

# TRIBUNALE DI FERMO

( Esecuzione Immobiliare n. 150/2017 )

CREDITORE Procedente: [REDACTED]  
( mandataria di [REDACTED] )

DEBITORE Esecutato : [REDACTED]

premesse

- che, con Decreto di fissazione di udienza ex Art. 596 c.p. del 26/04/2022 il Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa **Giorgia Cecchini**, nominava e dava incarico con modalità telematiche come Perito nella causa indicata in epigrafe, il sottoscritto Geom. Enrico Lucidi nato a San Benedetto del Tronto (AP) il 23/03/72, domiciliato professionalmente nello Studio Tecnico in Grottammare Via Perù n. 11;
- che, il giorno 09/05/2022 il Perito giurava, dichiarando di accettare l'incarico ricevuto e di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli, mediante la sottoscrizione con firma digitale del relativo modulo ( Allegato 5 );
- che, il giorno 21/09/2022 l'IVG comunicava la data del primo accesso per il giorno 26/10/2022;
- che, il giorno 26/10/2022 alle ore 14,00 con il legale dell'IVG l'Avv. Lanese Giovanni, il Sig. [REDACTED] in qualità di inquilino ( con contratto ) ed il Perito si sono svolte le operazioni peritali;

tutto ciò premesso

il Perito esaminati gli atti e i documenti di causa, effettuati i necessari accertamenti e una particolareggiata ricognizione degli immobili in oggetto, presenta la propria

## RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

Durante il sopralluogo e visure all'ufficio Tecnico del Comune di Monte Urano il Perito ha provveduto a reperire le misurazioni ed informazioni necessarie per descrivere lo stato dei luoghi, compreso ogni altro accertamento necessario per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

### **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:

- Il creditore procedente ha optato per il deposito della CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA del Notaio Dott. Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio del 12/10/2017.

VERBALE di PIGNORAMENTO R.G. n. 6284 R.P. n. 4580 del 01/08/2017

( 1 )

- Per l'immobile oggetto del presente pignoramento la certificazione risale ad un atto derivativo trascritto, **antecedente il ventennio di riferimento.**
- Il creditore precedente non ha depositato l'estratto catastale storico.
- Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Si provvede pertanto a produrre in allegato il certificato rilasciato dal Comune di Monte Urano ( [Allegato n. 1 – Certificato\\_Anagrafico\\_Stato\\_Civile](#) ) nella quale di evince la seguente situazione : Il Sig. ██████████ risulta **coniugato** con la Sig.ra ██████████. Verificata l'esistenza di rapporto di coniugio, si provvede all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Montefortino, ( [Allegato n. 2 – Estratto\\_Matrimonio](#) ) con indicazioni delle annotazioni al margine che recano:

*Con atto in data 09/01/1996 a rogito del Notaio Farina Albino del Distretto Notarile di Ascoli Piceno-Fermo gli sposi ██████████ e ██████████ hanno scelto il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali;*

*Con provvedimento del Tribunale di Fermo in data 12/04/2013 è stato omologato il Verbale di separazione consensuale sottoscritto il 04/04/2013 fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.*

**1° QUESITO**

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 ;

**Diritti pari alla piena proprietà**

**“ A ”**

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	MONTE URANO(AP) VIA A. DIAZ n. 9 Piano 1 - 2 - 3	3	122	1	Cat.A/3	03	4 vani	Euro: 148,74
Confini	L'immobile confina a Nord con la part. 120, ad Est con fabbricato in aderenza part. 123, a Sud con Via A. Diaz e ad ovest con la part. 122 di proprietà.							
F	MONTE URANO(AP) VIA A. DIAZ n. 11 Piano S1 - T	3	122	2	Cat.C/2	03	43 m <sup>2</sup>	Euro: 139,91
Confini	L'immobile confina a Nord con la part. 120, ad Est con fabbricato in aderenza part. 123, a Sud con Via A. Diaz e ad ovest con la part. 122 di proprietà.							

**“ B ”**

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	MONTE URANO(AP) VIA A. DIAZ n. 9 Piano T - 1	3	122	3	Cat.A/3	01	2 vani	Euro: 53,71
Confini	L'immobile confina a Nord con la part. 120, ad Est con part. 122 di proprietà, a Sud con Via A. Diaz e ad ovest con il fabbricato in aderenza part. 120.							

Vista la natura del pignoramento e la consistenza dei beni ( [Allegato n. 3 – Documentazione\\_catastale](#) ), si provvede alla formazioni di n. **1 lotti**, che non presume né nuovi identificativi dei confini e né

frazionamenti da eseguirsi.

**2° QUESITO**

Sommatoria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 DPR 633/72 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, 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.*

Il bene è costituito da più unità immobiliari composte da due diversi fabbricati, ma in definitiva viene organizzato ed utilizzato come unica unità immobiliare, distribuita su più livelli, sita nel Comune di Monte Urano in Via A. Diaz n. 9.

**PALAZZINA unifamiliare** ( [Allegato n. 4 – Documentazione fotografica](#) ) che si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano interrato così composta:

PIANO INTERRATO : Locale destinato a FONDACO per una superficie lorda complessiva comprese le scale di accesso di circa **Mq. 41,00** e un'altezza interna di circa ml. 2,15. I muri interni sono intonacati, manca la pavimentazione interna ed il locale presenta notevoli segni di umidità ed è in un pessimo stato di manutenzione.

PIANO TERRA: Cucina, scale di accesso, garage con lavanderia ed un WC di servizio per una superficie lorda complessiva di circa **Mq. 82,00**.

PIANO PRIMO: Salone, scale interne, corridoio, camera e bagno per una superficie lorda complessiva di circa **Mq. 82,00**.

PIANO SECONDO: Due camere, un bagno, un disimpegno con scale interne per una superficie lorda complessiva di circa **Mq. 46,00**.

PIANO TERZO ( Sottotetto ) : SOFFITTA con scale interne per una superficie lorda complessiva di circa **Mq. 46,00**.

Internamente le pareti sono intonacate al civile con malta bastarda e rifinite con pittura bianca, i pavimenti sono maiolica di diverse tipologie, così anche nei bagni e nei rivestimenti della cucina, mentre nei locali al Piano Primo ( Salone e camera da letto ) sono in parquet, frutto di diversi interventi effettuati in tempi diversi. Le porte interne sono in legno ( tamburato ) di color bianco e alcune di color legno naturale, così come le finestre alcune sono in PVC color bianco con doppio vetro, mentre altre sono in legno con vetro singolo.

L'impianto termico è formato da riscaldamento con radiatori a ghisa e caldaia con produzione di acqua calda alimentata a gas ( posta nel locale lavanderia al Piano Terra).

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia sfilabile.

Le finiture sono standard ( medie ) in linea con le modalità costruttive del tempo ( anni 1980/1990 ) e l'intero immobile nella sua complessità si trova in un **discreto stato di manutenzione**.

Catastalmente l'immobile ( [Cucina al PT e sovrastante Camera e bagno al P1°](#) ) è censito al N.C.E.U. nel

Comune di Monte Urano al *Foglio 3 Particella 122 Sub 3 – Categoria A/3 – Classe 1 - Consistenza 2 vani - Rendita € 53,71.*

Catastralmente l'immobile ( *Fondaco al PS1 e sovrastante Garage al PT* ) è censito al N.C.E.U. nel Comune di Monte Urano al *Foglio 3 Particella 122 Sub 2 – Categoria C/2 – Classe 3 - Consistenza Mq. 43,00 - Rendita € 139,91.*

Catastalmente l'immobile ( *Salone al P1 e sovrastante Camere con bagno al P2° e Soffitta al P3* ) è censito al N.C.E.U. nel Comune di Monte Urano al *Foglio 3 Particella 122 Sub 1 – Categoria A/3 – Classe 3 - Consistenza 4 vani - Rendita € 148,74*

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

In base agli elementi acquisiti, sia in sede di sopralluogo che in fase di analisi documentale risulta che la vendita degli immobili **non è soggetta ad IVA**, in quanto in relazione all'art. 10 DPR 633/1972, trattandosi di cessione forzata da consumatore finale, si è rilevato che, non risultano essere stati eseguiti lavori negli ultimi 5 anni sulle uu.ii.uu; per le uu.ii.uu in oggetto si è riscontrato che 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.

**3° QUESITO**

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

( Omissis )

**4° QUESITO**

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 istanza sia stata presentata, lo stato di procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni 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;**

Dalle visure effettuate all'Ufficio Tecnico del Comune di Monte Urano ( *Allegato n. 5 – Titoli\_abilitativi* ) si è riscontrato che l'intero l'immobile è censito in n. 2 palazzine. Palazzina "A" con n. 4 piani fuoriterra e palazzina "B" ( locale a sinistra della scala interna ) con n. 2 piani fuoriterra.

L'intera palazzina è stata costruita in forza dei seguenti titoli abilitativi :

- a) Il Comune di Monte Urano Certifica che in data 21/02/1961 la palazzina "A" è stata demolita;
- b) LICENZA di COSTRUZIONE del **07/03/1961** la palazzina "A" viene totalmente ricostruita;
- c) AUTORIZZAZIONE di ABITABILITA' del **20/12/1963** per l'intervento sulla palazzina "A";
- d) CONCESSIONE per ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA o di TRASFORMAZIONE URBANISTICA n. **78** del **24/08/1988** per la ristrutturazione dei Piani Terra e Primo delle

( 4 )

palazzine “A” e “B”;

- e) CONCESSIONE per ESEGUIRE ATTIVITA’ EDILIZIA o di TRASFORMAZIONE URBANISTICA n. **83** del **08/09/1988** per la Variante in corso d’opera con eliminazione dell’abbaino sulla copertura inerenti i Piani Terra e Primo delle palazzine “A” e “B”;

Durante il sopralluogo si è potuto accertare che esistono delle difformità interne scaturite dalla realizzazione del divisorio interno al Piano terra ( Palazzina “A” ) che divide il Garage dalla zona Lavanderia. Altra difformità consiste nella diversa altezza interna del sottotetto ( Palazzina “A” ).

Per questa ultima difformità il sottoscritto fa presente, che per la palazzina “A” esiste una Agibilità, nella quale è inserito un sopralluogo dell’ufficio tecnico del Comune di Monte Urano che ne attesta la conformità ai titoli abilitativi presentati, e che sia il Piano Secondo che il sottotetto non sono stati successivamente oggetto di interventi edili, quindi la legittimazione dello stato di fatto può avvenire tramite una presentazione di una SCIA ai sensi dell’art. 9 bis comma 2 della L.R. 17/2015. Il sottoscritto ha verificato anche che l’aumento di cubatura rientrasse come variante non essenziale come disposto sempre dall’art. 8 Comma 1 lettera b) della L.R. 17/2015.

<b>DETERMINAZIONE COSTI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA</b>	
<i>Descrizione</i>	<i>Importo</i>
<b>ONERI PER IL COMUNE</b>	
Diritti di segreteria per SCIA e bolli	€ 300,00
Sanzione (opere interne )	€ 1.000,00
<b>SPESE TECNICHE</b>	
Progettazione SCIA ( € 2.500,00 compresa IVA e contributo integrativo 5% )	€ 3.202,50
Altri costi e/o oneri non previsti per stampe ecc. (per arrotondamento)	€ 17,50
<b>PRESUNTO COSTO TOTALE</b>	<b>€ 4'520,00</b>

[Tabella presunto costo per regolarizzazione edilizia]

#### **5° QUESITO**

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

( Omissis )

#### **6° QUESITO**

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 ostantive;

I dati specificati negli atti di pignoramento **corrispondono esattamente** con le risultanze catastali reperite on line sul sito dell’Agenzia delle Entrate, come meglio evidenziate già nel precedente quesito n. 1.

Durante la fase di acquisizione delle visure e delle planimetrie catastali degli immobili, ma soprattutto durante il sopralluogo, il Perito ha riscontrato che le due palazzine vengono utilizzate come unità

unità immobiliare, quindi in parte le relative planimetrie catastali non sono conformi allo stato dei luoghi.

Il Perito fa presente che non può ottemperare alle disposizioni impartite dal presente quesito, in quanto la variazione catastale è subordinata dall'acquisizione di un formale titolo abilitativo edilizio (come indicato nel 4° Quesito). Per l'economia della causa, visto che successivamente sarà necessaria la presentazione di una pratica edilizia, il sottoscritto propone in quella sede ( che è quella più consona ) di provvedere anche alla relativa variazione catastale dell'immobile e alla rettifica dell'intestazione. Inoltre vista la *Circolare 2/E Agenzia Entrate del 2016§3.3.3 e chiarimenti del 04/06/2020 n. 12182* le cantine, fondaci etc. che costituiscono di norma unità immobiliari a se stanti, non possono essere abbinate con l'abitazione, quindi vi sarà l'esigenza di creare n. 4 unità immobiliari distinte.

DETERMINAZIONE COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	
Descrizione	Importo
<b>SPESE TECNICHE</b>	
Presentazione DOCFA n. 4 unità immobiliari compresi oneri catastali per presentazione on line all'Agenzia delle Entrate ( compresa IVA e contributo integrativo 5% )	€ 1.639,68
Rettifica intestazione ( compresa IVA e contributo integrativo 5%)	€ 384,30
Altri costi e/o oneri non previsti (per arrotondamento)	€ 76,02
<b>PRESUNTO COSTO TOTALE</b>	<b>€ 2.100,00</b>

[Tabella presunto costo per regolarizzazione catastale]

#### 7° QUESITO

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

All'atto della notifica dei pignoramenti ( 2017 ) l'esecutato il Sig. [REDACTED] nato a Fermo (FM) il 18/02/1957 CF : [REDACTED] era intestatario per **diritti pari alla piena proprietà in regime di separazione dei beni** su tutti i beni oggetto del presente procedimento, in forza :

- Con atto in data 09/01/1996 a rogito del Notaio Farina Albino del Distretto Notarile di Ascoli Piceno-Fermo gli sposi [REDACTED] e [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali;
- dell'Atto di compravendita a rogito Notaio Alfonso Rossi del 07/01/2008 rep. n. 214377/28466, trascritto a Fermo il 11/01/2008 al R.G. n. 396 e R.P. n. 262. ( come meglio descritto nel 8° Quesito ).

Per questo motivo non si predispongono nessun progetto divisionale.

#### 8° QUESITO

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;

*Ventennio antecedente al pignoramento 2017 – 1997*

PROVENIENZA IMMOBILI

“A”

- Anteriormente al ventennio la proprietà era intestata al Sig. [REDACTED];
- Denuncia di Successione in morte del Sig. [REDACTED] deceduto il 21/10/1978 a Monte Urano, registrata a Fermo il 19/04/1979 al n. 37 Vol. 62 e ivi trascritta in data 27/06/1979 al R.P. n. 2641, devoluta per legge a favore dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] l'intera piena proprietà;
- Atto di compravendita a rogito Notaio Alfonso Rossi del 07/01/2008 rep. n. 214377/28466, trascritto a Fermo il 11/01/2008 al R.G. n. 396 e R.P. n. 262 il Sig. [REDACTED] acquistava dai Sig.ri [REDACTED] i diritti di 2/3 di piena proprietà e dalla Sig.ra [REDACTED] i diritti di 1/3 di nuda proprietà.

*Si precisa che l'intestazione catastale dell'immobile “A” ( Foglio 3 Part. 122 Sub 1 e 2 ) non è correttamente aggiornata in quanto risulta ancora inserito il nominativo del Sig. Cipolletti Ennio ( non è stata recepita la sua successione di morte ).*

“B”

- **Atto di compravendita a rogito Notaio Adalberto Danielli già di Fermo del 07/10/1969** Rep. n. 13166/4280, trascritto a Fermo il 30/10/1969 al R.P. n. 3877 con il quale la Sig.ra [REDACTED] ha acquistato l'intera proprietà sull'immobile;
- Atto di compravendita a rogito Notaio Alfonso Rossi del 07/01/2008 rep. n. 214377/28466, trascritto a Fermo il 11/01/2008 al R.G. n. 397 e R.P. n. 263 il Sig. [REDACTED] acquistava dalla Sig.ra [REDACTED] i diritti dell'intera nuda proprietà.

*Si precisa che l'intestazione catastale dell'immobile “B” ( Foglio 3 Part. 122 Sub 3 ) non è correttamente aggiornata in quanto risulta ancora inserito il nominativo della Sig.ra Malaigia Maria ( non è stata recepita la sua riunione di usufrutto per morte ).*

ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **IPOTECA** R.G. n. 2334 e R.P. n. 317 del 22/03/2017 a favore della Società denominata “EQUITALE SERVIZI di RISCOSSIONE spa” per € 285.808,00 di cui € 142.904 per sorte capitale gravante sui diritti di 2/3 di piena proprietà e di 1/3 di nuda proprietà sugli immobili descritti alla lettera “A” e sui diritti dell'intera nuda proprietà sugli immobili descritti alla lettera “B”;
- **IPOTECA VOLONTARIA** R.G. n. 398 e R.P. n. 55 del 11/01/2008 a favore dell'Istituto di Credito denominato “BANCA delle MARCHE spa” per € 300.100,00 di cui € 150.000,00 per sorte capitale gravante sui diritti di 2/3 di piena proprietà e di 1/3 di nuda proprietà sugli immobili descritti alla

( 7 )

lettera "A" e sui diritti dell'intera nuda proprietà sugli immobili descritti alla lettera "B";

- **VERBALE di PIGNORAMENTO** R.G. n. 6284 e R.P. n. 4850 del 01/08/2017 a favore dell'Istituto di Credito denominato "NUOVA BANCA delle MARCHE spa" sui diritti di piena proprietà su tutti gli immobili oggetto della procedura;

Il Perito ha provveduto ad eseguire degli aggiornamenti alle visure della Conservatoria dei Registri Immobiliari ( [Allegato n. 6 - Ispezione\\_ipotecaria](#) ) riscontrando, **che non è avvenuta nessun tipo di variazione.**

**9° QUESITO**

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;

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile sopra descritto, il Perito ha adottato la stima sintetica, assumendo come parametro tecnico il valore al metro/quadro (€.tot/mq., considerando la superficie esterna lorda SEL, comprensiva dei divisori interni), ricavato da :

- un'attenta indagine di mercato effettuata nel comprensorio, tramite la rilevazione dei costi di costruzione e le libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello qui oggetto di stima;
- considerazioni, problematiche e andamento attuale del mercato immobiliare;
- condizioni intrinseche, come il grado di finitura, lo stato di conservazione e manutenzione , la funzionalità dei vari impianti, servizi igienici, l'età della costruzione;
- condizioni estrinseche, come l'ubicazione dell'immobile rispetto le strade principali, la viabilità, il collegamento e la prossimità rispetto al centro della città, ecc..;
- calcolo della superficie commerciale, mediante misurazione della superficie esterna lorda (SEL) moltiplicata per i relativi rapporti mercantili;

<b>Segmento di Mercato</b>	
Localizzazione	Comune di Monte Urano Via A. Diaz n. 9
Tipo di contratto	Esecuzione Immobiliare
Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare ed edilizia	Palazzina unifamiliare su più piani ( n. 3 piani )
Dimensione unità immobiliare	Grande ( Sup. Mq. 150,00 )
Forme di mercato	Concorrenza monopolistica ( usato )
Filtering	Assente

**COMUNE DI MONTE URANO**

**Fabbricato Foglio 3 Particella 122 Sub 1-2-3**

Descrizione Superficie	Misura (Mq) SEL	Rapporto mercantile	Superficie Commerciale (Mq)
Fondaco al PS1 FON [m <sup>2</sup> ]	41,00	0,40	16,40

Appartamento (parte) al PT SUP [m <sup>2</sup> ]	82,00	1,00	82,00
Appartamento (parte) al P1 SUP [m <sup>2</sup> ]	82,00	1,00	82,00
Appartamento (parte) al P2 SUP [m <sup>2</sup> ]	46,00	1,00	46,00
Soffitta al P3 SOF [m <sup>2</sup> ]	46,00	0,60	27,60
<b>TOTALE</b>			<b>254,00</b>

La zona OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio ambientali. L'immobile oggetto della presente stima ricade in Zona OMI B1 – Centrale/CAPOLUOGO e DINTORNI.

Abitazioni di tipo economico Stato conservativo NORMALE Min €/Mq. 680,00 - Max €/Mq. 940,00

Per le quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare l'immobile si trova in Zona CAPOLUOGO e DINTORNI. Abitazioni in stabili di 2° fascia ( inferiore alla media della zona ) Min €/Mq. 705,00 - Max €/Mq. 870,00  
Applicando una media tra i valori medi ed applicando un coefficiente riduttivo pari a circa il 15,00 % risultante da uno studio sulle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile si ha:

**VALORE MEDIO UNITARIO** [( 810,00 €/Mq. + 787,50 €/Mq.) / 2] x -15,00 % = arrotondato **€/Mq. 680,00**

#### DETERMINAZIONE VALORE di MERCATO

<b>PALAZZINA unifamiliare ( Allegato n. 7 – TAV_1_ELABORATO_GRAFICO )</b>			
Descrizione	Superficie Commerciale (Mq)	Valore unitario €/Mq.	Valore Immobile
<b>Palazzina</b>	254,00	680,00	€ <b>172'720,00</b>
Riduzione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto			-€ <b>17.272,00</b>
Costi per regolarizzazione Urbanistica e Catastale			-€ <b>6.620,00</b>
<b>VALORE TOTALE dell'IMMOBILE</b>			€ <b>148'828,00</b>

( Diconsi : Centoquarantottomilaottocentoventotto/00 )

#### 10° QUESITO

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;

Vista la consistenza del compendio immobiliare oggetto del pignoramento, si delinea la **formazione di un unico lotto.**

#### 11° QUESITO

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

In sede di sopralluogo si è constatato che l'intero immobile è **occupato senza titolo opponibile.**

Dal certificato storico di residenza, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Monte Urano ( [Allegato n. 8 – Certificato\\_storico\\_residenza](#) ), si evince che il Sig. [REDACTED] risiedeva in quella abitazione fin dal 18/05/2010, quindi anteriormente la notifica del pignoramento.

In sede di sopralluogo si è verificato che l'immobile è occupato dal Sig. [REDACTED] e successivamente appurato che vi ha anche la residenza ( [Allegato n. 9 – Certificato\\_stato\\_famiglia](#) ), ma non ha mai prodotto il contratto di locazione, a sua detta stipulato nel 2020 in ogni caso inopponibile alla procedura.

Lo stesso bene, oggetto di procedura esecutiva, non risulta essere gravato da censo, da livello, ne risulta essere vincolato ai sensi della normativa di cui agli artt. 1 e 3 della Legge 1089/1939 e successive modifiche (T.U. D. Lgs 490/1999 capo I) né costituisce bene culturale o paesaggistico ex art. 2 D. Lgs 42/2004.

L'immobile non si configura come condominio, quindi non sono state rilevate spese fisse annue di gestione o di manutenzione inerenti il condominio, ne spese straordinarie già deliberate, ne spese condominiali non pagate, ne eventuali procedimenti giudiziari relativi i beni pignorati.

**12° QUESITO**

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

I beni pignorati **non risultano** essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**13° QUESITO**

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

( Allegati )

**14° QUESITO**

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;

**RIEPILOGO BANDO D'ASTA**

Formazione del Lotto ( o dei Lotti )

*Procedura Esecuzione Immobiliare n. : 150/2017*

**“1° LOTTO”**

**Ubicazione :** Comune di Monte Urano (FM) – Via A. Diaz n. 9

**Descrizione :** Diritti di piena proprietà, su :

**PALAZZINA unifamiliare** che si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano interrato così composta:

PIANO INTERRATO : Locale destinato a FONDACO per una superficie lorda complessiva comprese le scale di accesso di circa **Mq. 41,00** e un'altezza interna di circa ml. 2,15.

( 10 )

PIANO TERRA: Cucina, scale di accesso, garage con lavanderia ed un WC di servizio per una superficie lorda complessiva di circa **Mq. 82,00**.

PIANO PRIMO: Salone, scale interne, corridoio, camera e bagno per una superficie lorda complessiva di circa **Mq. 82,00**.

PIANO SECONDO: Due camere, un bagno, un disimpegno con scale interne per una superficie lorda complessiva di circa **Mq. 46,00**.

PIANO TERZO ( Sottotetto ): SOFFITTA con scale interne per una superficie lorda complessiva di circa **Mq. 46,00**.

Catastalmente l'immobile ( *Cucina al PT e sovrastante Camera e bagno al P1° - Palazzina "B"* ) è censito al N.C.E.U. nel Comune di Monte Urano al *Foglio 3 Particella 122 Sub 3 – Categoria A/3 – Classe 1 - Consistenza 2 vani - Rendita € 53,71*.

Catastalmente l'immobile ( *Fondaco al PS1 e sovrastante Garage al PT – Palazzina "A"* ) è censito al N.C.E.U. nel Comune di Monte Urano al *Foglio 3 Particella 122 Sub 2 – Categoria C/2 – Classe 3 - Consistenza Mq. 43,00 - Rendita € 139,91*.

Catastalmente l'immobile ( *Salone al P1 e sovrastante Camere con bagno al P2° e Soffitta al P3 – Palazzina "A"* ) è censito al N.C.E.U. nel Comune di Monte Urano al *Foglio 3 Particella 122 Sub 1 – Categoria A/3 – Classe 3 - Consistenza 4 vani - Rendita € 148,74*

L'immobile confina a Nord con la part. 120, ad Est con fabbricato in aderenza part. 123, a Sud con Via A. Diaz e ad ovest con il fabbricato in aderenza part. 120.

**Stato di occupazione: OCCUPATO SENZA TITOLO OPPONIBILE**

**Prezzo Base: € 148.828,00** ( Diconsi : Centoquarantottomilaottocentoventotto/00 )

**15° QUESITO**

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

( Allegata )

**16° QUESITO**

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).

( Allegati )

Il Perito ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 12 pagine dattiloscritte, allegati, documentazione fotografica e verbale di sopralluogo, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

( 11 )

La presente relazione con i relativi allegati, viene depositata in modo telematico presso la casella PEC della Cancelleria del Tribunale di Fermo.

Grottammare Li 17/01/2023

II PERITO ESTIMATORE

*Firmato digitalmente*

( Lucidi Geom. Enrico )

**Allegati:**

1. Certificato\_Stato\_Civile
2. Estratto\_Matrimonio
3. Documentazione\_catastale
4. Documentazione\_fotografica
5. Titoli\_Abilitativi
6. Ispezione\_ipotecaria
7. TAV\_1\_ELABORATO\_GRAFICO
8. Certificato\_storico\_residenza
9. Certificato\_Stato\_Famiglia
10. Verbale\_sopralluogo
11. check\_list ( *documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 cpc* )
12. Identificativi\_catastali\_beni\_periziati ( *in formato .doc* )
13. Perizia\_privacy ( *versione redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 ( G.U. n. 47 del 25.02.2008 )* )

# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

COMUNE DI MONTE URANO Foglio 3 Particella 122 Sub 1, 2 e 3 **LOTTO "1"**

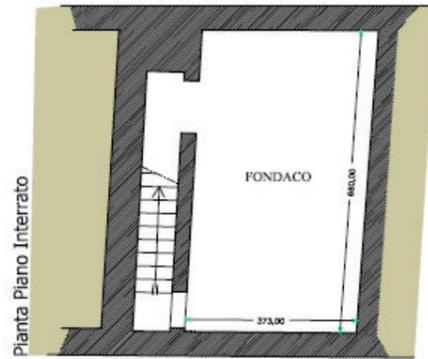


Foto n. 1 - FONDACO



Foto n. 2 - FONDACO



Foto n. 5 - GARAGE



Foto n. 3 - CUCINA

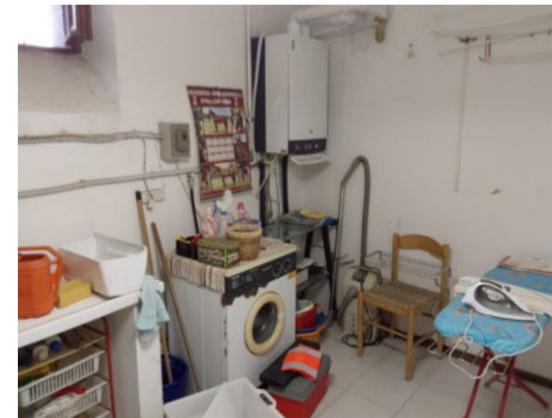
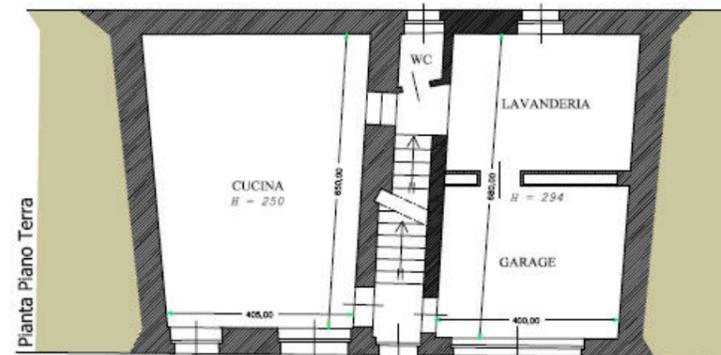


Foto n. 4 - LAVANDERIA



Foto n. 6 - GARAGE



Foto n. 8 - CAMERA



Foto n. 9 - SALONE

Foto n. 7 - BAGNO

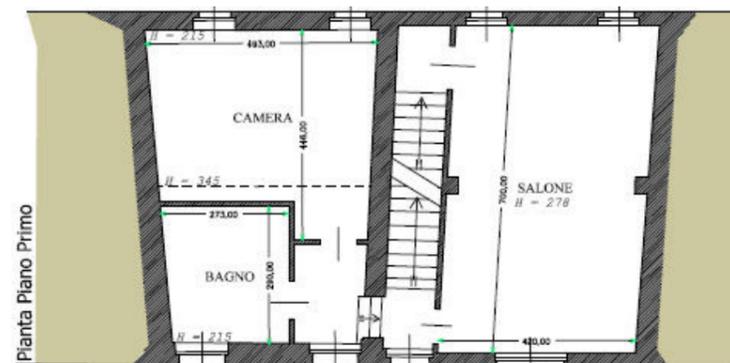


Foto n. 10 - SALONE

# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

COMUNE DI MONTE URANO Foglio 3 Particella 122 Sub 1, 2 e 3 LOTTO "1"



Foto n. 11 – SCALA INTERNA

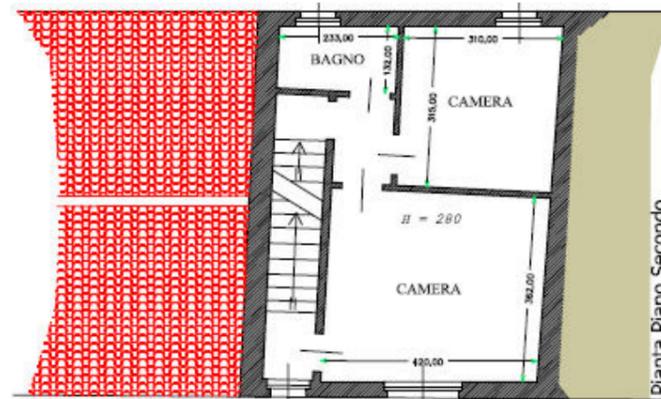


Foto n. 12 - BAGNO



Foto n. 13 - CAMERA



Foto n. 14 - CAMERA



Foto n. 16 - SOFFITTA

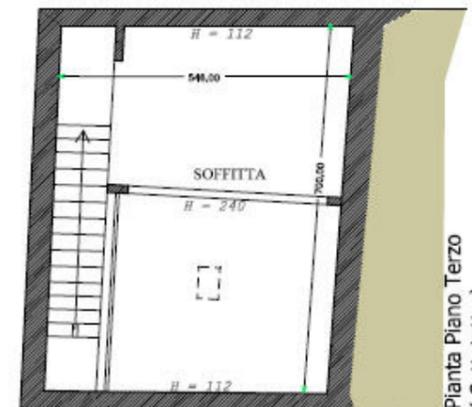


Foto n. 17 - SOFFITTA

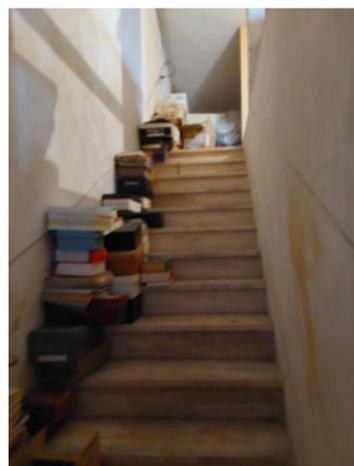


Foto n. 15 – SCALA sottotetto