

Dott. Alfio Bagalini
Via Castelletta n. 8
63831 Rapagnano (FM)
tel. 0734.633322 - fax 0734.632627
e.mail:bagalini@studiobci.eu
p.e.c.: alfio.bagalini@epap.conafpec.it

udienza del 26.03.2019



TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 227/2010

promossa da
XXXXX XXXXX.
contro
YYYYY YYYYY

Oggetto: stima di beni immobili

PREMESSA

Nell'udienza del 21.09.2018 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Ferretti incaricava lo scrivente CTU Dott. Bagalini Alfio, in sostituzione del perito rinunciante, di rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

- 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, verificati l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificati, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- 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;
- 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;
- 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati,

secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
16) ad allegare altresì la check list 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 .rtf o word.zip (*sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo*).

OPERAZIONI PRELIMINARI

Esaminati gli atti depositati si procede di seguito al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, comma 2, del codice di procedura civile.

In particolare:

1. Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. Nel quadro sinottico dei passaggi al ventennio depositato in cancelleria del Tribunale di Fermo in data 28.01.2011, il notaio Alessandra Cerreto di Corridonia (MC) dichiarava che alla data del presente atto, accertata la continuità delle trascrizioni nel ventennio, la sig.ra YYYYY YYYYYera proprietaria in virtù di giusti e legittimi titoli ante ventennio. Da un'attenta indagine documentale, è emerso che nel certificato notarile suindicato, nel paragrafo relativo la provenienza dei beni, non è stato riportato un atto di divisione a rogito Notaio Renato Marconi del 23.12.1994 con il quale la sig.ra ZZZZZ ZZZZZ, precedente proprietaria, ha acquisito la piena proprietà di detti beni (Allegato n. 1 – Atto di compravendita a rogito Notaio Flavia De Felice R.P. 1.086 del 14.03.1998; Allegato n. 2 – Nota di Trascrizione R.P. n. 368 R.G. n. 455 del 20.01.1995); inoltre, diversamente da quanto riportato nella certificazione notarile a firma Notaio Cerreto, la denuncia di successione per morte della sig.ra AAAAA AAAAA, come riportato nell'atto di compravendita a rogito Notaio Flavia De Felice R.P. n. 1.086 e R.G. n. 1.461 del 14.03.1998, e come verificato dallo scrivente nell'archivio Notarile di Ascoli Piceno, è stata ricevuta e pubblicata dal Notaio A. Castelnuovo di Ripatransone e non dal Notaio Costantini (come erroneamente riportato in detta certificazione notarile);
2. Il creditore precedente non ha depositato l'estratto catastale attuale né l'estratto catastale storico afferenti agli immobili in oggetto. Si provvede pertanto a produrre in allegato i sopracitati documenti (Allegato n. 3 – Visura catastale per soggetto di YYYYY YYYYY; Allegato n. 4 – Visure catastali storiche per immobili). Nel certificato notarile i dati catastali storici degli immobili pignorati non sono stati indicati;
3. Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata. Si provvede pertanto a produrre in allegato il certificato rilasciato dal Comune di Grottammare (AP) dal quale si evince la seguente situazione: la sig.ra YYYYY YYYYY (esecutata) ha contratto matrimonio nello stesso Comune con il sig. BBBB BBBB in data 28.08.1988.

Annotazioni: Con atto n. 3389/1242 del 13 Marzo 1998, a rogito Notaio Flavia De Felice del distretto notarile di Ascoli Piceno e Fermo, gli sposi hanno costituito fondo patrimoniale familiare.

Con atto n. 106.138/10.573 del 21 Marzo 1998, a rogito Notaio Alfonso Rossi del distretto notarile di Ascoli Piceno e Fermo, gli sposi hanno esteso il fondo patrimoniale familiare.

Con atto n. 100.684/20.060 del 02 Dicembre 2003, a rogito Notaio Tommaso Faenza del distretto notarile di Ascoli Piceno e Fermo, gli sposi hanno stipulato convenzioni

matrimoniali scegliendo il regime patrimoniale della separazione dei beni.

Con atto n. 101.123/20.131 del 29 Gennaio 2004, a rogito Notaio Tommaso Faenza del distretto notarile di Ascoli Piceno e Fermo, gli sposi hanno esteso fondo il patrimoniale già esistente (Allegato n. 5 – Estratto per Riassunto dell'atto di Matrimonio del Comune di Grottammare).

In riferimento all'articolo 498 del c.p.c., che prescrive di avvertire dell'espropriazione in corso tutti i creditori intervenuti dai pubblici registri, si precisa che, di concerto con il custode dell'IVG Avv. Marta Compagnucci, lo scrivente ha provveduto al controllo sia del fascicolo telematico sia del fascicolo cartaceo alla Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Fermo; l'avviso del suindicato articolo non è presente né nel fascicolo telematico, né in quello cartaceo, in quanto i sei creditori risultanti nella procedura, sono tutti intervenuti successivamente alla data di trascrizione del pignoramento del 11.11.2010.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1° QUESITO – Individuazione dei beni oggetto del pignoramento

La presente perizia di stima ha per oggetto due unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.) site in Comune di Grottammare (AP) e catastalmente individuate come a seguito:

Comune	Foglio	P.IIIa	Sub. ¹	Categoria	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita	Piano
Grottammare	17	334	2	C/2	8	12 m ²	Totale 14 m ²	22,31	T
Grottammare	17	334	4	A/3	4	7 vani	Totale 143 m ²	220,53	1

Indirizzo: Via Egadi n. 10.

Intestazione catastale: YYYYYY YYYYYY, nata ad Ancona il 15.09.1967 cod. fisc. YYYYYYYYYYYYYYYYYY; proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (Allegato n. 3 – Visura catastale per soggetto di YYYYYY YYYYYY).

In sede di sopralluogo si è riscontrato che, difformemente da quanto riportato in Catasto, il numero civico del sub. 2 è 18, e quello del sub. 4 è 16.

Di seguito le coerenze in corpo ed in linea di contorno da levante verso mezzodi, ponente e mezzanotte: mappali 878; indi mappali 612; indi mappali 445 e 751; indi mappali 188 (Allegato n. 6 – Estratto di mappa evidenziato degli immobili).

Considerate le caratteristiche degli immobili rilevate in sede di sopralluogo non è stato necessario realizzare frazionamenti; gli stessi rappresentano infatti un unico lotto già nel loro stato di fatto attuale.

2° QUESITO – Sommatoria descrizione del bene

Oggetto di perizia sono due uu.ii.uu., una a destinazione produttiva (sub. 2) e una a destinazione residenziale (sub. 4), site rispettivamente al piano terra ed al piano primo, di un fabbricato di quattro piani (T, 1, 2 e 3) composto da sei uu.ii.uu. subb. 2, 3, 4, 5, 8 e 9 (i subb. 6 e 7 sono beni comuni non censibili; sub. 6 vano scala e locale sottoscala comuni a più subb., tra cui il sub. 4., sub. 7 corte comune a tutti i subb.) a destinazione promiscua: residenziale abitativa e produttiva. Si trovano nel Comune di Grottammare, lungo la via Egadi ai numeri civici 18 (sub. 2) e 16 (sub.

¹ Subalterno.

4), in zona centrale, ricompresa tra la ferrovia ed il mare (Allegato n. 7 – Elaborato Planimetrico ed Elenco subalterni).

In relazione all'art. 10 DPR 633/1972 si rileva che, non risultano essere stati eseguiti lavori negli ultimi 5 anni sulle uu.ii.uu e, trattandosi di cessione forzata da consumatore finale, l'operazione è esente IVA.

Inoltre, lo scrivente rileva come per le uu.ii.uu. in oggetto non ricorrano le caratteristiche di "alloggio sociale", come definito dal decreto del Ministro delle Infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008.

2.1. Descrizione del fabbricato

Il fabbricato in cui insistono le due uu.ii.uu., è stato edificato senza alcuna concessione edilizia in data antecedente il 1 settembre 1967, e si sviluppa su quattro piani: terra, primo, secondo e terzo. Presenta una piccola corte che circonda il fabbricato sui lati sud ed ovest; non è presente né parcheggio esclusivo a servizio dei condomini, né parcheggio nelle immediate vicinanze degli immobili.

Privo di ascensore, l'accesso al sub. 2 avviene direttamente dalla corte esterna del fabbricato (bene comune non censibile individuato nell'elaborato planimetrico al sub. 7), mentre l'accesso al sub. 4 è garantito da una scala interna comune (bene comune non censibile individuato nell'elaborato planimetrico al sub. 6).

2.1.1. Descrizione u.i.u. sub. 2

L'unità immobiliare urbana (u.i.u.) censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) al sub. 2, si sviluppa al piano terra del fabbricato, con ingresso indipendente dalla corte del fabbricato; di superficie lorda di circa 14 m² e altezza media di 2,55 m. Catastalmente censita con categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), l'u.i.u. è attualmente impiegata come camera da letto; in aderenza a quanto censito al sub. 2 è presente una ulteriore porzione di camera ed un bagno realizzati senza alcuna autorizzazione amministrativa e su terreno di proprietà di terzi.

Nel complesso le condizioni di manutenzione dell'immobile sono buone. In merito agli impianti non è possibile affermare con certezza se siano o meno a norma, in quanto sarebbe necessaria la verifica da parte di un tecnico professionale impiantista. Il sub. presenta impianto di climatizzazione fisso. Considerato che la porzione di camera ed il bagno posti in aderenza all'u.i.u. sono stati realizzati in maniera abusiva e su terreno di proprietà di terzi, si renderà necessaria l'elevazione di un muro, al confine di quanto urbanisticamente conforme.

2.1.2. Descrizione u.i.u. sub. 4

L'u.i.u. censita al N.C.E.U. al sub. 4, si sviluppa al piano primo del fabbricato, con ingresso dalla scala interna comune; di superficie lorda complessiva di circa 158,30 m², di cui coperta circa 138 m² e scoperta circa 20,30 m².

L'u.i.u. è composta da ingresso, sala da pranzo-salotto, cucina, cucinino, sgabuzzino, n. 3 camere da letto, un bagno, un balcone sui lati est e sud del fabbricato con struttura mobile in ferro e vetri adibita a lavanderia, e un terrazzino sul lato nord del fabbricato con adiacente centrale termica adibita a ripostiglio. Le camere da letto, il bagno ed il balcone sono collegati all'ingresso da un corridoio.

La porzione nord dell'u.i.u., composta da cucina, cucinino, sgabuzzino, terrazzino e centrale termica, è stata edificata in epoca successiva rispetto al fabbricato.

Nel complesso le condizioni di manutenzione dell'immobile sono buone; il soffitto del bagno presenta evidenti segni di muffa e parziale distacco dell'intonaco, sono presenti piccole crepe superficiali sui muri della cucina e del salotto, formatesi a seguito degli eventi sismici del 2016, per effetto del differente periodo di edificazione della porzione nord dell'u.i.u., in cui ricade la cucina, rispetto al fabbricato, distacco dell'intonaco di alcune pareti della cucina, e il pavimento della cucina risulta parzialmente danneggiato. In merito agli impianti non è possibile affermare con certezza se siano o meno a norma, in quanto sarebbe necessaria la verifica da parte di un tecnico specializzato. Ad eccezione della porzione nord, il sub. presenta impianto di climatizzazione fisso datato.

In sede di primo sopralluogo, è stata rilevata la difformità tra la planimetria catastale del l'u.i.u. censita al sub. 4 e lo stato dei luoghi. Pertanto, con l'autorizzazione dell'Ill.mo Giudice si è provveduto all'aggiornamento della planimetria, da parte dell'ausiliario dello scrivente Dott. Agronomo Nicola Marziali (Allegato n. 8 – Planimetria Catastale sub. 4 aggiornata).

3° QUESITO – 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 del L. 47/1985

Il fabbricato in cui ricadono le due uu.ii.uu. oggetto di perizia è stato costruito in data antecedente il 1 settembre 1967.

In data 14.03.2002 con D.I.A. n. 45/2002 prot. n. 5.186 sono state realizzate opere interne all'u.i.u. censita al sub. 4; in particolare intervento di manutenzione al fine di ripristinare la funzionalità igienico-sanitaria del bagno mediante lo spostamento di un divisorio, l'eliminazione di un muro divisorio che separava la zona pranzo dal soggiorno, la realizzazione di un disimpegno per dividere la zona notte con l'ingresso principale e il rifacimento della soletta del balcone (Allegato n. 9 - Risposta Comune di Grottammare; Allegato n. 10 - D.I.A. n. 45/2002 prot. n. 5.186 del 14.03.2002).

In data 09.01.2004 è stata rilasciata la Concessione edilizia in Sanatoria n. 1.370 (Allegato n. 11 - Concessione edilizia in Sanatoria n. 1.370 del 06.01.2004) per le opere abusive realizzate nell'anno 1973 alle uu.ii.uu. censite al N.C.E.U. del Comune di Grottammare al foglio 17 part. 334 ai subb. 2 e 4, consistenti in:

- costruzione di un locale ad uso legnaia al piano terra, in assenza di Licenza Edilizia ed in difformità dalle normative urbanistiche, per una superficie netta non residenziale pari a mq. 10,66 (abuso sanabile con mod. "A" - tip. "1"), locale oggi censito al sub. 2;
- ampliamento dell'abitazione al piano primo tramite realizzazione di un bagno, cucina e retro, con annessi terrazzo e centrale termica, in assenza di Licenza Edilizia ed in difformità dalle normative urbanistiche, per una superficie netta residenziale pari a mq. 20,53 e non residenziale pari a mq. 15,98 (abuso sanabile con mod. "A" - tip. "1"), porzione nord dell'u.i.u. censita al sub. 4.

In data 25.10.2011 è stata presentata Domanda di Rilascio di Agibilità, prot. n. 16.361 del 26.10.2011 (Allegato n. 12 - Domanda di Rilascio di Agibilità, prot. n. 16.361 del 26.10.2011), per le uu.ii.uu. censite al N.C.E.U. del Comune di Grottammare al foglio 17 part. 334 ai subb. 2 e 4. Con prot. n. 169.935 del 04.11.2011 (Allegato n. 13 – Richiesta di integrazione prot n. 16.935 del 04.11.2011), il Comune di Grottammare ha sospeso tale pratica a seguito di richiesta di documentazione integrativa; documentazione che ad oggi risulta ancora non prodotta.

Per poter completare tale procedura, dovranno essere sostenuti costi pari a:

- 25 euro per oneri urbanistici;
- 154 euro di sanzione (massima) per la mancata risposta alla richiesta di integrazione del comune del 2011.

Inoltre dovrà essere incaricato un professionista abilitato, che dovrà provvedere alla compilazione della Modulistica - Segnalazione Certificata per l'Agibilità (S.C.A.) e al rilascio dell'agibilità, in cui dovranno essere allegati attestazioni (inerenti alla sicurezza degli impianti, sicurezza statica e sismica, prestazione energetica dell'edificio, barriere architettoniche ecc.) come meglio specificato nell'allegato n. 14 - Modulistica Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA).

Si precisa che, in riferimento al certificato di idoneità statica della porzione nord dell'u.i.u., all'epoca della richiesta di sanatoria edilizia (1986) non richiesto per volumi inferiori ai 450 mc (art. 35 della L. 47/1985), come per il caso in esame, dalla documentazione acquisita presso il comune di Grottammare, ad oggi non si hanno gli elementi per poter affermare se il suo rilascio sia possibile o meno; inoltre in merito alla sicurezza degli impianti, lo scrivente non può affermare, vista l'assenza di pratiche riguardanti interventi sugli impianti delle uu.ii.uu. presentati al comune di Grottammare, se gli stessi siano a norma o meno; per poterlo affermare con certezza sarebbe necessaria la verifica da parte di un tecnico specializzato.

L'assenza dell'agibilità, la non certezza del superamento dell'idoneità statica e pertanto il non ottenimento dell'agibilità del sub. 2 e della porzione nord del sub. 4, e la necessità di dover incaricare un professionista abilitato per il completamento della procedura di S.C.A., incidono negativamente sul valore dell'immobile; si terrà conto di tale criticità in sede di determinazione del valore.

Si ricorda come in sede di primo sopralluogo, è stata altresì rilevata la difformità tra la planimetria catastale dell'u.i.u. censita al sub. 4 e lo stato dei luoghi. Pertanto, con l'autorizzazione dell'III.mo Giudice si è provveduto all'aggiornamento della planimetria, da parte dell'ausiliario dello scrivente Dott. Agronomo Nicola Marziali (Allegato n. 8 – Planimetria Catastale sub. 4 aggiornata).

4° QUESITO – Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia

Il fabbricato in cui insistono le due uu.ii.uu. oggetto di perizia è stato edificato in data antecedente il 1 settembre 1967; successivamente sono intervenute modifiche come specificato alla risposta al quesito 3.

In sede di sopralluogo è emerso che in aderenza all'u.i.u. censita al N.C.E.U. del Comune di Grottammare al foglio 17 part. 334 sub. 2, è stata realizzata una ulteriore porzione di camera ed un bagno. Adiacente alla stessa, è presente inoltre una struttura chiusa in legno a sé stante, adibita a cucina, e annesso pergolato.

L'ulteriore porzione di camera ed il bagno in aderenza al sub. 2 e la struttura in legno, sono state realizzate senza alcuna autorizzazione amministrativa, e su di un terreno di proprietà di terzi; tale abuso, non è sanabile, e comunque trattasi di porzioni di bene non oggetto di esecuzione che sono state indicate in puro spirito di completezza della descrizione dello stato dei luoghi.

5° QUESITO – Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica

In merito al quesito in oggetto si specifica che il bene di cui trattasi non è un terreno ma un'unità immobiliare urbana; pertanto non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica in

quanto non necessario.

6° QUESITO – Identificazione catastale dell'immobile

L'immobile è individuato al N.C.E.U. come a seguito:

Comune	Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita	Piano
Grottammare	17	334	2	C/2	8	12 m ²	Totale 14 m ²	22,31	T
Grottammare	17	334	4	A/3	4	7 vani	Totale 143 m ²	220,53	1

Indirizzo: Via Egadi n. 10.

Intestazione catastale: YYYYY YYYYY, nata ad Ancona il 15.09.1967 cod. fisc. YYYYYYYYYYYYYYYY; proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (Allegato n. 3 – Visura catastale per soggetto di YYYYY YYYYY).

In sede di sopralluogo si è riscontrato che, difformemente da quanto risulta in Catasto, il numero civico del sub. 2 è 18, mentre il numero civico del sub. 4 è 16; inoltre avendo rilevato alcune difformità della planimetria del sub. 4, rispetto allo stato dei luoghi, si è provveduto alla sua correzione mediante produzione di nuova planimetria (Allegato n. 8 – Planimetria Catastale sub. 4 aggiornata).

7° QUESITO – Appurare se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi

All'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era unica intestataria degli immobili stessi in forza dell'atto, a rogito notaio Danilo Stefani di San Benedetto del Tronto repertorio n. 22.775 raccolta n. 7.153, regolarmente trascritto in data 29.01.2010 al registro generale n. 685 e registro particolare n. 405 (Allegato n. 15– Ispezione ipotecaria per soggetto di YYYYY YYYYY; Allegato n. 16 – Ispezioni ipotecarie per immobile).

La sig.ra YYYYY YYYYY, eseguita, risulta essere unica proprietaria; non risultano pertanto comproprietari indivisi.

8° QUESITO – Verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante 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

Di seguito la ricostruzione analitica delle trascrizioni e iscrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento (nota di trascrizione reg. generale 8.928 – reg. particolare 5.207 del 11.11.2010) afferenti i beni oggetto di procedura esecutiva:

- 29.08.1972

Denuncia di successione n. 34 vol. 37 presentata all'Ufficio del Registro di San Benedetto del Tronto, regolata da testamento pubblico ricevuto dal Notaio A. Castelnuovo di Ripatransone in data 02.08.1972 pubblicato a ministro medesimo Notaio il 13.01.1973, in capo alla signora ZZZZZ ZZZZZ in virtù di successione testamentaria in morte di AAAAA AAAAA deceduta il 29.08.1972.

- 23.12.1994

Atto di divisione a rogito Notaio Renato Marconi, trascritto a Fermo il giorno 20.01.1995 al R.P. 368, R.G. 455, con il quale è stata attribuita la piena proprietà dei beni alla sig.ra ZZZZZ ZZZZZ (Allegato n. 2 – Nota di Trascrizione R.P. n. 368 R.G. n. 455 del 20.01.1995).

- 13.03.1998

Atto di compravendita a rogito Notaio Flavia De Felice repertorio n. 3.390 e trascritto a Fermo il giorno 14.03.1998 al R.P. n. 1.086, a favore di CCCCC CCCCC e contro ZZZZZ ZZZZZ (Allegato n. 1 – Atto di compravendita a rogito Notaio Flavia De Felice R.P. 1.086 del 14.03.1998).

- 12.02.2004

Atto di compravendita a rogito Notaio Stefani Danilo repertorio n. 15.140/3418 e trascritto a Fermo il giorno 13.02.2004 al R.P. n. 831 e al R.G. n. 1.142, a favore di DDDDD DDDDD e contro CCCCC CCCCC (Allegato n. 17 – Nota di trascrizione R.P. 831 del 2004).

Si precisa che la trascrizione di tale atto, non è stata rilevata nell'ispezione ipotecaria per soggetto di CCCCC CCCCC (Allegato n. 18 – Ispezione ipotecaria per soggetto di CCCCC CCCCC).

- 23.03.2004

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, a rogito Notaio Stefani Danilo repertorio n. 15.474/3.488 e iscritto il 26.03.2004 al R.P. 566 e al R.G. 2.417.

Comunicazione n. 503 del 23.04.2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 04.12.2009. Cancellazione totale eseguita in data 26.04.2010 (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – art. 40bis D. Lgs 385/1993).

- 06.11.2009

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito Notaio Stefani Danilo repertorio n. 22.555/6.994 e iscritto il 13.11.2009 al R.P. 2.144 e al R.G. 9.741.

Annotazione n. 450 del 10.05.2017 (Surrogazione).

- 28.01.2010

Atto di compravendita a rogito Notaio Stefani Danilo repertorio n. 22.775/7.153 e trascritto a Fermo il giorno 29.01.2010 al R.P. n. 405 e al R.G. n. 685, a favore di YYYYY YYYYY e contro DDDDD DDDDD.

- 28.01.2010

Ipoteca legale derivante da compravendita a rogito Notaio Stefani Danilo repertorio n. 22.775/7.153 e iscritta il giorno 29.01.2010 al R.P. n. 131 e al R.G. n. 686.

Successivamente all'eventuale assegnazione del bene, a seguito di asta giudiziaria, l'ipoteca volontaria iscritta a seguito del mutuo fondiario per acquisto da parte dell'esecutata sarà cancellata o comunque non opponibile all'acquirente/assegnatario.

Lo scrivente non ha rilevato oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione né vincoli e oneri di natura condominiale.

9° QUESITO – Determinazione del valore degli immobili pignorati

Ai fini della determinazione del valore degli immobili oggetto di pignoramento, lo scrivente ha ritenuto opportuno considerare tutte le caratteristiche degli stessi, in particolare: la non conformità urbanistica, l'ubicazione dei beni, le condizioni strutturali e il loro stato manutentivo generale, la dotazione, le caratteristiche e la presenza o meno di conformità degli impianti tecnologici, il livello di finiture ed il loro stato conservativo, le dimensioni e le caratteristiche complessive dei beni, la dotazione di servizi e le caratteristiche dell'area urbana in cui i beni ricadono.

9.1. Determinazione della superficie lorda e commerciale degli immobili

Le due unità immobiliari urbane in oggetto si sviluppano su due piani: piano terra il sub. 2 e piano primo il sub. 4.

Le unità immobiliari hanno:

- superficie lorda coperta di 14 m² il sub. 2;
- superficie lorda coperta di 138,30 m² e scoperta di 20,30 m² (balcone e terrazzino) il sub. 4.

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 il coefficiente del 100% alle superfici lorde coperte e il coefficiente del 30% alla superficie lorda scoperta (pertinenza esclusiva di ornamento; es. balconi, terrazze, cortili, patii ecc.).

Pertanto si determinano le seguenti superfici commerciali:

- sub. 2:

$$14_{\text{MQ DI SUP. COPERTA VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI}} \times 1,00_{\text{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}} = 14$$

mq di superficie commerciale;

- sub. 4:

$$(138_{\text{MQ DI SUP. COPERTA VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI}} \times 1,00_{\text{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}}) + (20,30_{\text{MQ DI SUP. SCOPERTA PERTINENZE ESCLUSIVE}} \times 0,30_{\text{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}}) = 138_{\text{MQ}} + 6,09_{\text{MQ}} = 144,09$$

mq di superficie commerciale;

e una superficie commerciale complessiva pari a:

$$14_{\text{MQ DI SUPERFICIE COMMERCIALE SUB. 2}} + 144,09_{\text{MQ DI SUPERFICIE COMMERCIALE SUB. 4}} = 158,09$$

mq di superficie commerciale complessiva.

Nel calcolo della superficie lorda coperta del sub. 2, non si è considerata né quella della ulteriore porzione di camera, né quella del bagno né tantomeno quella della struttura in legno, in quanto tutte porzioni non oggetto della esecuzione.

9.2. Metodo di stima degli immobili

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati lo scrivente stante la specifica formulazione del quesito 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 degli immobili

Ai fini della determinazione del valore di mercato ordinario degli immobili, lo scrivente ha ritenuto opportuno prendere come riferimento di valore unitario, il valore di mercato medio (euro al metro quadro) presente nella banca dati delle *Quotazioni immobiliari anno 2018 – semestre I* del Comune di Grottammare, fascia centrale, zona porzione di territorio tra ferrovia e mare per immobili a destinazione produttiva e residenziale (Allegato n. 19 – Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2018 semestre I).

Si sono individuati dalla banca dati sopra citata, valori unitari medi pari a:

- 1.450,00 euro/mq (valore medio tra quello minimo 1.200,00 euro/mq e quello massimo 1.700,00 euro/mq), per il sub. 2, valore riferito a magazzino con stato di conservazione normale;
- 1.850,00 euro/mq (valore medio tra quello minimo 1.550,00 euro/mq e quello massimo 2.150,00 euro/mq), per il sub. 4, valore riferito ad abitazioni di tipo economico con stato di conservazione normale.

Pertanto il ricercato valore di mercato ordinario complessivo degli immobili in stato di conservazione normale sarebbe pari a:

$$14_{\text{MQ SUP. SUB. 2}} \times 1.450,00_{\text{EURO/MQ VALORE MEDIO DI MERCATO}} = \text{euro } 20.300,00;$$

$$144,09_{\text{MQ SUP. SUB. 4}} \times 1.850,00_{\text{EURO/MQ VALORE MEDIO DI MERCATO}} = \text{euro } 266.566,50.$$

9.4. Determinazione del valore di mercato reale degli immobili

Ai fini della determinazione del valore di mercato reale degli immobili oggetto della presente relazione di stima sono da considerare eventuali aggiunte e detrazioni afferenti a particolari caratteristiche degli stessi.

In merito alla valutazione degli immobili in oggetto sono state riscontrate caratteristiche, che determinano aumento di valore, in conseguenza delle seguenti caratteristiche, rispetto a quelli di mercato presi a riferimento:

- il sub. 2 si presenta in stato di conservazione migliore rispetto a quelli di mercato presi a riferimento.

Sono state riscontrate caratteristiche, che determinano detrazioni di valore, in conseguenza delle seguenti caratteristiche, rispetto a quelli di mercato presi a riferimenti:

- gli immobili sono privi di agibilità, come meglio descritto nella risposta al quesito 3. Per poterla richiedere dovranno essere sostenuti costi pari a:
 - 25 euro per oneri urbanistici;
 - 154 euro di sanzione (massima) per la mancata risposta alla richiesta di integrazione del comune del 2011.

Ma soprattutto dovrà essere incaricato un professionista abilitato, che dovrà provvedere alla compilazione della Modulistica - Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA) e al rilascio dell'agibilità, come specificato nella risposta al quesito 3, fermo restando che per il certificato di collaudo statico del sub. 2 e della porzione nord del sub. 4, ad oggi non si hanno gli elementi per poter affermare con certezza se il suo rilascio sia possibile o meno. Infine, in merito alla sicurezza degli impianti, lo scrivente non può affermare, vista l'assenza di pratiche riguardanti interventi sugli impianti delle uu.ii.uu. presentati al comune di Grottammare, se gli stessi siano a norma o meno; per poterlo affermare con certezza sarebbe necessaria la verifica da parte di un tecnico specializzato;

- il sub. 4, seppur in buone condizioni, presenta evidenti segni di muffa e parziale distacco dell'intonaco del soffitto del bagno, sono presenti piccole crepe superficiali sui muri della cucina e del salotto, distacco dell'intonaco di alcune pareti della cucina, e il pavimento della cucina è parzialmente danneggiato;
- in aderenza a quanto censito al sub. 2 è presente una ulteriore porzione di camera ed un bagno realizzati senza alcuna autorizzazione amministrativa e su terreno di proprietà di terzi; si renderà necessaria l'elevazione di un muro, al confine di quanto urbanisticamente conforme, con un costo di circa 2.000,00 euro;
- gli immobili non presentano né parcheggio esclusivo a servizio dei condomini, né parcheggio nelle immediate vicinanze, elemento che riduce notevolmente l'appetibilità sul mercato;
- gli immobili non risultano liberi, ma occupati dall'esecutata insieme alla famiglia, elemento penalizzante in termini di appetibilità sul mercato;
- gli immobili sono soggetti a vendita forzata (estremamente penalizzante in termini di valore).

Per tutte le ragioni sopra esposte si ritiene opportuno effettuare, in considerazione del fatto che per i singoli sub. si sono riscontrate caratteristiche che complessivamente determinano diminuzioni di valore rispetto a quelli presi a riferimento, una diminuzione di valore del:

- 15 % per il sub. 2 rispetto all'ordinario;
- 25 % per il sub. 4 rispetto all'ordinario.

Il valore di mercato reale degli immobili oggetto della presente perizia risulta pertanto essere di:

- sub. 2
 $20.300,00_{\text{EURO VALORE DI MERCATO ORDINARIO DELL'IMMOBILE}} \times 0,85\%_{\text{COEFF. DI DIMINUZIONE}} = \text{euro}$
17.255,00, a cifra tonda euro 17.000,00;
- sub. 4
 $266.566,50_{\text{EURO VALORE DI MERCATO ORDINARIO DELL'IMMOBILE}} \times 0,75\%_{\text{COEFF. DI DIMINUZIONE}} = \text{euro}$
199.924,86, a cifra tonda euro 200.000,00.

Lo scrivente non ha rilevato spese condominiali insolute riferite agli immobili in oggetto; pertanto il ricercato valore di mercato reale degli immobili coincide con quello come sopra determinato e pari a euro 17.000,00 il sub. 2, euro 200.000,00 il sub. 4.

Il valore complessivo degli immobili è pari a:

$$17.000,00_{\text{EURO VALORE DI MERCATO REALE SUB. 2}} + 200.000,00_{\text{EURO VALORE DI MERCATO REALE SUB. 4}} = \text{euro}$$

217.000,00.

e un valore di mercato reale unitario pari a:

$$\text{euro } 216.000,00_{\text{VAL. MERCATO REALE COMPLESSIVO}} : \text{mq } 158,09_{\text{SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA}} = \text{euro/}$$

mq 1.372,64 valore di mercato reale unitario.

10° QUESITO – Formare lotti per gruppi omogenei

Lo scrivente, in considerazione del fatto che i beni oggetto di esecuzione rappresentano un unico lotto, ha ritenuto opportuno procedere all'individuazione del lotto come di seguito descritto:

- Lotto unico

Comune	Foglio	P.Illa	Sub.	Categoria	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita	Piano
Grottammare	17	334	2	C/2	8	12 m ²	Totale 14 m ²	22,31	T
Grottammare	17	334	4	A/3	4	7 vani	Totale 143 m ²	220,53	1

Valore di mercato reale: **euro 217.000,00.**

Superficie commerciale: **mq 158,09.**

Valore di mercato reale unitario: **euro/mq 1.372,64.**

Di seguito le coerenze in corpo ed in linea di contorno da levante verso mezzodi, ponente e mezzanotte: mappali 878; indi mappali 612; indi mappali 445 e 751; indi mappali 188.

11° QUESITO – Indicazione dello stato di possesso degli immobili e gravami sui beni pignorati (censo, livello, uso civico, vincoli di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico)

Attualmente, come rilevato in sede di sopralluogo, gli immobili sono occupati dall'esecutata e dai due figli; occupazione autorizzata dall'Ill.mo G.E. Dott. Francesco Ferretti in data 03/09/2018 fino alla vendita del bene, previo versamento dell'indennità di occupazione di euro 100,00 mensili.

Presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Fermo non sono stati rinvenuti contratti di locazione in essere afferenti gli immobili in oggetto, registrati nella stessa sede (Allegato n. 20 – Risposta Agenzia Entrate Ufficio di Fermo contratto di locazione); è stato rinvenuto un contratto di locazione serie 3T n. 2371, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di San Benedetto del Tronto il 27.10.2015, tra la sig.ra YYYYY YYYYYC.F. YYYYYYYYYYYYYYYYYY, in qualità di locataria, e il sig. EEEEE EEEEE C.F. EEEEEEEEEEEEE, in qualità di conduttore; contratto riferito all'immobile censito al N.C.E.U. del comune di Grottammare al foglio 17 particella 334 sub. 4, della durata di un anno e tacito rinnovo (Allegato n. 21 - Contratto di locazione anno 2015).

Tale contratto, risulta pertanto esser stato stipulato in data successiva alla trascrizione del verbale di pignoramento del 11.11.2010.

I beni oggetto di pignoramento ricadono all'interno del vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 ex. 1.497/39 identificato nella Tav. A10 – regime vincolistico del vigente PRG come “zona costiera – DM 14.12.1959 (Allegato n. 22 - Estratto Piano Regolatore Generale Comune di Grottammare).

Il bene non risulta gravato da censo, da livello o uso civico né costituisce bene culturale.

Le unità immobiliari urbane oggetto di stima fanno parte di un fabbricato, la cui gestione non si configura come condominio, gli stessi proprietari fungono da amministratore; pertanto non si rilevano spese annue di gestione o di manutenzione di natura condominiale, né spese straordinarie già deliberate, né spese condominiali non pagate, né cause in corso per il condominio.

12° QUESITO – Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

Il bene pignorato non risulta essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Allegati:

1. Atto di compravendita a rogito Notaio Flavia De Felice R.P. 1.086 del 14.03.1998;
2. Nota di Trascrizione R.P. n. 368 R.G. n. 455 del 20.01.1995;

3. Visura catastale per soggetto di YYYYYY YYYYYY;
4. Visure catastali storiche per immobili;
5. Estratto per Riassunto dell'atto di Matrimonio del Comune di Grottammare;
6. Estratto di mappa evidenziato dell'immobile;
7. Elaborato Planimetrico ed Elenco subalterni;
8. Planimetria Catastale sub. 4 aggiornata;
9. Risposta Comune di Grottammare;
10. D.I.A. n. 45/2002 prot. n. 5.186 del 14.03.2002;
11. Concessione edilizia in Sanatoria n. 1.370 del 06.01.2004;
12. Domanda di Rilascio di Agibilità, prot. n. 16.361 del 26.10.2011;
13. Richiesta di integrazione prot n. 16.935 del 04.11.2011;
14. Modulistica SCA Segnalazione Certificata per l'Agibilità;
15. Ispezione ipotecaria per soggetto di YYYYYY YYYYYY;
16. Ispezioni ipotecarie per immobile;
17. Nota di trascrizione R.P. 831 del 2004;
18. Ispezione ipotecaria per soggetto di CCCCC CCCCC;
19. Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2018 semestre 1;
20. Risposta Agenzia Entrate Ufficio di Fermo contratto di locazione;
21. Contratto di locazione anno 2015
22. Estratto Piano Regolatore Generale Comune di Grottammare;
23. Planimetria catastale sub. 2;
24. Planimetria catastale sub. 4 precedente all'aggiornamento;
25. Allegato Fotografico;
26. Descrizione riassuntiva del lotto;
27. Check list documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 cpc;
28. Foglio riassuntivo identificativo catastale del bene periziato;
29. Perizia versione redatta in conformità della direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008);
30. Certificato dello stato di famiglia, Certificato di residenza storico eseguita e occupanti;
31. Ispezioni ipotecarie per soggetto di ZZZZZ ZZZZZ;
32. Verbali di sopralluogo.

Rapagnano (FM), lì 21.02.2019

Il C.T.U.
Alfio Bagalini agronomo
(Firmato digitalmente)