

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 132/2012 R.G.

CREDITORI:

[REDACTED]

DEBITORI ESECUTATI:

- [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED]
- [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED]

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 16/09/2021. Il perito ha successivamente provveduto all'accettazione dell'incarico in data 23/09/2021.

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.*

La [REDACTED]
[REDACTED] in persona del legale rappresentante [REDACTED]
[REDACTED] e per essa - quale procuratrice e mandataria - la [REDACTED] - già



denominata [REDACTED] creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva redatta ai Sensi dell'art.567, comma 2 c.p.c. dal Notaio [REDACTED] in data [REDACTED].

Le certificazioni notarili redatte dalla dottoressa [REDACTED] sono risalite, per ciascun immobile pignorato, 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 e storici 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*)

Si precisa che l'intestazione catastale della porzione di cui sopra al foglio 1, mappale 125, subalterno 4, non è corretta in quanto il signor [REDACTED] è titolare del diritto della nuda proprietà dello stesso immobile, come infra meglio precisato.

Si precisa che sono enti comuni alle unità costituenti il fabbricato sito in Monte Urano (AP) al foglio 1, mappale 125, le porzioni identificate al sub. 1 (corte - bene comune non censibile comune a tutti i subalterni) e al sub. 2 (scale - bene comune non censibile comune alle unità ai subb. 4, 5 et 7).

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 degli esecutati [REDACTED].

Pertanto scrivente perito ha provveduto all'acquisizione del certificato sullo stato civile, di cui si riportano gli esiti (*Allegato n. 2- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio*), presso il Comune di Sant'Elpidio a Mare nel quale è risulta che in data 24/10/1971 [REDACTED] hanno contratto matrimonio e nelle annotazioni a margine del suddetto documento, risulta indicato: NESSUNA

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 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno Sezione staccata di Fermo in data 20 luglio 2012 ai nn. 5547/3813, notificato in data 05 giugno 2012,

richiesto dalla [REDACTED], numero di iscrizione al registro delle Imprese [REDACTED] nei confronti di

[REDACTED], nato a [REDACTED] in data [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], e

[REDACTED], nata a [REDACTED], in data [REDACTED], codice fiscale [REDACTED].

sono stati pignorati dei seguenti immobili:

quanto a [REDACTED]:

A. quota di 1/2 di usufrutto di immobile cat. A/3 sito in Via Elpidiense Monte Urano, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 1 part. 125 sub 4 di vani 6,5;

B. piena e intera proprietà di immobile cat. C/6 sito in Via Elpidiense Monte Urano, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 1 part. 125 sub 3 di mq. 44

C. piena e intera proprietà di immobile cat. C/2 sito in Via Elpidiense Monte Urano, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 1 part. 125 sub 7 di mq. 105;

quanto a [REDACTED]:

A. quota di 1/2 di usufrutto di immobile cat. A/3 sito in Via Elpidiense Monte Urano, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 1 part. 125 sub 4 di vani 6,5;

B. quota di 1/9 di proprietà di immobile cat. A/3 sito in Strada Fonte Lebrige Sant'Elpidio a Mare, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 60 part. 304 di vani 6,5.

Vista la richiesta della [REDACTED] di RINUNCIA PARZIALE alla procedura esecutiva immobiliare limitatamente all'immobile:

- quota di 1/9 di proprietà in capo a [REDACTED] di immobile cat. A/3 sito in Strada Fonte Lebrige Sant'Elpidio a Mare, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 60 part. 304 di vani 6,5.

e con richiesta di restrizione del pignoramento immobiliare del 12/11/2020 ed accolto dal Giudice con provvedimento esecutivo del 09/02/2021,

pertanto lo scrivente perito procede alla stima dei seguenti restanti beni:

1) immobile cat. A/3 sito in Via Elpidiense Monte Urano, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 1 part. 125 sub 4 di vani 6,5;

2) immobile cat. C/6 sito in Via Elpidiense Monte Urano, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 1 part. 125 sub 3 di mq. 44

3) immobile cat. C/2 sito in Via Elpidiense Monte Urano, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 1 part. 125 sub 7 di mq. 105;

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

Considerato che già di per sé la commerciabilità del solo usufrutto di un appartamento, già abitato dagli anziani usufruttuari, denuncia un oggettivo scarsissimo interesse di qualsivoglia acquirente, anche in considerazione dei tempi e delle norme correnti afferenti i diritti di abitazione, la possibilità di escussione dei frutti locativi, la possibilità di liberazione del bene, la indubbia precarietà del diritto temporalmente considerato (età usufruttuari), ne sconsiglierebbe vieppiù la separazione e la proposizione in vendita separatamente dagli altri 2 cespiti accessori. Questi ultimi, peraltro, sebbene acquisibili in piena proprietà, tante poche qualità di utilizzo denotano, per il fatto di essere non abitabili, collegate di fatto e per alcuni impianti strutturalmente all'appartamento di cui si dovrebbe negoziare il solo usufrutto, anch'essi evidenziano scarsissima possibilità di altrui acquisizione.



Ne consegue l'opportunità oggettiva di mantenere coniugati i tre cespiti, nelle loro attuali condizioni di fatto e di diritto, in un unico lotto per poterne sperare – a modesto parere dello scrivente – una dignitosa negoziabilità.

In sintesi l'intero oggetto dell'esecuzione pare manifestarsi del tutto antieconomico rispetto allo stesso.

Pertanto a seguito di quanto detto, lo scrivente perito ritiene opportuno e giustificata la vendita in unico lotto.

LOTTO UNICO con:

1) appartamento sito a MONTE URANO in Via Elpidiense n. 51 Piano T:

così censito al catasto urbano

Comune	Fg.	part	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
MONTE URANO	1	125	4	A/3	3	6,5 vani	Totale: 112 mq Totale escluse parti scoperte: 112 mq	Euro 241,70

- Diritto di: Usufrutto per 1/2 - [redacted] (CF [redacted]) nato a [redacted] il [redacted];
- Diritto di: Usufrutto per 1/2 - [redacted] (CF [redacted]) nata a [redacted] il [redacted];
- Diritto di: Proprietà - [redacted] (CF [redacted]) nato a [redacted] il [redacted];

Si precisa che l'intestazione catastale della porzione di cui sopra al foglio 1, mappale 125, subalterno 4, non è corretta in quanto il signor [redacted] è titolare del diritto della nuda proprietà dello stesso immobile.

2) garage sito a MONTE URANO in Via Elpidiense n. 51 Piano S1

Comune	Fg.	part	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
MONTE URANO	1	125	3	C/6	2	44 mq	Totale dati di superficie: 54 mq	Euro 74,99

I proprietari di detto immobile risultano essere:

[redacted] (CF [redacted]) nato a [redacted] il [redacted]
Diritto di: Proprietà per 1000/1000

3) soffitta sito a MONTE URANO in Via Elpidiense n. 51 Piano 2

Comune	Fg.	part	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
MONTE URANO	1	125	7	C/2	1	105 mq	Totale dati di superficie: 115 mq	Euro 249,45

I proprietari di detto immobile risultano essere:

[redacted] (CF [redacted]) nato a [redacted] il [redacted]
Diritto di: Proprietà per 1000/1000

b. 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

I beni oggetto di oggetto esecuzione si trovano a MONTE URANO in Via Elpidiense n. 49 in zona periferica e in prossimità di altri fabbricati urbani, fanno parte di una palazzina di tre piani, con corte esterna comune, l'appartamento 1) è al piano terra, il garage 2) al piano seminterrato e 3) soffitta al piano 2.

La palazzina è stata realizzata nel 1967 con struttura portante in cemento e laterizi, esternamente è intonacata e tinteggiata, con infissi in legno e serrandine in plastica. Il vano scala interno, comune, da accesso al piano primo e soffitta ed ha la pavimentazione e i gradini delle scale in granito.

Il fabbricato, di cui fanno parte suddetti beni con corte circostante, confina a ovest con le particelle edificate n. 126 di proprietà [REDACTED] e 127 id proprietà [REDACTED], a est con la particella n. 280 terreno di proprietà [REDACTED], a sud, con la particella 25 terreno di proprietà [REDACTED] ed a nord con la strada della Via Elpidiense.

1) Appartamento sito a MONTE URANO in Via Elpidiense n. 51, della superficie commerciale di **114,00** mq per la quota di:

- Diritto di: Usufrutto per 1/2 - [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a MONTE URANO (AP) il 03/03/1942;
- Diritto di: Usufrutto per 1/2 - [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED];

L'appartamento è posto al piano terra, vi si accede da portone comune della palazzina, si compone di sala da pranzo con cucina retrocucina e camino, salotto, due camere una cameretta ed un bagno, il tutto collegato da corridoio centrale. Le finiture sono di discreta fattura e risalenti in gran parte all'epoca di costruzione. Le pavimentazioni sono tutte in graniglia di marmo, le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile con sovrastante tinteggiatura; il bagno, con vasca da bagno, è completo di tutti gli apparecchi sanitari ed è piastrellato in ceramica fino ad una altezza di ml. 2,20; anche le pareti del retrocucina sono rivestite in ceramica; le porte interne sono ad un battente in legno impellicciate, mentre gli infissi esterni sono in legno con vetri di tipo semplice e tapparelle avvolgibili in pvc.

L'appartamento risulta essere dotato di impianto elettrico, idrico sanitario e fognante. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia collocata nel vano garage posto al piano seminterrato sub 3.

Ha un'altezza interna di mt 2,98 e la superficie commerciale è di mq 114 pari alla SUL ed una superficie netta calpestabile di mq 95.30.

2) Garage sito a MONTE URANO in Via Elpidiense n. 51, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di:

- Diritto di: Proprietà per 1000/1000 di: [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED];

Il locale garage/laboratorio è posto al piano seminterrato, vi si accede nella parte posteriore della palazzina da una rampa piastrellata in gres ed una porta metallica. È un unico locale di forma rettangolare, destinato a deposito, privo di finiture interne, impianto elettrico minimale e obsoleto e con la presenza delle tubature a vista degli impianti idrici e termici del piano sovrastante sub 4. È presente una sola finestra posta sul lato corto a est del fabbricato. Nel locale è anche installata anche una caldaia a servizio del piano sovrastante sub 4. Ha un'altezza interna di mt 1.93 e la superficie commerciale è di mq 55 pari alla SUL ed una superficie netta calpestabile di mq 43.50.

3) Soffitta sottotetto sito a MONTE URANO in Via Elpidiense n. 51, della superficie commerciale di **112,00** mq per la quota di:

- Diritto di: Proprietà per 1000/1000 di: [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED];

Il locale soffitta è posto al piano secondo sottotetto a due falde, è sostanzialmente diviso in due ambienti, e vi si accede dalla scala comune, è destinato a deposito e lavanderia, quasi interamente privo di finiture



interne, impianto elettrico minimale e obsoleto, vi sono due porte finestre sui lati nord e sud che danno accesso ai balconi presenti per gli interi stessi lati del fabbricato. Sono inoltre presenti 4 lucernari che danno luce alla soffitta.

IN PROSSIMITA' DEL PIANEROTTO DELLA SCALA IL DIVISORIO CHE DELIMITA LA SOFFITTA DAL VANO SCALA È POSTO IN MODO DIFFORME DALLA PLANIMETRIA CATASTALE e da quanto approvato urbanisticamente.

Sul balcone sud della soffitta aderente al muro del fabbricato è installata una caldaia a servizio del piano sottostante. Le altezze minima e massima sono rispettivamente di mt 0,60 e mt 2,55 e la superficie commerciale è di mq **112,00** mq pari alla SUL ed una superficie netta calpestabile mq 88 con due balconi di pertinenza avente superficie complessivamente di mq 21

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

La cessione degli immobili, di proprietà di persone fisiche, risulta esente da IVA in quanto sono trascorsi più di cinque anni dalla ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato (risalente alla fine degli anni '60), inoltre non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA ai sensi dell'art.10 DPR 633/72.

c. 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 15/07/1967 come meglio specificato nel quesito successivo.

d. ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificaci 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, verificaci, 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 DI COSTRUIRE prot. 1466/1966 del 15/07/1967 P.E. 358/66 per costruzione edificio;

-LICENZA DI COSTRUIRE prot. 26/51 del 02/12/1970 P.E. 358/66 per variante costruzione edificio;

-AUTORIZZAZIONE ABITABILITA' del 09/12/1970 relativa alla P.E. 358/66;

-CONCESSIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI n° 66 prot. 7034 del 29/06/1990 per lavori di sopraelevazione con presentazione calcoli strutturali alla Regione Marche prot.6943 prat. 53/09 del 10/10/1990;

-CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n° 326 del 10/03/1998 prot.3466 pratica condono 116 per sanatoria opere abusive;

tutte le altre pratiche edilizie DIA prot. 6716 del 24/05/2001 e CILA prot. 13920 del 09/11/2016 sono relative all'appartamento P1° non oggetto di esecuzione.

Si allega la documentazione fornita dal Comune di Monte Urano (*Allegato 5 Elaborato Grafico sanatoria 326-9-1998 licenze edilizie autorizzazioni comunali*)

A seguito di sopralluogo, si è verificato che l'edificio è conforme a quanto approvato urbanisticamente eccezion fatta per il piano 2° soffitta che presenta una diversa distribuzione dei divisori interni.



Nel particolare si elencano le opere difformi ai progetti approvati:

-diversa distribuzione dei divisori interni -opera sanabile;

-realizzazione di n° 4 lucernari sul tetto -opera sanabile;

-diversa realizzazione della zona disimpegno antistante il vano scala -nel progetto approvato vi è uno spazio antistante le scale di accesso al P.2° che sarebbe parte integrante del vano scala mentre in realtà questo spazio di circa 6 mq e ricompreso all'interno del locale soffitta al quale si accede tramite una porta- tale difformità risulterebbe sanabile dal punto di vista urbanistico ma visto e considerato che questo spazio dovrebbe far parte del vano scala, bene comune non censibile SUB 2 ad uso anche dell'appartamento piano 1° altra proprietà non soggetta ad esecuzione immobiliare, si ritiene tale situazione non sanabile.

Si allega elaborato grafico con evidenziate le difformità (*Allegato 6: elaborato grafico con evidenziate le difformità P2 Comune*).

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

Si precisa che l'intestazione catastale della porzione di cui sopra al foglio 1, mappale 125, subalterno 4, non è corretta in quanto il signor [REDACTED] è titolare del diritto della nuda proprietà dello stesso immobile.

Si precisa che sono enti comuni alle unità costituenti il fabbricato sito in Monte Urano (AP) al foglio 1, mappale 125, le porzioni identificate al sub. 1 (corte - bene comune non censibile comune a tutti i subalterni) e al sub. 2 (scale - bene comune non censibile comune alle unità ai subb. 4, 5 et 7).

L'edificio è individuato al NCEU di Ascoli Piceno Comune di Monte Urano F. 1 p.lla 125 ed è composto da 6 sub, di cui 2 beni comuni non censibili sub 1 Corte e sub 2 vano scala, tre sub 3-4-7 oggetto di esecuzione immobiliare ed un sub 6 non oggetto di esecuzione immobiliare.

I sub 3 rimessa al PS1 e 4 abitazione al PT, risultano essere conformi alle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di AP come da planimetrie allegate (*Allegato: 3*), mentre il sub 7 soffitta al P.2° risulta difforme alla planimetria depositata, le difformità sono individuate nella planimetria allegata (*Allegato: 7 elaborato grafico con evidenziate le difformità P2 Catasto*).

Ai fini della regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare in oggetto, per le opere ascrivibili alla manutenzione straordinaria, è possibile presentare la CILA in sanatoria con relativo pagamento della sanzione e dell'aggiornamento catastale che consenta di ripristinare la conformità edilizia di tutte le opere eseguite in assenza di autorizzazione ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01.

Pertanto le spese di regolarizzazione saranno le seguenti:

€ 1.000,00 sanzione per sanatoria di lavori già ultimati + € 100,00 costo Cila in sanatoria (diritti di segreteria) + circa € 600,00 competenze tecniche per la presentazione della pratica al Comune + circa € 400,00 aggiornamento catastale (comprese spese tecniche).

Il costo totale quindi per sanare lo stato di fatto ammonta a circa € 2.100,00.

Non è sanabile la difformità sul vano scala dove un spazio facente parte della soffitta in loco, è ricompreso nel vano scala comune sulle planimetrie depositate. Visto e considerato che questo spazio dovrebbe far parte del vano scala, bene comune non censibile SUB 2 ad uso anche dell'appartamento piano 1° altra proprietà non soggetta ad esecuzione immobiliare, si ritiene tale situazione non sanabile catastalmente e pertanto va ripristinata in loco la situazione urbanistica e catastale per un costo di circa 2.000,00 €.

Il costo totale quindi per sanare lo stato di fatto ammonta a circa € 4.100,00

g. 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**.

L'immobile indicato al n. **1**) in risposta al quesito **a**. del quale gli esegutati sono usufruttuari per 1/2 ciascuno ritengo non sia divisibile, mentre gli indicati ai numeri **2**) e **3**) in risposta al quesito **a**. sono di esclusiva proprietà di [REDACTED]

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

Dopo aver effettuate le ispezioni ipotecarie dei beni oggetto di esecuzione (*Allegato n.8 - Ispezione ipotecaria per soggetto e immobile*) ed aver già verificato rispondenza dei dati riportati nella relazione notarile del Notaio Avv. [REDACTED] in data 13/11/2012, riferisco:

A tutto il giorno 20 luglio 2012, gli immobili in oggetto risultano in proprietà di:

[REDACTED], nato a [REDACTED], in data [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], proprietario per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto del bene sopra descritto alla lettera **a. n. 1**) sub. 4, e proprietario per la quota dell'intero della piena proprietà dei beni sopra descritti alla lettera **a. numeri 2**) e **3**) subb. 3 et 7,

[REDACTED], nata a [REDACTED], in data [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], proprietaria per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto del bene sopra descritto alla lettera **a. n. 1**) sub. 4, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

A) al ventennio i beni oggetto della presente risultano, in maggior consistenza, in proprietà come segue:

per quanto concerne l'area sulla quale insiste il fabbricato di cui sono parte i beni sopra descritti alla lettera **a**. del signor:

A.1) [REDACTED], nato a [REDACTED], in data [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], proprietario ultraventennale, in forza di atto di compravendita a rogito dr. [REDACTED], Notaio in Fermo, in data 12 gennaio 1966 rep. n. 33772/15089, registrato a Fermo Atti Pubblici in data 26 gennaio 1966 al n. 307 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno Sezione staccata di Fermo in data 26 gennaio 1966 ai nn. 665/509, portante l'acquisto dal signor [REDACTED], nato a Monterubbiano in data 17 dicembre 1923, del terreno sito in Monte Urano (AP) della estensione di mq 800 e censito al NCT al foglio 1, particella 101/c.

A.2) da [REDACTED], nato a Monte Urano (AP), in data [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], a [REDACTED], nata a [REDACTED], in data [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], la quota di 1/2 del diritto di usufrutto, in forza di atto a rogito dr. [REDACTED], Notaio in Fermo, in data 29 ottobre 1999, rep. n. 95283, registrato a Fermo Atti Pubblici in data 10 novembre 1999 al n. 2201 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno Sezione staccata di Fermo in data 06 novembre 1999 ai nn. 8170/5248, portante, tra l'altro, donazione a favore della signora [REDACTED], unitamente a maggior consistenza, della quota di 1/2 del diritto di usufrutto dell'immobile censito al N.C.E.U. al foglio 1, particella 125, sub. 4, (precisando che il diritto della nuda proprietà per l'intero dello stesso immobile viene con detto atto donato al signor [REDACTED] nato a Fermo il 26 agosto 1972, codice fiscale [REDACTED], trascrizione in data 06 novembre 1999 ai nn. 8171/5249).



Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1.) ipoteca giudiziale iscritta in data 24 febbraio 2006 ai nn. 1730/384,
a FAVORE di:

- [redacted], con sede in [redacted]
e codice fiscale [redacted], domicilio ipotecario eletto in [redacted], c/o studio legale Avv.
[redacted],
e CONTRO,

- [redacted], nato a [redacted], in data [redacted], codice fiscale
[redacted], e

- [redacted], nata a [redacted], in data [redacted], codice fiscale
[redacted], iscritta per la somma complessiva di Euro 83.584,34, di cui Euro 64.295,65 per
somma capitale, Euro 3.655,91 di quota interessi al tasso stabilito nella misura del 5,655% annuo ed Euro
15.632,78 per spese, in virtù di Decreto Ingiuntivo n. 571 avanti il Tribunale di Fermo, Sezione distaccata
di Sant'Elpidio a Mare in data 17 novembre 2005, repertorio 1765/2005, notificato in data 02 dicembre
2005 e munito di formula esecutiva in data 20 febbraio 2006. Detta formalità grava sui beni in oggetto per
le rispettive quote di possesso.

2.) trascrizione di atto di pignoramento immobiliare eseguita in data 20 luglio 2012 ai nn. 5547/3813,
a FAVORE di:

- [redacted] con sede in [redacted] e codice fiscale [redacted], e CONTRO:

- [redacted], nato a [redacted], in data [redacted], codice fiscale
[redacted], e

- [redacted], nata a [redacted], in data [redacted], codice fiscale
[redacted],

- atto di precetto notificato in data 26 marzo 2012, portante intimazione di pagamento, rimasta senza
effetto, per la complessiva somma di Euro 93.249,38 oltre le spese e competenze relative all'atto di precetto,
gli interessi al saldo effettivo, spese di notifica, I.V.A., C.A.P. e successive tutte;

- atto di pignoramento avanti l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Fermo rep. n. 960 notificato in data
05 giugno 2012.

Detta formalità grava sui beni in oggetto per le rispettive quote di possesso.

3.) EVENTUALI OSSERVAZIONI

3.1) In forza dell'atto di compravendita a rogito dr. [redacted], Notaio in Fermo, in data 12 gennaio
1966 rep. n. 33772/15089, venivano costituite reciproche servitù di passaggio pedonale e con ogni mezzo
da esercitarsi attraverso la strada larga metri 4,50 come segue:

* a favore di tutti i terreni compravenduti in atto ed a carico delle p.lle 102/A-103-104 del fg.1 appartenenti
all'alienante signor [redacted];

* a favore del terreno acquistato dal signor [redacted], e di altri terreni estranei alla presente, ed a
carico della p.lla 101/B del fg.1 acquistata dal signor [redacted]; * a favore del terreno acquistato dal
signor [redacted], e di altri terreni estranei alla presente, ed a carico della p.lla 101/A appartenente
ai signori [redacted];

* a favore del terreno compravenduto dal signor [redacted] (p.lla 101/D) e dal signor [redacted]
[redacted] (p.lla 101/E) ed a carico della p.lla 101/C acquistata dal signor [redacted], (trascrizione in
data 26 gennaio 1966 ai nn. 668/512).

Il venditore si riservava inoltre il diritto di costituire, a carico della sua proprietà come sopra gravata dalla
servitù di passaggio ed a vantaggio di altri terreni limitrofi, analoghe servitù di passaggio.

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



vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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.

Tenuto conto, quindi, che gli immobili si trovano a pochi chilometri dal mare in un centro del Fermano con collegamenti e viabilità buoni e di buon interesse turistico, il valore del fabbricato ritengo di individuarlo mediamente in € 800,00 al metro quadrato per una superficie lorda commerciale così calcolata:

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 1° semestre del 2021 (ultimo pubblicato) e a fabbricati siti nel comune di Monte Urano ricadenti in zona "B1-Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI".

Per abitazioni civili in stato conservativo normale si prevede un valore di mercato che va da un minimo di € 800,00 a un massimo di € 1.100,00 per mq di superficie commerciale lorda.

Tenendo conto della posizione periferica, si decide di utilizzare un valore unitario di riferimento prossimo a quello minimo pari a € 800,00 al mq.

CALCOLO COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Tenendo conto delle caratteristiche tecnico-costruttive, della vetustà del palazzo, dello stato di conservazione delle unità immobiliari in esame, 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	Vetustà	Caratteristiche tecnico costruttive	Stato di conservazione	Coefficiente globale
Descrizione	Anno di costruzione (oltre i 40 anni)	sufficiente		
Coefficiente Abitazione	0,90	0,80	0,90	0,648
		mediocre		
Coefficiente Garage	0,90	0,80	0,80	0,576
		mediocre		
Coefficiente soffitta	0,900	0,800	0,800	0,576



Superficie lorda Commerciale del fabbricato			
Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	SLC (mq)
Appartamento piano terra	114	1,00	114
Garage	55	0,50	28
Soffitta	112	0,25	28
Balconi soffitta	21	0,125	3
Totale soffitta			31

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

- 1) Appartamento al piano terra cat. A/3 sito in Via Elpidiense Monte Urano, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 1 part. 125 sub 4 di vani 6,5

Unità immobiliare	Superficie Commerciale Lorda (mq)	Valore unitario (€/mq)	coefficient e correttivo	Valore della piena proprietà lotto (€)
Appartamento piano terra	114	800	0,648	59.097,60

CALCOLO VALORE USUFRUTTO						
	Età anni	tasso legale in vigore dal 01.01.2022	Coefficiente moltiplicatore	Valore dell'usufrutto	quota di usufrutto	valore usufrutto spettante
██████████ usufruttuario per 1/2	79	1,25	20	14.774,40	1/2	7.387,20
██████████ usufruttuario per 1/2	75	1,25	28	20.684,16	1/2	10.342,08
Totale valore immobile 1)						17.729,28



- 2) Garage sito a MONTE URANO in Via Elpidiense n. 51, della superficie commerciale di 54,00 mq categoria C/6 sito in Via Elpidiense Monte Urano, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 1 part. 125 sub 3 di mq. 44
- 3) Soffitta sottotetto sito a MONTE URANO in Via Elpidiense n. 51, della superficie commerciale di 115,00 mq categoria C/2 sito in Via Elpidiense Monte Urano, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 1 part. 125 sub 7 di mq. 105

Unità immobiliare	Superficie Commerciale Lorda (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore dell'immobile parziale (€)	coefficiente correttivo	Valore Lotto Intero (€)	Valore Lotto di diritto (€)
Garage [REDACTED] proprietà 1/1	28	800,00	22.000,00	0,576	12.672,00	12.672,00
Soffitta [REDACTED] proprietà 1/1	31	800,00	24.500,00	0,576	14.112,00	14.112,00
Totale valore immobile 2) e 3)						26.784,00
Totale valore immobile 1) 2) e 3) €						44.513,28

Al valore totale del Lotto considerato per intero, si devono detrarre i costi a carico dell'acquirente specificati al quesito *f*, della presente perizia, per sanare urbanisticamente lo stato di fatto, pari a € **4.100,00**

Pertanto:

Valore Lotto Intero € **44.500,00** – € **4.100,00** SANATORIA OPERE URBANISTICHE = € **40.400,00**

**Valore per la quota di diritto degli esecutati
LOTTO**

€ 40.400,00 (quarantamilaquattrocento/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. Specifichi 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 l'immobile risulta occupato dagli esecutati [REDACTED] [REDACTED] in qualità di usufruttuari dell'appartamento unitamente alla propria famiglia che qui ha la propria residenza,

In particolare, dal "certificato integrale di stato di famiglia" qualsiasi occupante dell'immobile pignorato (Allegato n.9 – Certificato di stato di famiglia con rapporti di parentela e residenza), è emerso che nell'abitazione in via Elpidiense n. 49, oggetto di pignoramento, risiede a tutt'oggi la famiglia di [REDACTED] composta da:

NUCLEO FAMILIARE RESIDENTE NELL'IMMOBILE PIGNORATO			
Nome	Parentela	Data di nascita	Luogo di nascita
[REDACTED]	marito usufruttuario/esecutato	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	moglie usufruttuario/esecutato	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	Figlia	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	nipote (discendente)	[REDACTED]	[REDACTED]

per quanto riguarda il garage e la soffitta, è nella piena disponibilità dell'esecutato [REDACTED] [REDACTED] in qualità di proprietario.

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. 3 – Planimetrie catastali degli immobili indicati nel Lotto) e (Allegato n. 4 – 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. 10

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. 11



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. 12

Conclusioni

La presente perizia, costituita da n. 15 (quindici) pagine inclusa la presente, comprende i seguenti allegati:

- 1) Visure storiche per immobile dei Lotti
- 2) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- 3) Planimetrie catastali degli immobili indicati nel Lotto
- 4) Documentazione fotografica
- 5) Elaborato grafico sanatoria 326-9-1998 licenze edilizie autorizzazioni Comunali
- 6) Elaborato grafico con evidenziate le difformità P2 Comune
- 7) Elaborato grafico con evidenziate le difformità P2 Catasto
- 8) Ispezione ipotecaria per soggetto
- 9) Certificato di stato di famiglia con rapporti di parentela e residenza
- 10) Succinta descrizione del lotto
- 11) 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)
- 12) 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 15/02/2022

il tecnico incaricato
BERNETTI SEBASTIANO

