

STUDIO TECNICO GIANNI

di GIANNI Geom. GIUSTINO

Via degli Appennini, 56 63900 -FERMO (FM)-

Tel. e Fax 0734/224944 Cell. 349/4996060 E-mail: geometragianni@tin.it

TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 105/2019 promossa da **OMISSIS** c/o **OMISSIS**.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Rocchi Lucia.

OGGETTO: Stima di casa indipendente con accessorio e corte in Comune di S. Elpidio a Mare, Strada Monte travaglioso n° 243.



STUDIO TECNICO GIANNI

di GIANNI Geom. GIUSTINO

Via degli Appennini, 56 63900 -FERMO (FM)-

Tel. e Fax 0734/224944 Cell. 349/4996060 E-mail: geometragianni@tin.it

TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 105/2019 promossa da **OMISSIS** c/o
OMISSIS.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Rocchi Lucia.

OGGETTO: Stima di casa indipendente con accessorio e corte in
Comune di S. Elpidio a Mare, Strada Monte travaglioso n° 243.

***** ***** *****

Con provvedimento del 23.08.2022 (notificato in data 29.08.2022) il
G.E. Dott.ssa Rocchi Lucia nominava come C.T.U., nella procedura
indicata in epigrafe, il sottoscritto Gianni Geom. Giustino, nato a Chieti
il 23.02.62, il quale accettava l'incarico prestando giuramento di rito in
data 31.08.2022.

Il G.E. formula al C.T.U. i seguenti quesiti.

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 G.E. 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.

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

anteriore di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

3. In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

4. Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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

b) 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;

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

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, 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 dell'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;**

e) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica

rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

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;

g) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale;

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;

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;

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;

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 alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'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;

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

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

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;

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;

r) 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.

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

***** ***** *****

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori (precedente/i e intervenuto/i) e al debitore/i, anche se non costituito/i, **almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata** ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del martedì 13.06.2023 a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Entro il medesimo

termine **di 30 giorni prima dell'udienza** ex art. 569 c.p.c. l'esperto provvederà al deposito in modalità telematica PCT della relazione tecnica estimativa con i relativi allegati. A tale fine la c.d. "*busta telematica*" dovrà contenere, quale atto principale (in formato .pdf), la perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e, come allegati, la medesima perizia in versione privacy (cioè epurata dei dati sensibili), gli ulteriori documenti sopra identificati, nonché un foglio riassuntivo (in formato .pdf) di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita (c.d. manifesto d'asta).

L'istanza di liquidazione del compenso (in formato .pdf nativo), con l'allegata documentazione giustificativa, dovrà invece formare oggetto di un separato deposito telematico.

ASSEGNA all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, oltre I.V.A. e Cassa previdenza, che viene posto a carico solidale dei creditori e da versarsi entro giorni 10 dalla richiesta dell'esperto. In difetto di pagamento nei termini, invita l'esperto a relazionare al G.E. per l'eventuale declaratoria di estinzione per inattività.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Agenzia delle Entrate, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

***** ***** *****

In data 24.01.2023, su convocazione del Custode Giudiziario, il sottoscritto si recava sul posto per effettuare i sopralluoghi.

In data 12.04.2023 si effettuava l'accesso agli Atti presso il Comune di S. Elpidio a Mare per esaminare la documentazione già richiesta in precedenza.

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.

L'immobile, oggetto del pignoramento, si trova in Comune di S. Elpidio a Mare (FM), Strada Monte travaglioso n° 243.

Trattasi di una casa indipendente corredata da accessorio esterno, corte ed un piccolo appezzamento di terreno.

La casa principale si sviluppa su due piani fuori terra oltre al sottotetto ed all'interrato.

Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati come segue:

EDIFICIO PRINCIPALE: Foglio 33, Particella 29/3, categ. A/2, classe 5, vani 8,5, RC € 456,55;

ACCESSORIO: Foglio 33, Particella 29/4, categ. C/2, classe 2, mq 75, RC € 135,57;

ALTRO ACCESSORIO (NON ESISTENTE SUL POSTO): Foglio 33,
Particella 29/5, categ. C/2, classe 2, mq 2, RC € 3,62;

CORTE URBANA: Foglio 33, Particella 29/6, categ. F/1, mq 955.

Per maggiori dettagli si veda la seguente visura catastale eseguita in data 31.08.2022 della quale se ne allega uno stralcio:

TERRENO: Foglio 33,

-Particella 280, qualità sem. arb., classe 3, mq 95, RD € 0,39, RA € 0,54;

-Particella 281, qualità sem. arb., classe 3, mq 2430, RD € 10,04, RA € 13,80;

-Particella 299, qualità sem., classe 3, mq 230, RD € 0,95, RA € 1,31;

-Particella 29, qualità ente urbano, mq 1145, (area di pertinenza dei fabbricati).

Per maggiori dettagli si veda l'allegata visura catastale eseguita in data 31.08.2022.

Confini: in base alle risultanze catastali ed allo stato dei luoghi gli immobili nel loro complesso confinano con: **OMISSIS**, s.e.&o.

Il pignoramento grava sull'intera piena proprietà spettante ai due proprietari per la quota di ½ ciascuno.

Riguardo alla vendita all'asta si costituirà un unico lotto comprensivo dell'intero compendio immobiliare appena citato.

2° QUESITO

Sommara 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.

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO PRINCIPALE (PARTIC. 29/3)

La costruzione originaria risale ad epoca remota, ma vi è stata una ristrutturazione integrale terminata nell'anno 2008 (data "fine lavori" 04.02.2008).

Il fabbricato ha la pianta di forma rettangolare con aggiunta la scala esterna, si articola su tre piani fuori terra oltre ad un interrato aventi le seguenti superfici lorde: piano terra mq 103 circa, piano primo mq 96 circa oltre al ballatoio e la scala esterna di mq 15 circa, piano interrato mq 42 circa e piano 2° (sottotetto) mq 49 circa.

Gli impianti esistenti sono quelli idrico, elettrico e termico, di cui quest'ultimo è presente solo ai piani terra e 1° ed è alimentato a GPL il cui serbatoio si trova interrato nell'area esterna di pertinenza; i diffusori di calore sono collocati sotto i pavimenti.

Le facciate esterne sono in mattoni a faccia vista, gli infissi esterni in legno con vetrocamera e scuri ad ante sempre in legno, il tetto a capanna rivestito con manto di coppi.

Gli interni si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione.

Per quanto riguarda la suddivisione interna ci si riporta all'allegata planimetria catastale.

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiarerà di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli eventuali oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di

sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

In base a quanto reperito presso l'Ufficio Tecnico Comunale, l'ultimo titolo abilitativo rilasciato è il Permesso di Costruire n° 134-a/2005 del 13.09.2005 rilasciato ad **OMISSIS**, successivamente variato con DIA del 25.10.2007 prot. 24535 e DIA del 15.11.2007 prot. 26210.

-PIANO TERRA (ZONA GIORNO): si compone di ingresso, soggiorno, cucina, tinello, bagno e sottoscala; come finiture abbiamo pareti intonacate e tinteggiate di tipo spatolato, pavimenti in cotto, infissi interni in legno; l'altezza utile è di mt 2,70;

-PIANO 1° (ZONA NOTTE): si compone di due camere matrimoniali, una cameretta, doppi servizi e disimpegno; come finiture abbiamo pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in cotto, infissi interni in legno; l'altezza utile varia da mt 2,40 (nella zona soppalcata) a mt 2,70;

-PIANO INTERRATO (CANTINA): si compone di due vani comunicanti, come finiture abbiamo pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in ceramica, finestra a "bocca di lupo"; l'altezza utile è di mt 2,40;

-PIANO 2° (SOTTOTETTO): si compone di un ampio spazio di forma irregolare; come finiture abbiamo pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, pavimenti in legno; l'altezza utile, trattandosi di un sottotetto, varia da mt 0,20 a mt 1,55;

-CORTE ESTERNA (PARTIC. 29/6) E MANUFATTO MANCANTE (PARTIC. 29/5): la corte esterna ha una superficie catastale di mq 955 escluso sedime (come risulta da Catasto Fabbricati) e di mq 1145 compreso il sedime (come risulta da Catasto Terreni); è tenuta come prato ed è contornata da siepe e recinzione in rete a maglie metalliche; nel sottosuolo è presente il serbatoio del GPL che alimenta l'abitazione; si

segnala un piccolo sconfinamento su proprietà altrui tra le particelle 29 e 299.

Il manufatto mancante censito in Catasto sembra che si trattasse di un pozzo collocato (secondo la planimetria catastale) in prossimità dell'edificio principale; ad oggi non ve n'è traccia.

***** ***** *****

Tutti i piani dell'edificio principale sono collegati da scale interne, inoltre il Piano 1° sarebbe raggiungibile anche dalla scala esterna, tipica delle case coloniche di zona.

DESCRIZIONE DELL'ACCESSORIO ESTERNO (PARTIC. 29/4)

Trattasi di un manufatto in muratura di epoca remota e ridotto in pessime condizioni, ha una superficie lorda di mq 87 circa suddivisa in vari ambienti con destinazioni di servizio (cantine, legnaia, forno, ecc.); la copertura è in parte in legno con soprastante manto di coppi ed in parte in lamiera ondulata; non sono presenti impianti; per quanto riguarda la suddivisione interna ci si riporta all'allegata planimetria catastale ma con qualche modifica interna.

DESCRIZIONE DEL TERRENO (PARTIC. 280-281-299)

Il terreno adiacente agli immobili sopra descritti ha una superficie catastale di mq 2755.

Una parte è occupata dalla strada privata che conduce fino ai fabbricati suddetti; detta strada si presenta ben inghiaziata e costipata; sul resto della superficie sono state messe a dimora negli anni 2007-2008 n° 42 piante di ulivo.

Tutta l'area, unitamente a quella edificata, è recintata con rete a maglie metalliche ed è contornata da una siepe; il cancello d'ingresso

è mancante nonostante fosse previsto nel primo progetto presentato in Comune.

***** ***** *****

La strada di collegamento tra gli immobili de quo e la via pubblica attraversa un terreno appartenente ad altri soggetti sul quale grava servitù di passaggio a favore.

3° QUESITO

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

In base a quanto risulta dalle mappe catastali d'impianto (anno 1939) i fabbricati originari erano già rappresentati, per cui si può desumere che essi risalgano ad epoca ante 1967 perlomeno nel loro impianto originario.

Il primo titolo abilitativo reperito presso l'Ufficio Tecnico Comunale riguarda la recinzione; si tratta di una D.I.A. del 26.09.2001, prot. 19060, presentata da **OMISSIS**, avente per oggetto il completamento di una recinzione già esistente (all'epoca della presentazione la particella 299 non era ancora di proprietà).

Successivamente veniva rilasciato il Permesso di Costruire n° 134/2004 prot. 16451 del 03.08.2004 a nome dei medesimi anzidetti, avente per oggetto "ristrutturazione fabbricato ex colonico".

4° QUESITO

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, 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 dell'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.

Effettuato l'accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Elpidio a Mare mediante istanza del 31.08.2022 sono stati messi a disposizione del sottoscritto i seguenti titoli abilitativi e pratiche edilizie:

- 1) D.I.A. del 26.09.2001, prot. 19060, presentata da **OMISSIS** avente per oggetto il completamento di una recinzione già esistente (all'epoca della presentazione la particella 299 non era ancora di proprietà).
- 2) Permesso di Costruire n° 134/2004, prot. 16451 del 03.08.2004, rilasciato a nome di **OMISSIS**, avente per oggetto "ristrutturazione fabbricato ex colonico".

- 3) Permesso di Costruire n° 134-a/2005, prot. 10108 del 21.05.2005, rilasciato a nome di **OMISSIS**, avente per oggetto “variante a P.d.C. 134/2004 ristrutturazione fabbricato unifamiliare per demolizione e ricostruzione e realizzazione cantina interrata”.
- 4) In data 25.10.2007, prot. 24534, i medesimi titolari suddetti presentavano una comunicazione sullo stato dei lavori riguardante la recinzione, come da allegato che segue:

OMISSIS

- 5) D.I.A. del 25.10.2007, prot. 24535, presentata da **OMISSIS** avente per oggetto “variante a Permesso di Costruire n° 134-a/2005”.
- 6) D.I.A. del 15.11.2007, prot. 26210, presentata da **OMISSIS**, avente per oggetto “integrazione D.I.A. del 25.10.2007, prot. 24535 (variante a Permesso di Costruire n° 134-a/2005)”.

***** ***** *****

La verifica di conformità urbanistica del fabbricato principale (partic. 29/3) va fatta sulla base della D.I.A. del 25.10.2007, prot. 24535. Confrontando l’elaborato grafico con lo stato dei luoghi si può dire che vi è una buona corrispondenza.

Riguardo all’accessorio esterno (partic. 29/4), essendo di remota costruzione e non essendo stato interessato da interventi edilizi recenti, si fa riferimento alla planimetria catastale dalla quale risultano alcune modifiche interne. Sempre relativamente al medesimo accessorio, sarà necessario aggiornare la mappa del Catasto Terreni mediante la presentazione di un nuovo Tipo Mappale, mentre al Catasto Fabbricati si dovrà sopprimere il piccolo manufatto inesistente (partic. 29/5) e, di conseguenza, aggiornare l’elaborato planimetrico; con l’occasione si consiglia anche la soppressione della corte per

variarla come Bene Comune Non Censibile, ovvero fonderla con l'abitazione.

Infine si fa presente che esiste un piccolo sconfinamento della recinzione su altrui proprietà in corrispondenza delle particelle 29-299 del Catasto Terreni, per cui si potrebbe verificare o la restituzione al legittimo proprietario di questa piccola area (alcuni mq) ovvero l'acquisizione per usucapione se ed in quanto consolidato; è da aggiungere che in base alla documentazione rinvenuta, la recinzione di cui alla prima D.I.A. del 2001 non comprendeva tutta l'area in quanto la particella 299 veniva acquistata solo in un secondo momento.

Il costo presunto delle operazioni sopra menzionate si presume essere di circa € 9.000, comprensive di sanzioni, oneri tecnici, diritti e spese catastali.

***** ***** *****

All'infuori di quanto riportato nella presente relazione, non sono stati rintracciati altri documenti utili in quanto non reperibili presso gli uffici preposti. Pertanto, gli accertamenti eseguiti si basano esclusivamente sulla documentazione resa disponibile e qui descritta.

5° QUESITO

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

Relativamente al terreno è stato rilasciato dal Comune il C.D.U. recante data del 11.11.2022 (allegato alla presente).

Inoltre, per quanto riguarda il solo fabbricato si riporta di seguito lo stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione che lo riguardano, con

particolare riferimento agli “*Edifici di interesse tipologico - ambientale*”.

N.T.A. DEL COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE

Art. 51 - Edifici di interesse storico e tipologico

Negli elaborati grafici di “Azionamento” sono puntualmente individuati, con specifica simbologia grafica, sia gli edifici o i complessi di edifici di interesse storico - architettonico, sia gli edifici o i complessi di edifici di interesse tipologico - ambientale (case coloniche).

Per tali edifici, ferme restando le norme generali relative alle zone omogenee o speciali all'interno delle quali gli edifici ricadono, valgono le seguenti prescrizioni.

- Edifici di interesse storico - architettonico

Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 31, lettere a), b), e c) e d) della L.457/78, corrispondenti alle modalità di intervento M1, M2, M3, M4 di cui al precedente art. 12. E' inoltre consentita la modalità di intervento M5.

Qualora si tratti di edifici ricadenti in zona agricola E, è ammesso il cambio di destinazione da agricola a residenziale, nonché verso gli usi U4/5 (pubblici esercizi), U4/9 (artigianato di servizio), U7/1 (attrezzature ricettive), escludendo per l'uso U4/5 l'artigianato a stretto servizio della produzione calzaturiera e l'artigianato di servizio all'auto.

Per questi edifici, in considerazione della particolare localizzazione e visibilità, è stato individuato cartograficamente uno specifico ambito inedificabile di tutela, all'interno del quale non è consentita la realizzazione di nuovi manufatti. Gli edifici esistenti che eventualmente ricadono all'interno di tale ambito sono ammesse le modalità di intervento M1, M2, M3, M4, M5, M6.

- Edifici di interesse tipologico - ambientale

Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 31, lettere a), b), c) e d) della L. 457/78, corrispondenti alle modalità di intervento M1, M2, M3, M4 di cui al precedente art. 12. E' inoltre consentita la modalità di intervento M5.

In particolare, le ristrutturazioni degli edifici esistenti dovranno rispettare la tipologia (disposizione planimetrica e appoggio al suolo degli edifici, pendenze e copertura, ecc.), la morfologia (aperture, caratteristiche stilistiche, ecc.) i materiali, le colorazioni (con valori cromatici riconducibili alle terre) della tradizione costruttiva locale e dell'architettura rurale. Relativamente ai materiali dovrà essere data preferenza a quelli tipici della tradizione locale (legno, laterizio, pietra ecc.); è tuttavia consentito l'uso di materiali più recenti, quali cemento armato o acciaio, limitatamente alle parti strutturali purché non risultino a vista. I progetti presentati dovranno in ogni caso dare indicazioni sulla sistemazione del lotto di pertinenza.

Qualora si tratti di edifici ricadenti in zona agricola E, è ammesso il cambio di destinazione da agricola a residenziale, nonché verso gli usi U4/5 (pubblici esercizi), U4/9 (artigianato di servizio), U7/1 (attrezzature ricettive), escludendo per l'uso U4/5 l'artigianato a stretto servizio della produzione calzaturiera e l'artigianato di servizio all'auto.

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 ostative.

I dati riportati nella nota di trascrizione del pignoramento (Trascr. 5579/2019), ossia foglio 33, particelle 29 subb, 3-4-5-6 del Catasto Fabbricati e particelle 280-281-299 con relative superfici, corrispondono alla visura catastale attuale, mentre nella planimetria catastale si sono riscontrate alcune modifiche interne dell'accessorio esterno (partic. 29/4) e la mancanza del piccolo manufatto (partic. 29/5).

7° QUESITO

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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale.

Gli immobili sono stati acquistati in due tempi come da Atti che seguono.

TRASCR. 1604 del 04.04.2001

Acquisto.

Fav. **OMISSIS** per ½ ciascuno in regime di separazione dei beni;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Farina Albino del 02.04.2001, rep. 45425/5075.

-Fabbricato da cielo a terra in Comune di Sant'Elpidio a Mare, distinto al Catasto Fabbricati col foglio 33, particelle 29 subb. 3-4-5-6;

-Terreno ove sopra, distinto al Catasto Terreni col foglio 33, particelle 280-281 di mq 2525 complessivi.

TRASCR. 989 del 24.02.2004

Acquisto.

Fav. **OMISSIS** per ½ ciascuno in regime di separazione dei beni;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Farina Albino del 18.02.2004, rep. 74927/8141.

-Terreno in Comune di Sant'Elpidio a Mare, distinto al Catasto Terreni col foglio 33, particella 299 di mq 230.

***** ***** *****

Il compendio immobiliare non necessita di divisione in quanto è stata pignorata l'intera piena proprietà spettante ai due comproprietari.

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. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali.

Si riportano sinteticamente le formalità riscontrate presso l'Agenzia delle Entrate, rimandando ai relativi Atti allegati per una più completa lettura.

TRASCR. 3512 del 16.07.1992 (dati estrapolati anche da certificazione notarile già in Atti)

Compravendita.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Rossi Alfonso del 17.06.1992, rep. 37367/3307.

-Terreno in Comune di Sant'Elpidio a Mare, distinto al Catasto Terreni col foglio 33, particella 27 di mq 25460.

TRASCR. 1604 del 04.04.2001

Acquisto.

Fav. **OMISSIS** per ½ ciascuno in regime di separazione dei beni;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Farina Albino del 02.04.2001, rep. 45425/5075.

-Fabbricato da cielo a terra in Comune di Sant'Elpidio a Mare, distinto al Catasto Fabbricati col foglio 33, particelle 29 subb. 3-4-5-6;

-Terreno ove sopra, distinto al Catasto Terreni col foglio 33, particelle 280-281 di mq 2525 complessivi.

TRASCR. 1605 del 04.04.2001

Servitù.

Fav. **OMISSIS** per ½ ciascuno in regime di separazione dei beni;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Farina Albino del 02.04.2001, rep. 45425/5075.

E' stata costituita una servitù di passaggio pedonale e con mezzi meccanici da esercitarsi sulla striscia di terreno della larghezza

costante di circa metri lineari 5 che parte dalla strada vicinale denominata Montetravaglioso, occupa la particella 279 sino a toccare il confine nord della particella 234 ed arriva fino al confine con la particella 281.

-Fabbricato da cielo a terra in Comune di Sant'Elpidio a Mare, distinto al Catasto Fabbricati col foglio 33, particelle 29 subb. 3-4-5-6;

-Terreno ove sopra, distinto al Catasto Terreni col foglio 33, particelle 280-281-279.

TRASCR. 1606 del 04.04.2001

Servitù.

Fav. **OMISSIS** per ½ ciascuno in regime di separazione dei beni;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Farina Albino del 02.04.2001, rep. 45425/5075.

E' stata costituita una servitù di attraversamento per condotte interrato o aeree relative a utenze o impianti (acquedotti, fognature, linee elettriche, telefoniche e gas) da esercitarsi sulla striscia di terreno della larghezza costante di circa metri lineari 5 che parte dalla strada vicinale denominata Montetravaglioso, occupa la particella 279 sino a toccare il confine nord della particella 234 ed arriva fino al confine con la particella 281.

-Fabbricato da cielo a terra in Comune di Sant'Elpidio a Mare, distinto al Catasto Fabbricati col foglio 33, particelle 29 subb. 3-4-5-6;

-Terreno ove sopra, distinto al Catasto Terreni col foglio 33, particelle 280-281-279.

ISCR. 423 del 04.04.2001

Ipoteca volontaria.

ANNOT. 902 del 10.05.2007

Cancellazione totale.

TRASCR. 989 del 24.02.2004

Acquisto.

Fav. **OMISSIS** per ½ ciascuno in regime di separazione dei beni;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Farina Albino del 18.02.2004, rep. 74927/8141.

-Terreno in Comune di Sant'Elpidio a Mare, distinto al Catasto Terreni col foglio 33, particella 299 di mq 230.

ISCR. 1187 del 28.05.2004

Ipoteca legale.

ANNOT. 936 del 26.07.2004

Cancellazione totale.

ISCR. 465 del 23.02.2007

Ipoteca Volontaria per € 740.000, di cui € 370.000 per capitale della durata di anni 28.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Vocaturo Cesare del 28.02.2007, rep. 6720/1561.

-Tutti gli Immobili oggetto del pignoramento.

ANNOT. 656 del 21.04.2008

Erogazione del mutuo.

TRASCR. 5579 del 11.10.2019

Pignoramento.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto del Tribunale di Fermo del 05.07.2019, rep. 1715; Precetto notificato il 21.06.2019.

-Tutti gli Immobili oggetto della presente perizia.

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.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite sia presso gli operatori settoriali che per conoscenza personale, il sottoscritto ritiene di poter indicare nel modo che segue il più probabile valore commerciale del bene in argomento, tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova ed in considerazione del fatto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.

Il mercato immobiliare di Sant'Elpidio a Mare è relativamente attivo; la collocazione degli immobili in oggetto è periferica a vocazione principalmente agricola che vede anche la presenza di villette e case coloniche sparse.

STIMA CASA PRINCIPALE

Nel mese di Maggio/2023 collegandosi al link sottostante che riporta la situazione del mercato immobiliare di Sant'Elpidio a Mare, località Casette d'Ete (la più vicina a quella in esame) è possibile leggere quanto segue:

<https://www.mercato-immobiliare.info/marche/fermo/s-elpidio-a-mare/casette-d-ete.html>

Mercato Immobiliare in zona Casette d'Ete a Sant'Elpidio a Mare

mercoledì 02 maggio 2023

Casette d'Ete è una zona della città di Sant'Elpidio a Mare, distante circa 2700 metri dal centro.

E' una zona molto attiva dal punto di vista immobiliare e rappresenta circa il 15% di tutte le transazioni immobiliari di Sant'Elpidio a Mare.

Il prezzo medio degli appartamenti in zona Casette d'Ete è di circa 1.095 €/m², in linea al prezzo medio cittadino, pari a circa 1.125 €/m².

Il numero di annunci sui quali si basa la stima del prezzo nella zona è relativamente piccolo (circa 78), limitando l'affidabilità delle quotazioni proposte.

La quotazione dei singoli appartamenti in zona Casette d'Ete a Sant'Elpidio a Mare è molto diversificata, anche se il 60% circa è offerto ad un prezzo compreso tra 705 €/m² e 1.530 €/m².

***** ***** *****

Inoltre, dalle ricerche esperite presso nel sito dell'Agenzia delle Entrate (rif. secondo semestre 2022) sono emersi i seguenti valori venali:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

ⓘ Nel 2° semestre 2022 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegallo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare è condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: SANT'ELPIDIO A MARE

Fascia/zona: Extraurbana/PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 2

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1100	L	2,3	3,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1350	L	3,2	4	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	940	1150	L	2,7	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	680	940	L	1,9	2,8	L
Autorimesse	NORMALE	370	490	L	1,1	1,4	L
Ville e Villini	Ottimo	1100	1350	L	3,2	4	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1100	L	2,3	3,2	L

Per il caso in esame la tipologia più adeguata è quella di "Ville e villini in condizioni normali" che, secondo la tabella soprastante, vede una quotazione minima di €/mq 800 e massima di €/mq 1.100; stante le buone condizioni dell'immobile si ritiene utile adottare il valore massimo di €/mq 1.100.

***** ***** *****

Altra ricerca è stata effettuata nel sito "Borsino Immobiliare", dal quale si evincono le seguenti quotazioni:



Ville & Villini
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo <i>Euro 717</i>	Valore medio <i>Euro 817</i>	Valore massimo <i>Euro 918</i>	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	---

Da quest'ultima tabella si ritiene che il dato più appropriato da estrapolare, viste le buone condizioni dell'immobile, sia quello massimo di €/mq 918.

Il valore unitario medio di riferimento per la presente stima sarà dato dalla media dei prezzi sopra stabiliti, come da calcolo che segue:

-Quotazione Mercato Immobiliare: €/mq 1.095;

-Quotazione OMI: €/mq 1.100;

-Quotazione Borsino Immobiliare: €/mq 918;

-VALORE UNITARIO MEDIO DI RIFERIMENTO:

$(\text{€/mq } 1.095 + \text{€/mq } 1.100 + \text{€/mq } 918) / 3 = \text{€/mq } 1.038$

***** ***** *****

Alla luce di quanto sopra, viene eseguita la stima facendo riferimento ai valori di mercato nonché a quelli rilevati dalle banche dati citate e tenendo debitamente conto delle seguenti caratteristiche peculiari:

-Ubicazione in zona periferica a vocazione agricola e con presenza di villini e case coloniche sparse;

-Stato di manutenzione e conservazione generale buono;

-Destinazione d'uso (abitazione indipendente con accessori);

-Appetibilità buona;

-Vetustà recente in quanto ristrutturato appena 15 anni fa (data ultimazione lavori 04.02.2008);

***** ***** *****

La superficie commerciale che verrà presa in considerazione per il calcolo del valore a base d'asta è di mq 271,15. In essa sono incluse anche le superfici delle particelle 280-299 del Catasto Terreni, poiché ricomprese di fatto nella corte del fabbricato quindi da considerarsi come parte integrante della stessa.

Ciò premesso si avrà:

- -superficie lorda abitazione (P-T-1°) circa mq 199 (coefficiente 100%) = mq 199
 - -superficie ballatoio e scala esterna circa mq 15 (coefficiente 50%) = mq 7,50
 - -superficie lorda cantina circa mq 42 (coefficiente 50%) = mq 21
 - -superficie lorda sottotetto circa mq 49 (coefficiente 25%) = mq 12,25
 - -superficie lorda corte di pertinenza mq 1145 catastali (coefficiente 10% fino a mq 25 e 2% per l'eccedenza) = mq 24,90
 - -superficie altra corte (partic. 280-299) mq 325 catastali (coeff. 2%) = mq 6,50
- TOTALE** **mq 271,15**

Fatte queste considerazioni, entrando nel merito della stima, avendo una superficie commerciale lorda di circa mq 271,15 ed un valore unitario medio di riferimento pari ad €/mq 1038, si ottiene il seguente risultato:

$$\text{mq } 271,15 \times \text{€/mq } 1.038 = \text{€ } 281.453,70$$

Viste le buone condizioni e la completa ristrutturazione avvenuta di recente (anno 2008, data fine lavori) si ritiene superfluo applicare il coefficiente di vetustà.

Si dovrà comunque tenere conto delle spese tecniche e sanzioni correlate alla pratica di sanatoria edilizia da presentare oltre al nuovo accatastamento da fare; per tutto ciò, si è stimato un costo di circa € 9.000,00:

$$\text{-Abitazione € } 281.453,70 \text{ - € } 9.000,00 = \text{€ } 272.453,70$$

***** ***** *****

STIMA ACCESSORIO ESTERNO

Relativamente all'accessorio esterno (partic. 29/4), stante le condizioni pessime in cui versa, si adotterà un valore unitario pari ad €/mq 350;

$$\text{mq } 87 \times \text{€/mq } 350 = \text{€ } 30.450$$

STIMA TERRENO

Il terreno non incluso nella corte di pertinenza dei fabbricati (particella 281) verrà valutato tenendo conto sia della destinazione agricola dettata dal Piano Regolatore che della destinazione effettiva come corte complementare di una casa indipendente e ben sistemata, sulla quale sono state messe a dimora diverse piante di ulivo.

Il valore unitario di mercato che si ritiene più congruo è di €/mq 10,00;
mq 2430 x €/mq 10,00 = **€ 24.300**

***** ***** *****

La somma di tutto il compendio immobiliare è la seguente:

€ 272.453,70 + € 30.450 + € 24.300 = **€ 327.203,70**

In conclusione, trattandosi di vendita forzata legata ad una Procedura Esecutiva, visto anche lo stato di conservazione degli immobili da ritenersi buono, con particolare riferimento al fabbricato principale, si ritiene di dover applicare un'ulteriore detrazione del 5% che rappresenterà il valore finale da porre a base d'asta:

€ 327.203,70 -5% = **€ 310.843,52**

Espresso in cifra tonda, il valore da porre a base d'asta sarà pari ad € 311.000,00 (trecentoundicimila/00).

***** ***** *****

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva.

1. **In merito alle verifiche di sanabilità delle difformità edilizie riscontrate sugli immobili, si precisa che quanto esposto è scaturito da colloqui verbali con il personale dell'Ufficio Tecnico competente, per cui le metodologie e i valori riportati in merito a oneri, sanzioni e pagamenti, sono da intendersi puramente orientativi e previsionali nell'ottica di un quadro di massima per le finalità peritali. Infatti, solo alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio l'Ufficio Tecnico, per Legge deputato alla ricezione e indicazione degli adempimenti relativi alle pratiche edilizie, può esprimersi in maniera compiuta ed esaustiva. Pertanto quanto indicato in perizia, contestualizzato all'elaborazione della presente relazione, può essere soggetto a possibili variazioni. Lo stesso dicasi per gli importi relativi a sanzioni, oneri, diritti riportati nella relazione.**
2. **La valutazione dei beni** è avvenuta al netto di verifiche puntuali del sottosuolo, non richieste, atte a verificare la presenza di eventuali elementi deprezzanti il valore economico degli immobili (es. inquinanti, resti archeologici, ecc.).

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; 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.

Non necessario in quanto trattasi di unico compendio immobiliare, pignorato per la piena proprietà dei Debitori.

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.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dai proprietari esecutati e dalla propria figlia.

Quanto alla verifica 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, lo scrivente tecnico non ha le notizie ed i dati necessari e/o utili ad indicare se i beni oggetto di pignoramento siano gravati da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

12 QUESITO

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

Al momento non è stato possibile reperire tali informazioni.

BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su casa indipendente con corte e terreno in Comune di Sant'Elpidio a Mare, Strada Monte travaglioso n° 243.

Il fabbricato principale (abitazione) si compone come segue:

-PIANO TERRA (ZONA GIORNO): ingresso, soggiorno, cucina, tinello, bagno e sottoscala;

-PIANO 1° (ZONA NOTTE): due camere matrimoniali, una cameretta, doppi servizi e disimpegno;

-PIANO INTERRATO (CANTINA): due vani comunicanti;

-PIANO 2° (SOTTOTETTO): un ampio spazio di forma irregolare;

I suddetti piani sono tutti collegati da scale interne.

Dati Catasto Fabbricati, Foglio 33:

-Particella 29/3, categ. A/2, classe 5, vani 8,5, RC € 456,55;

-Particella 29/4, categ. C/2, classe 2, mq 75, RC € 135,57;

-Particella 29/5, categ. C/2, classe 2, mq 2, RC € 3,62 (unità immobiliare non più esistente);

-Particella 29/6, categ. F/1, mq 955 (corte).

Dati Catasto Terreni, Foglio 33:

-Particella 280, qualità sem. arb., classe 3, mq 95, RD € 0,39, RA € 0,54;

-Particella 281, qualità sem. arb., classe 3, mq 2430, RD € 10,04, RA € 13,80;

-Particella 299, qualità sem., classe 3, mq 230, RD € 0,95, RA € 1,31;

-Particella 29, qualità ente urbano, mq 1145, (area di pertinenza dei fabbricati).

Per una visione dettagliata delle particelle, vedere le allegate visure catastali del 31.08.2022.

CONFINI: in base alle risultanze catastali ed allo stato dei luoghi gli immobili nel loro complesso confinano con **OMISSIS**, s.e.&o.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dai proprietari esecutati e dalla propria figlia.

Necessita di sanatoria edilizia e della regolarizzazione di uno sconfinamento su proprietà altrui, con i relativi oneri e costi a carico dell'aggiudicatario.

Quanto alla certificazione di conformità degli impianti, non essendo stata possibile reperirla, l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiarerà di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli eventuali oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice

civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla lettura completa della relazione tecnica.

Prezzo base: € 311.000,00 (trecentoundicimila/00).

Fermo, 08.05.2023

Il C.T.U.

Gianni Geom. Giustino



ALLEGATI:

- 1) Visure catastali;
- 2) Estratto di mappa Catasto Terreni;
- 3) Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico;
- 4) Certificato destinazione urbanistica;
- 5) Visure ipotecarie;
- 6) Documentazione fotografica;
- 7) Certificati dell'Anagrafe Comunale;
- 8) CHECK LIST.