

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
R.G.N.R. 163/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORI:

*** [REDACTED] ***

PERIZIA DI STIMA

del 13/04/2023

TECNICO INCARICATO:

BERNETTI p.a. SEBASTIANO

CF:BRNSST61R26G516G

con studio in FERMO (FM) VIALE TRENTO 118 telefono: 00390734224860

email: sebastiano.bernetti@gmail.com

PEC: sebastiano.bernetti@peritiagrari.pro

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 163/2018 R.G.

CREDITORI:

DEBITORE ESECUTATO:

Il sottoscritto BERNETTI p.a. SEBASTIANO, iscritto all'albo professionale dei Periti Agrari di Ascoli Piceno-Pescara-Teramo con il numero 43, con studio in Fermo Viale Trento 118 è stato nominato C.T.U. nella procedura in oggetto in data 23/08/2022. Il perito ha successivamente provveduto all'accettazione dell'incarico in data 12/09/2022.

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

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Quesiti preliminari posti dal G.E.,

proceda l'esperto:

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

In particolare, l'esperto deve 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 [REDACTED] rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED], ha optato per il deposito di certificazione notarile redatta dall'Avvocato [REDACTED] Notaio, in data 21/03/2023.

La certificazione notarile redatta dal Notaio [REDACTED] risale, per gli immobili pignorati, ad un atto di successione legittima, di divisione o di compravendita derivativi ed originari, trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Gli atti, in forza dei quali sono stati acquisiti i diritti attuali sugli immobili pignorati, sono meglio precisati nel successivo quesito alla lettera **h**. (trascrizioni a favore).

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.*

Non sono stati depositati gli estratti catastali, tuttavia precisa che nella certificazione notarile sostitutiva depositata, i dati catastali attuali degli immobili pignorati sono stati indicati. Lo scrivente perito ha provveduto comunque all'acquisizione delle visure storiche aggiornate per ciascun immobile pignorato presso l'Agenzia delle Entrate-ufficio provinciale Servizi Catastali di Fermo (*Allegato n. 1 – Visure Storiche catastali per immobile*)

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.*

Nel fascicolo inerente alla procedura non si ravvisa la presenza di certificati relativi allo stato civile dell'esecutato [REDACTED]

[REDACTED], pertanto lo scrivente perito ha provveduto all'acquisizione del certificato sullo stato civile presso il Comune di Altidona (*Allegato n. 2- Certificato contestuale di residenza, di stato civile, di famiglia*) inoltre presso il Comune di CUPRAMARITTIMA ha acquisito l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (*Allegato n. 3 - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio*), nel quale risulta che in data [REDACTED] [REDACTED] hanno contratto matrimonio e nelle annotazioni a margine del suddetto documento, risulta indicato :

- con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.
- Con provvedimento del TRIBUNALE DI FERMO in data 16-02-2011 n. R.G. 2056/2010, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Quesiti peritali

- a. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:** *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;*

In virtù del pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Fermo in data 20 ottobre 2018, Rep. 330, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 7 novembre 2018 al n. 6270 del Registro Particolare sono stati pignorati i seguenti immobili di proprietà [REDACTED]

- immobile sito in **ALTIDONA (FM) CONTRADA CARBUCCIO 10**, distinto al NCEU di detto Comune al **foglio 16 part. 343 sub. 4, p. T cat. C/2 classe 02 cons. 63, sup. cat. 72 rendita 107,37**
- immobile sito in **ALTIDONA (FM) CONTRADA CARBUCCIO 10, p 1**, distinto al NCEU di detto Comune al **foglio 16 part. 343 sub 8, cat. A/2 classe 1 cons. 3,5, sup. cat. 74 rendita 16,91**

- immobile sito in **ALTIDONA (FM) CONTRADA CARBUCCIO 10, P. 2** distinto al NCEU di detto Comune al **foglio 16 part. 343 sub 12, cat. C/2 classe 01 cons. 54, sup. cat. 31 rendita 78,09**

dalle risultanze catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo Ufficio del Territorio Servizi Catastali risulta che a nessuno dei beni suddetti è stata attribuita la categoria, classe, consistenza e rendita, ma risultano tutti con classe F3 (in corso di costruzione come di fatto lo sono).

- L'unità in corso di costruzione al piano terra, della consistenza di mq. 72 (settantadue), censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **Foglio 16, particella 343 subalterno 4, categoria F/3, consistenza mq. 72**, senza redditi è confinante con il subalterno 3 con il bene comune non censibile distinto con il subalterno 1 per due lati, salvo altri;
- L'unità in corso di costruzione al piano primo, della consistenza di mq. 74 (settantaquattro), censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **Foglio 16, particella 343 subalterno 8, categoria F/ 3, consistenza mq. 74** senza redditi è confinante con il subalterno 7, con il bene comune non censibile distinto con il subalterno 1 per due lati, salvo altri;
- L'unità in corso di costruzione al piano secondo, della consistenza di mq - 31 (trentuno), censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **Foglio 16, particella 343 subalterno 12, categoria F/3, consistenza mq. 31**, senza redditi è confinante con il subalterno 11, con il bene comune non censibile distinto con il subalterno 1 per due lati, salvo altri;

Si precisa che l'area su cui insiste il fabbricato, di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto, è censita nel Catasto Terreni del Comune di Altidona al Foglio 13, particella 343, ente urbano di mq. 1.855 e deriva dalla particella 52.

pertanto lo scrivente perito procede alla stima dei seguenti beni:

- 1) immobile sito in **ALTIDONA (FM) CONTRADA CARBUCCIO piano: T**, distinto al NCEU di detto Comune al **foglio 16 part. 343 sub 4, categoria F/3, consistenza 72 mq;**
- 2) immobile sito in **ALTIDONA (FM) CONTRADA CARBUCCIO piano: 1**, distinto al NCEU di detto Comune al **foglio 16 part. 343 sub 8, categoria F/3, consistenza 74 mq;**
- 3) immobile sito in **ALTIDONA (FM) CONTRADA CARBUCCIO piano: 2**, distinto al NCEU di detto Comune al **foglio 16 part. 343 sub 12, categoria F/3 consistenza 31 mq;**

Al fine della vendita all'incanto degli immobili oggetto di pignoramento è opportuno considerare se questi possano essere alienati in uno o più lotti tenendo conto della loro consistenza, della posizione, nonché della dotazione e distribuzione dei servizi

Ai fini della vendita all'incanto degli immobili oggetto di stima e tenendo conto della consistenza, posizione e funzione, lo scrivente ritiene opportuno e giustificata la vendita degli stessi in un UNICO LOTTO.

LOTTO UNICO con:

- 1) **Fabbricato in corso di costruzione sito a ALTIDONA Contrada CARBUCCIO SNC piano: T**
così censito al catasto urbano

Comune	Fg.	part	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
ALTIDONA	16	343	4	F/3		72 mq		

Il proprietario di detto immobile risulta essere: [redacted]
[redacted] per i Diritto di Proprietà 1/1

2. **Fabbricato in corso di costruzione sito a ALTIDONA Contrada CARBUCCIO SNC piano: 1**
così censito al catasto urbano

Comune	Fg.	part	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
ALTIDONA	16	343	8	F/3		74 mq		

Il proprietario di detto immobile risulta essere: [redacted]
[redacted] per i Diritto di Proprietà 1/1

3. **Fabbricato in corso di costruzione sito a ALTIDONA Contrada CARBUCCIO SNC piano: 2** così censito al catasto urbano

Comune	Fg.	part	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
ALTIDONA	16	343	12	F/3		31 mq		

Il proprietario di detto immobile risulta essere: [REDACTED]
[REDACTED] per i Diritto di Proprietà 1/1

a) **DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

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

LOTTO UNICO

Individuazione dei beni pignorati e proprietà

I beni oggetto di esecuzione si trovano ad ALTIDONA Contrada CARBUCCIO in area periferica del centro urbano di Marina di Altidona lungo la strada provinciale 85 e sono un garage/ricovero attrezzi agricoli al piano terra, appartamento al piano primo e soffitta al piano secondo, tutti in corso di costruzione, facenti parte di una palazzina in parte ancora in corso di costruzione ed in parte già destinata a residenziale di complessivi 3 piani così come risulta dagli elaborati planimetrici catastali che il CTU ha provveduto ad acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate-Servizi catastali di Fermo (*Allegato n. 4 – Elaborati planimetrici*).

Zona-contesto

Le unità immobiliari pignorate sono collocate su un immobile facente parte di un fabbricato, posto a circa 1,2 Km dal casello autostradale A14 di Pedaso, ad 1 km dal mare e distante dal centro urbano di Marina di Altidona circa 500 mt.

Il fabbricato, che risulta in parte ancora in corso di costruzione, presenta una struttura portante in cemento armato a pilastri e travi, solai in latero-cemento, Il piano terra è quasi interamente privo di tamponature esterne, i piani primo e secondo sono in parte tamponati con mattoni a vista in parte intonacati. La scala di accesso al piano primo e secondo, risulta completata nelle sue finiture, con gradini e pianerottoli in granito, ringhiera in legno, portone e finestre in legno. L'ingresso è posto sul lato nord del fabbricato.

Le porzioni di fabbricato oggetto di esecuzione, tutte in corso di costruzione, sono: (*Allegato n. 5 – Documentazione fotografica*):

- un garage/rimessa attrezzi agricoli posto al piano terra di mq 68 lordi, risultanti da rilievo ed altezza di mt 4,20, presenta 2 lati aperti senza tamponature sui lati est e nord che danno sulla corte comune e con un muro divisorio in laterizio senza finiture sul lato sud, delimitante l'altrui proprietà, mentre sul lato ovest confina con la scala di ingresso condominiale.

- un appartamento di mq 64 lordi, risultanti da rilievo ed altezza di mt 2,80, posto al piano primo, raggiungibile tramite scala di ingresso condominiale, ove risultano realizzati solo i divisori interni in laterizio, senza pavimentazioni, finiture, impianti né infissi, sono solo presenti delle tapparelle avvolgibili in plastica sulle finestre e sulle porte finestre d'accesso al balcone di mq 24, che si sviluppa in maniera contigua sui lati nord ed est, privo di ringhiere e pavimentazioni.

- una soffitta al piano secondo di mq 64 lordi, risultanti da rilievo, con altezze variabili e che vanno da un minimo è di mt. 0,15 ad un massimo di mt 2,15, su gran parte di essa e con una porzione di circa mq 7, ove è presente un abbaino, ove l'altezza minima è di mt. 1,70 e la massima di mt 3,35. Anche la soffitta è in corso di costruzione ed è raggiungibile tramite scala di ingresso condominiale, internamente sono stati realizzati alcuni divisori in laterizio, senza pavimentazioni, finiture impianti e infissi,

Caratteristiche degli immobili ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972

Trattasi fabbricato, di proprietà di persone fisiche esente da IVA e non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA ai sensi dell'art.10 DPR 633/72.

b) 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.

L'inizio della costruzione dell'immobile comprendente le UIU oggetto di esecuzione risale al 25/09/1976 con regolare licenza esecuzione lavori edili come meglio specificato nel quesito successivo.

c) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

L'edificio dove sono collocate le UIU oggetto di esecuzione è stato costruito in forza dei seguenti permessi edilizi:

-LICENZA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI prot. n° 1575 del 25/09/1976 p.e. 21/1976 per costruzione di fabbricato rurale di piani 2 con portico aperto al PT per deposito attrezzi e macchine agricole ed abitazione al P1°;

-CONCESSIONE PER ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA prot. 3292 del 20/12/1985 p.e. 21/76 per variante al fabbricato in corso di costruzione località Valdaso (fabbricato colonico);

-CONCESSIONE PER ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA prot. 1911 del 19/12/1991 p.e. 21/76 per completamento lavori edili non ultimati in termini relativi alla costruzione di un fabbricato rurale in C.da Carbuccio;

-relativamente al PT il comune di Altidona ha rilasciato in data 15/07/1998 regolare CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n° 05/98 prot. 802/95 p.e. 105/95 per tamponatura portico per realizzazione rimessa attrezzi agricoli allo stato grezzo.

A seguito di sopralluogo, si è verificato che la porzione di edificio oggetto di esecuzione risulta ancora allo stato grezzo -non ultimato, vi sono delle piccole difformità urbanistiche di seguito elencate divise per piano:

- piano terra - porzione adibita a rimessa attrezzi agricoli - la porzione risulta allo stato grezzo priva di intonaco, massetto, pavimento, infissi quali porte e finestre ed impianti tecnologici. Dal punto di vista urbanistico l'unica irregolarità rilevata rispetto alla concessione edilizia in sanatoria n° 05/98 è l'altezza netta interna del piano che in loco è inferiore di quanto approvato dal Comune ossia altezza approvata ml 4,35 altezza rilevata ml 4,20;

-piano primo -porzione adibita a civile abitazione allo stato grezzo in effetti mancano tutte le finiture consone ad un edificio di civile abitazione quali massetto, pavimenti, rivestimenti ceramici, intonaci, finestre, porte, parapetti balconi ed impianti tecnologici. Dal punto di vista urbanistico sono state rilevate delle irregolarità rispetto a quanto approvato con concessioni e variante prot. 1911 del 19/12/1991 p.e. 21/76 -diversa disposizione dei locali interni. L'altezza interna del piano primo rilevata in loco è maggiore rispetto a quanto approvato perché ancora non sono stati realizzati massetti e pavimenti.

-piano secondo -porzione adibita a soffitta allo stato grezzo in effetti mancano tutte le finiture quali, pavimenti, intonaci, finestre, porte ed impianti tecnologici. Dal punto di vista urbanistico si osserva che nella concessione originaria e seguenti varianti non è stato mai rappresentato il piano secondo ma dai prospetti e dalla sezione si evince la presenza di tale piano. L'unico raffronto per valutare eventuali irregolarità urbanistiche sono i prospetti e la sezione approvati nei quali sono state rilevate delle irregolarità prospettiche quali forma diversa della finestra lato Est (nel progetto approvato era prevista una finestra grande mentre sono state realizzate due finestre piccole di cui una appartiene all'unità in oggetto) e realizzazione di lucernari sulla falda del tetto posta a Nord.

Le piccole difformità riscontrate tra quanto approvato e quanto rilevato in loco sono giudicate sanabili con una cila/scia in sanatoria ed una sanzione forfettaria di € 1000,00 in base alle vigenti normative per un importo massimo complessivo di € 2000,00 comprensivo di onorario tecnico ed escluse imposte varie.

Si allegano elaborati grafici approvati dal Comune con concessioni, sanatoria ed elaborati grafici di confronto tra quanto approvato dal Comune e quanto rilevato in loco (*Allegato 6: Elaborati grafici approvati dal Comune con concessioni edilizie e sanatoria e Allegato 7 Elaborati grafici di verifica e confronto*).

In merito alla regolarità catastale si dichiara che la porzione di edificio oggetto di esecuzione non è ultimata quindi attualmente non vi sono planimetrie catastali in quanto i tre sub sono in corso di costruzione F3.

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

Non dovuto

e) 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;

I beni oggetto di pignoramento sono catastalmente così identificati:

- immobile sito in **ALTIDONA (FM) CONTRADA CARBUCCIO piano: T**, distinto al NCEU di detto Comune al **foglio 16 part. 343 sub 4, categoria F/3, consistenza 72 mq;**
- immobile sito in **ALTIDONA (FM) CONTRADA CARBUCCIO piano: 1**, distinto al NCEU di detto Comune al **foglio 16 part. 343 sub 8, categoria F/3, consistenza 74 mq;**
- immobile sito in **ALTIDONA (FM) CONTRADA CARBUCCIO piano: 2**, distinto al NCEU di detto Comune al **foglio 16 part. 343 sub 12, categoria F/3 consistenza 31 mq;**

dal confronto tra l'atto di pignoramento e le risultanze catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo Ufficio del Territorio Servizi Catastali come già indicato già alla lettera a), risulta che a nessuno dei suddetti beni è attribuita la categoria, classe, consistenza e rendita, risultano tutti con classe F3 (in corso di costruzione, come di fatto lo sono), mentre nel pignoramento, detti dati di categoria, classe, consistenza e rendita, erano stati indicati.

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

all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, così come indicato in risposta al successivo quesito alla lettera **h**.

g) 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;

Dopo aver effettuate le ispezioni ipotecarie dei beni oggetto di esecuzione (*Allegato n. 8 - Ispezione ipotecaria*) ed aver già verificato rispondenza dei dati riportati nella relazione notarile dall'Avvocato [REDACTED] Notaio in data 21/03/2023, così riporto:

TITOLO

- verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Fermo in data 20 ottobre 2018, Rep. 330 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 7 novembre 2018 al n. 6270 del Registro Particolare,

SOPRA I SEGUENTI IMMOBILI

piena proprietà delle seguenti unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Comune di Altidona, in contrada Carbuccio n. 10, e precisamente:

a) unità in corso di costruzione al piano terra, della consistenza di mq. 72 (settantadue), confinante con il subalterno 3 con il bene comune non censibile distinto con il subalterno 1 per due lati, salvo altri; censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 16, particella 343 subalterno 4, F/3, consistenza mq. 72, senza redditi;

b) unità in corso di costruzione al piano primo, della consistenza di mq. 74 (settantaquattro), confinante con il subalterno 7, con il bene comune non censibile distinto con il subalterno 1 per due lati, salvo altri; censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 16, particella 343 subalterno 8, F/3, consistenza mq. 74 senza redditi;

c) unità in corso di costruzione al piano secondo, della consistenza di mq. 31 (trentuno), confinante con il subalterno 11, con il bene comune non censibile distinto con il subalterno 1 per due lati, salvo altri; censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 16, particella 343 subalterno 12, F/3, consistenza mq. 31, senza redditi.

Si precisa che l'area su cui insiste il fabbricato, di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto, è censita nel Catasto Terreni del Comune di Altidona al Foglio 13, particella 343, ente urbano di mq. 1,855 e deriva dalla particella 52.

Ed il dottor [REDACTED], iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Ascoli Piceno e Fermo, ha certificato che dall'esame dei Registri immobiliari effettuato presso l'UFFICIO PROVINCIALE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI FERMO servizio di Pubblicità Immobiliare, a tutto il giorno 20 marzo 2023 dei registri catastali, sul bene sopra descritto risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

TRASCRIZIONI RELATIVE A TRASFERIMENTI

- atto di compravendita ai rogiti del Notaio [REDACTED], già di Fermo, in data primo aprile 1975, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo in data 2 aprile 1975 al n. 996 del Registro Particolare, con il quale la signora [REDACTED] ebbe a vendere, tra gli altri, alle signore [REDACTED];

[REDACTED], l'intera piena proprietà dell'appezzamento di terreno censito nel Comune di Altidona al Foglio 16, particella 52 (oggi particella 343);

- atto di divisione ai rogiti del Notaio [REDACTED] già di Fermo, in data 16 luglio 1998, Repertorio n. 92840 debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo in data 3 agosto 1998 al n. 3366 del Registro Particolare, con il quale la signora [REDACTED], sopra generalizzata, ebbe ad assegnarsi, tra l'altro, l'intera piena proprietà delle unità immobiliari sopra descritte;

- atto di compravendita ai rogiti del Notaio [REDACTED], già di Porto San Giorgio, in data 22 marzo 2000, Repertorio n. 86372, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo in data 31 marzo 2000 al n. 1538 del Registro particolare, con il quale la signora [REDACTED], sopra generalizzata, ebbe a vendere l'intera piena proprietà delle unità immobiliari sopra descritte al signor Palloni Massimo sopra generalizzato.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Fermo in data 16 gennaio 2012, Rep. 32, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 5 aprile 2012 al n. 1663 del Registro Particolare, a favore della signora [REDACTED], sopra generalizzata, e contro il signor [REDACTED], sopra generalizzato, gravante sull'intera piena proprietà delle unità immobiliari sopra descritte;

- verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Fermo in data 19 maggio 2014, Rep. 256, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 12 gennaio 2015 al n. 170 del Registro Particolare, a favore della signora [REDACTED], sopra generalizzata, e contro il signor [REDACTED], sopra generalizzato, gravante sull'intera piena proprietà delle unità immobiliari sopra descritte;

- verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Fermo in data 20 ottobre 2018, Rep. 330, sopra citato, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 7 novembre 2018 al n. 6270 del Registro Particolare, a favore della signora [REDACTED], sopra generalizzata

e contro il signor [REDACTED] sopra generalizzato, gravante sull'intera piena proprietà delle unità immobiliari sopra descritte;

- verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Fermo in data 17 agosto 2019, Rep. 1954 trascritto presso l'Agenzia del Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 18 settembre 2019 al n. 5136 del Registro Particolare, a favore della signora [REDACTED], sopra generalizzata, e contro il signor [REDACTED], sopra generalizzato, gravante sull'intera piena proprietà delle unità immobiliari sopra descritte.

ISCRIZIONI

4. ipoteca volontaria della somma di euro 260.000,00 (duecentosessantamila virgola zero zero) iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo in data 6 marzo 2000 al n. 282 del Registro Particolare rinnovata in data 6 marzo 2020 al n. 282 del Registro Particolare - a garanzia di un mutuo della somma di euro 130.000,00 (centotrentamila virgola zero zero) in favore [REDACTED], con sede in Ancona (AN), codice fiscale [REDACTED], e contro il signor Palloni Massimo, sopra generalizzato, gravante, tra l'altro, sull'intera piena proprietà delle unità immobiliari sopra descritte, giusto atto ai rogiti del Notaio [REDACTED], già di Porto San Giorgio, in data 22 marzo 2000, Repertorio n. 86373/12429, debitamente registrato;

5. con atto ai rogiti del Notaio [REDACTED], in data 11 febbraio 2013, Repertorio n. 34814/12856, debitamente registrato ed annotato presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 15 marzo 2013 al n. 336 del Registro Particolare, signor [REDACTED] si è surrogato, ai sensi dell'articolo 1203 comma 1 c.c. nel credito vantato dalla [REDACTED] nei confronti del signor [REDACTED], sopra generalizzato, e nelle relative garanzie;

6. ipoteca legale della somma di euro 39.086,04 (trentanovemilaottantasei virgola zero quattro) iscritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo in data 13 febbraio 2003 al n. 223 del Registro Particolare, a garanzia di un capitale della somma di euro 19.543,02 (diciannovemilacinquecentoquarantatré virgola zero due) in favore della società [REDACTED] e contro il signor [REDACTED], sopra generalizzato, gravante tra l'altro, sull'intera piena proprietà delle unità immobiliari sopra descritte; si precisa che la predetta ipoteca non risulta rinnovata;

7. ipoteca giudiziale della somma di euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) iscritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo in data 2 dicembre 2011 al n. 1832 del Registro Particolare, a garanzia di una somma di euro 33.107,40 (trentatremilacentosette virgola quaranta) a favore del signor [REDACTED] sopra generalizzato, e contro il signor [REDACTED], sopra generalizzato, gravante, tra l'altro sulla intera piena proprietà delle unità immobiliari sopra descritte, giusto decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Fermo in data 26 settembre 2011, Repertorio n. 1515.

h) 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;

Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo. Per la stima tengo conto dei principi teorici dell'estimo, inteso come l'insieme di considerazioni logiche e metodologiche che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore venale dei beni, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni con esso rapportati.

Ciò detto ed esaminate le caratteristiche della proprietà da stimare, nonché da un'indagine di mercato condotta in zona presso agenzie e privati, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare le cui fonti di rilevazione sono rappresentate da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita, indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Il sottoscritto perito ritiene di non scostarsi dalla realtà attribuendo all'unità di misura, il metro quadrato, il più probabile valore venale.

Procederò quindi alla stima dei beni in oggetto col metodo del confronto.

DETERMINAZIONE VALORE MEDIO UNITARIO

- Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it:

I dati utilizzati si riferiscono al 2° semestre del 2022 (ultimo pubblicato) e a fabbricati siti nel comune di Altidona (FM) ricadenti in zona "E2- Suburbana/NUCLEI ABITATIVI LUNGO LA VAL D'ASO".

Per abitazioni civili si prevede un valore di mercato che va da un minimo di €. 710,00 a un massimo di €. 1.700,00 per mq di superficie commerciale lorda.

Tenendo conto della posizione, si decide di utilizzare un valore unitario di riferimento prossimo a quello medio pari a € 1.205,00 al mq.

CALCOLO COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Tenuto conto che: gli immobili si trovano a poche centinaia di metri dal mare in un centro del Fermano con collegamenti e viabilità buoni e di buon interesse turistico; gli immobili sono in corso di costruzione privi di finiture ed impianti;

Considerato l'innalzamento dei prezzi delle materie prime e della manodopera, e che per il completamento dei lavori necessari per ottenere l'agibilità ed abitabilità, sono necessari dai 650,00 ai 750,00 € al mq, mediamente possiamo dire 850,00 € al mq, pertanto il valore degli immobili ritengo di individuarlo mediamente in:

valore medio OMI € 1.205,00 – i costi di completamento € 700,00 mq = **€ 505,00** al metro quadrato per una superficie lorda commerciale così calcolata:

LOTTO UNICO:

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 altre proprietà, con l'aggiunta della superficie accessoria del balcone, quest'ultime adeguate con un parametro correttivo oggettivo (coefficiente) minore o uguale ad 1

Superficie lorda Commerciale del fabbricato			
Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	SLC (mq)
Appartamento piano primo	64	1,00	64
Balconi piano primo	24	0,250	6
Garage/rimessa attrezzi agricoli	68	0,50	34
Soffitta	64	0,25	16
Totale superficie			120

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLE UNITA' IMMOBILIARI DEL LOTTO

Premesso quanto sopra si determina il valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente perizia.

LOTTO UNICO**Costituito da**

- 1) Garage/rimessa attrezzi agricoli sito in **ALTIDONA (FM) CONTRADA CARBUCCIO piano: T**, distinto al NCEU di detto Comune al **foglio 16 part. 343 sub 4, categoria F/3, consistenza 72 mq;**
- 2) Appartamento sito in **ALTIDONA (FM) CONTRADA CARBUCCIO piano: 1**, distinto al NCEU di detto Comune al **foglio 16 part. 343 sub 8, categoria F/3, consistenza 74 mq;**
- 3) Soffitta sito in **ALTIDONA (FM) CONTRADA CARBUCCIO piano: 2**, distinto al NCEU di detto Comune al **foglio 16 part. 343 sub 12, categoria F/3 consistenza 31 mq;**

Unità immobiliare	Superficie Commerciale Lorda (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore della piena proprietà lotto (€)
Appartamento piano primo, garage e soffitta	120	505,00	60.600,00

Al valore totale del Lotto considerato per intero, si devono detrarre i costi a carico dell'acquirente specificati al quesito **d.**, della presente perizia, per sanare urbanisticamente lo stato di fatto, pari a € **2.000,00**

Pertanto:

Valore Lotto Intero € **60.600,00** – € **2.000,00** SANATORIA OPERE URBANISTICHE = € **58.600,00**

Valore per la quota di diritto dell'esecutata LOTTO
€ 58.600,00 (Cinquantottomilaseicento/00)

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

Lo scrivente perito, come già precisato, ha ritenuto opportuno di formare un unico lotto, il valore complessivo, le superfici corrispondenti e i confini del lotto sono stati specificati nei quesiti **a.** ed **i.** .

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

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi da persone e cose

I beni pignorati non sono gravati da vincoli, censo, livello o uso civico e il diritto sul bene del debitore pignorato è di piena proprietà.

Il fabbricato non è soggetto a vincoli di natura condominiale.

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

Dagli accertamenti eseguiti, i beni immobili pignorati precedentemente descritti, non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

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

Le planimetrie e la documentazione fotografica degli spazi interni ed esterni degli immobili, sono allegati alla presente relazione di perizia (*Allegato n. 4 e 6 – elaborati grafici approvati dal Comune e catastali degli immobili indicati nel Lotto*) e (*Allegato n. 5 – Documentazione fotografica*).

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

Si veda l'Allegato n. 9

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

Si veda l'Allegato n. 10

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.

Si veda l'Allegati n. 11

Conclusioni

La presente perizia, costituita da n. 12 (dodici) pagine inclusa la presente, comprende i seguenti allegati:

- 1) *Visure storiche per immobile dei Lotti*
- 2) *Certificato contestuale di residenza, di stato civile, di famiglia*
- 3) *Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio*
- 4) *Elaborati Planimetrici*
- 5) *Documentazione fotografica*
- 6) *Elaborati grafici approvati dal Comune con concessioni edilizie e sanatoria*
- 7) *Elaborati grafici di verifica e confronto*
- 8) *Ispezione ipotecaria*
- 8) *Succinta descrizione del lotto*
- 9) *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)*
- 10) *Foglio riassuntivo check list*

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.

data 13/04/2023

il tecnico incaricato
BERNETTI SEBASTIANO