un minimo di € 900,00 a un massimo di € 1.250,00 per mq di superficie commerciale lorda.

Tenendo conto della posizione e dello stato conservativo, si decide di utilizzare come valore unitario di riferimento quello massimo pari a € 1.250,00 al mq.

Per autorimesse in stato conservativo normale si prevede un valore di mercato con un range che va da un minimo di € 480,00 a un massimo di € 650,00 per mq di superficie commerciale lorda.

Tenendo conto della posizione e dello stato conservativo, si decide di utilizzare come valore unitario di riferimento quello massimo pari a € 650,00 al mq.

b) Quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare accessibili tramite il sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it):

I dati utilizzati si riferiscono a fabbricati siti nel comune di Sant'Elpidio a Mare ricadenti in zona "ZONA PERIFERICA – Casette d'Ete e Cascinare".

Per abitazioni civili a uso residenziale in stabili di qualità nella media della zona il valore di mercato rilevato dall'osservatorio dei beni immobiliari e riferito al metro quadro di superficie commerciale lorda prevede un range che va da un minimo di € 817,00 a un massimo di € 1.147,00.

Tenendo conto della posizione e dell'età dell'immobile, si decide di utilizzare come valore unitario di riferimento quello massimo pari a € 1.147,00 al mq.

Per i box auto il valore di mercato rilevato dall'osservatorio dei beni immobiliari e riferito al metro quadro di superficie commerciale (lorda) prevede un range che va da un minimo di € 406,00 a un massimo di € 566,00.

Tenendo conto della posizione periferica ma ben collegata e dell'età dell'immobile, si decide di utilizzare come valore unitario di riferimento quello massimo pari a € 566,00 al mq.

Tenendo conto di entrambi i valori si ottiene un:

VALORE MEDIO UNITARIO APPARTAMENTO =  $(1.250,00 \text{ €/mq} + 1.147,00 \text{ €/mq}) / 2 = \mathbf{1.198,50 \text{ €/mq}}$

VALORE MEDIO UNITARIO AUTORIMESSA =  $(650,00 \text{ €/mq} + 566,00 \text{ €/mq}) / 2 = \mathbf{608,00 \text{ €/mq}}$

### Calcolo coefficiente correttivo del valore medio

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

Caratteristiche	Tipologia	Zona	Vetustà	Qualità finiture	Piano
Descrizione	<i>Appartamento autonomo su edificio plurifamiliare</i>	<i>Zona periferica scoscesa</i>	<i>Anno costruzione (da 10 a 20 anni)</i>	<i>Buona</i>	<i>Piano rialzato scala esterna</i>
<b>Coefficiente</b>	<b>1,15</b>	<b>0,90</b>	<b>0,95</b>	<b>1,10</b>	<b>0,90</b>
Caratteristiche	Luminosità	Vista	<b>Manutenzione</b>	Riscaldamento	Disponibilità
Descrizione	<i>Irradiazione solare diretta</i>	<i>Buona esterna semplice</i>	<i>Buona ma tracce di umidità</i>	<i>Autonomo</i>	<i>Abitazione occupata</i>
<b>Coefficiente</b>	<b>1,05</b>	<b>1,05</b>	<b>0,98</b>	<b>1,00</b>	<b>0,85</b>
<b>Coefficiente Correttivo Globale</b>			<b>0,89</b>		

### CALCOLO DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Per calcolare la superficie commerciale lorda SLC si considera la superficie immobiliare lorda comprensiva dei muri perimetrali di proprietà e la metà dei muri di separazione con altra proprietà, con l'aggiunta di eventuali superficie accessoria di balconi, terrazzi, cantine, soffitte, ecc. quest'ultime adeguate con un parametro correttivo oggettivo (coefficiente) minore o uguale ad 1.

Dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo con l'ausilio del distanziometro laser e dalla successiva restituzione digitale elaborata in versione Autocad in scala 1:100 (*Allegato n. 7 – Pianta architettoniche rilevate e quotate*), emergono le seguenti superfici interne lorde delle due unità oggetto di stima da cui determinare la relativa Superficie Lorda Commerciale applicando opportuni coefficienti correttivi di destinazione alle superfici accessorie.

Nel calcolo della superfici lorde dei balconi e del ballatoio esclusivo si è applicato un coefficiente 0,25.

<b>LOTTO UNICO - Superficie Lorda Commerciale</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Superficie lorda (mq)</b>	<b>Coeff. di destinazione</b>	<b>SLC (mq)</b>
APPARTAMENTO piano terra	94,90	1,00	94,90
BALCONI e ballatoio	18,40	0,25	4,60
<b>Totale Superficie Lorda Commerciale appartamento</b>			<b>99,50</b>
GARAGE piano seminterrato	27,50	1,00	<b>27,50</b>

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

Premesso quanto sopra si determina il valore di mercato delle unità immobiliari:

<b>LOTTO UNICO</b>					
Unità immobiliare	Superficie Commerciale Lorda (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore dell'immobile parziale (€)	coefficiente correttivo	Valore complessivo dell'immobile (€)
Appartamento	99,50	1.198,50	119.250,75	0,89	106.133,17
Garage	27,50	608,00	16.720,00	0,89	14.880,80
<b>TOTALE VALORE LOTTO UNICO</b>					<b>121.013,97</b>

Da quanto sopra esposto e tenendo conto che ad oggi risultano spese condominiali insolute pari a € 690,00, così come specificato al quesito successivo, il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, operando le dovute approssimazioni, risulta essere il seguente:

<p><b>Totale valore di stima LOTTO UNICO € 120.300,00 (centoventimilatrecento/00)</b></p>
---

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

**QUESITO 10**

Formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi.

Lo scrivente perito, come già precisato al quesito 1, ha ritenuto opportuno mantenere il compendio immobiliare pignorato in un unico lotto; il valore complessivo, le superfici corrispondenti e i confini, sono stati specificati rispettivamente nei quesiti 9 e 2.

**QUESITO 11**

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

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Sant'Elpidio a Mare, dagli accertamenti eseguiti e da quanto verificato al momento dei sopralluoghi effettuati, l'immobile risulta nella piena disponibilità e occupato come abitazione dall'esecutato [REDACTED] e dal figlio [REDACTED]. Nell'appartamento ha inoltre la residenza anche la signora esecutata [REDACTED] ex moglie dell'esecutato, che di fatto da diversi anni vive all'estero.

In particolare, dal "certificato di stato di famiglia" e dai "certificati di residenza storici" dei debitori e di qualsiasi occupante dell'immobile pignorato (*Allegato n.11 - Certificati di residenza storici*), è emerso che nell'abitazione in via Quarto n. 75, oggetto di pignoramento, risiede a tutt'oggi il nucleo familiare composto da:

NUCLEO FAMILIARE RESIDENTE NELL'IMMOBILE					
Nome	Parentela	Data di nascita	Luogo di nascita	Data inizio di residenza	Comune di origine
[REDACTED]	Marito (Esecutato)	[REDACTED]	[REDACTED]	02/12/2006	[REDACTED]
[REDACTED]	Ex-Moglie (Esecutata)	[REDACTED]	[REDACTED]	02/12/2006	[REDACTED]
[REDACTED]	Figlio	[REDACTED]	[REDACTED]	02/12/2006	[REDACTED]

A seguito delle richieste esperite dallo scrivente CTU presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Fermo non è emersa la presenza di alcun contratto di locazione relativo agli immobili in oggetto.

I beni pignorati non sono gravati da vincoli di carattere storico-artistico, da censo, livello o uso civico e il diritto sui beni dei due debitori pignorati è di piena proprietà pari a ½ ciascuno.

In merito agli oneri condominiali, all'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché alla sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate e eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, si precisa che l'amministratore del condominio "Girasole", geom. ██████████ di ██████████, ha fornito le seguenti dichiarazioni (*Allegato n. 12 – Dichiarazioni Amministratore condominio*):

- L'importo annuo approssimativo delle spese fisse di gestione o manutenzione a carico dei signori ██████████ e ██████████, è di € 430,00 per l'appartamento e € 12,00 per il garage;
- Non sono state deliberate spese straordinarie per le quali il termine di pagamento della relativa obbligazione non sia ancora scaduto;
- Ad oggi i signori ██████████ e ██████████ sono tenuti al pagamento di € 660,00 di spese condominiali per l'appartamento e di € 30,00 di spese condominiali per il garage il cui termine di pagamento è scaduto;
- Non ci sono cause in corso per il condominio.

**QUESITO 12**

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

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

**QUESITO 13**

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

Le piante quotate dei beni in scala 1:100 e la documentazione fotografica degli spazi interni ed esterni, sono allegati alla presente relazione di perizia (*Allegato n. 6 - Documentazione fotografica; Allegato n. 7 - Piante architettoniche rilevate e quotate in scala 1:100*).

**QUESITO 14**

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

Si veda l'allegato n. 13

**QUESITO 15**

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

Si veda l'allegato n. 14

**QUESITO 16**

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

Alla presente perizia si allega la check list, in formato .pdf, dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. (*Allegato n. 15 - Check list*).

Alla presente perizia è allegato altresì un foglio riassuntivo, in formato .pdf, di tutti gli identificativi catastali del bene periziato con esempio di Manifesto d'Asta del Lotto da utilizzare nella predisposizione dell'ordinanza di vendita (*Allegato n. 16 - Foglio riassuntivo c.d. Manifesto d'Asta*).

## Conclusioni

La presente perizia, costituita da n. 22 (ventidue) pagine inclusa la presente, comprende i seguenti allegati:

- 1) Certificati Stato Civile dei debitori (c. di stato civile, c, d residenza, c. stato famiglia, c. di Matrimonio)
- 2) Estratto di mappa catastale Fg. 25 p.lla 1190
- 3) Visure Catastali per immobile Fg. 25 p.lla 1190 subb. 4 e 22
- 4) Elaborato Planimetrico Catastale Fg. 25 p.lla 1190 ed elenco sub
- 5) Planimetrie catastali Fg. 25 p.lla 1190 subb. 4 e 22
- 6) Documentazione fotografica
- 7) Piante architettoniche rilevate e quotate in scala 1:100
- 8) Copie Permessi di Costruire con elaborati e Agibilità
- 9) Stralcio P.R.G. Vigente e N.T.A.
- 10) Ispezione ipotecaria
- 11) Certificati di residenza storici
- 12) Dichiarazioni Amministratore condominio
- 13) Succinta descrizione del Lotto Unico
- 14) 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)
- 15) Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II cpc.
- 16) Foglio riassuntivo c.d. Manifesto d'Asta Lotto Unico

Il sottoscritto C.T.U., avendo eseguito le operazioni precedentemente specificate, ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e pertanto deposita la presente Relazione di stima rimanendo a disposizione del Giudice Delegato e/o delle parti chiamate in giudizio per ogni eventuale chiarimento, osservazione o necessità in merito.

Fermo li 22 marzo 2024

Il CTU  
*Arch. Roberta Medori*