



Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione  
**Dott.ssa Milena Palmisano** dell'On.le Tribunale di Fermo

## RELAZIONE DI STIMA

### PROCEDIMENTO ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 53/2017 R.G.

#### CREDITORE PROCEDENTE:

- [REDACTED] (mandataria di [REDACTED] - rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED]

#### CREDITORI INTERVENUTI:

- [REDACTED] - rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED]
- [REDACTED] - rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED]
- [REDACTED] (mandataria di [REDACTED] - rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED]
- [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED]

#### DEBITORE ESECUTATO:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] c.f. [REDACTED], residente nel Comune di [REDACTED] ([REDACTED]) in Via [REDACTED] n. [REDACTED].

La sottoscritta Arch. [REDACTED], iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n. [REDACTED] e iscritta all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stata nominata C.T.U. nella procedura in oggetto in data 09/03/2022. Il perito ha successivamente provveduto all'accettazione dell'incarico in data 18/03/2022.

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

#### QUESITI PRELIMINARI

1. 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.

1. In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, cioè il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo/originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

2. 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.

#### QUESITI PERITALI

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettuati 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, verificarsi 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, verificarsi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando 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 di divisione;
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e, quindi, ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;
- 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di

mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; 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;

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

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

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

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

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

16) ad allegare altresì la check list (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.

## **SVOLGIMENTO INCARICO**

### QUESITI PRELIMINARI

#### QUESITO 1

Precisare se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni.

Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in data 14/04/2017 ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c. e redatto dal Notaio [REDACTED] di [REDACTED].

In riferimento agli immobili pignorati, la suddetta certificazione risale ad atti di acquisto derivativi risalenti al 1970, 1973 e 1981 e quindi trascritti in data antecedente di oltre vent'anni la trascrizione del pignoramento avvenuta nel 2017. Il tutto è meglio riportato al quesito 8 della presente relazione.

L'esecutato inoltre è titolare dei diritti di proprietà a seguito della seguente compravendita avvenuta nel 2009:

- Atto notarile di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] di [REDACTED] del [REDACTED] trascritto a Fermo il [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

Dalla documentazione contenuta nella certificazione notarile sostitutiva risulta che sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio, ai sensi dell'art. 2650 del Codice Civile.

#### QUESITO 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 od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

Facendo riferimento alla certificazione notarile sostitutiva depositata, i dati catastali dell'immobile pignorato attuali (relativi cioè al giorno del deposito del documento) e storici (relativi sia alla data degli atti derivativi che riferiti ad un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento) sono riportati nella detta certificazione.

**QUESITO 3**

**In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.**

**In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.**

**Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.**

**Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.**

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

Lo scrivente perito ha provveduto all'acquisizione dei seguenti certificati sullo stato civile dell'esecutato di cui si riportano gli esiti (*Allegato n. 1- Certificati Stato Civile del debitore*):

- Certificato contestuale di residenza e di Stato di Famiglia, acquisito presso il Comune di [REDACTED], Ufficio Anagrafe, da cui risulta che il signor [REDACTED]:
  - è nato il [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) (Atto N. [REDACTED], parte 1, serie A - anno [REDACTED]);
  - è iscritto nella famiglia anagrafica composta dal solo [REDACTED];
  - è residente nel Comune di [REDACTED] ([REDACTED]) in via [REDACTED] n. [REDACTED].
- Estratto di Matrimonio acquisito presso il Comune di [REDACTED] ([REDACTED]), da cui risulta che:
  - [REDACTED] è coniugato con [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e che i medesimi hanno contratto matrimonio in Comune di [REDACTED] ([REDACTED]) il giorno [REDACTED];
  - il relativo atto è stato trascritto nel Reg. degli Atti di Matrimonio di detto Comune al n. [REDACTED] – Parte II – Serie A – Anno [REDACTED].
  - con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio sottoscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Dall'atto di compravendita risulta che, alla data dell'acquisto del bene, l'esecutato fosse coniugato ancora in regime patrimoniale di separazione dei beni e che esistesse un fondo patrimoniale costituito con atto del [REDACTED] per fare fronte ai bisogni della famiglia degli sposi come meglio precisato al quesito 8.

QUESITI PERITALI

**QUESITO 1**

**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 della presente perizia costituisce porzione di un fabbricato-villa a uso residenziale bifamiliare di due piani più un sottotetto, sito nel Comune di Petritoli in Contrada Sant'Antonio n. 122 e consistente in:

- un **appartamento di civile abitazione** disposto al piano terra e una **soffitta** disposta al piano primo-sottotetto.

L'area di pertinenza del fabbricato, censita al NCEU del Comune di Porto Sant'Elpidio al foglio 20 p.lla 117, confina a nord con la Strada Comunale di Sant'Antonio, il resto del perimetro confina con le p.lle nn. 264, 345, 343, 344, 118, 263 tutte di proprietà delle signore [redacted] e [redacted] e a est con la p.lla n. 120 di proprietà dei sig. [redacted] e [redacted] e [redacted]. (Allegato n. 2 – Estratto di mappa catastale).

Al fine della vendita all'incanto degli immobili oggetto di pignoramento è opportuno considerare se questi possano essere alienati in uno o più lotti tenendo conto della loro consistenza, della posizione, della funzione, di situazioni di comproprietà (distinguendo i beni indivisi da quelli in piena proprietà), nonché della dotazione e distribuzione dei servizi.

Considerando che i beni pignorati costituiscono porzioni di un unico fabbricato, che sono strettamente correlati funzionalmente e di proprietà per 1/1 dell'esecutato, lo scrivente perito ritiene opportuno e giustificata la vendita degli stessi in un **UNICO LOTTO**.

Dati catastali degli immobili pignorati:

L'immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Petritoli (Allegato n. 3 – Visure Storiche Catastali per immobile):

Comune	Fg.	part	sub	Categoria	classe	Consistenza	Dati superficie	Rendita
Petritoli	20	117	5	A/8	U	13 vani	Totale: 450 m <sup>2</sup> Escl. aree scoperte: 435 m <sup>2</sup>	Euro 1.107,80

Indirizzo: Contrada Sant'Antonio n. SNC Piano T-1

Dalla visura l'immobile sopra indicato risulta intestato a:

[redacted], nato a [redacted] ([redacted]) il [redacted], c.f. [redacted], **proprietario per 1/1 di piena proprietà** in regime di separazione dei beni.

L'altra porzione del fabbricato, identificata catastalmente con il Sub 7 e consistente in un appartamento posto al piano sottostrada, è di proprietà della signora [redacted].

Come risulta dall'elaborato planimetrico catastale (Allegato n. 4 – Elaborato planimetrico catastale), l'area di pertinenza e la corte del fabbricato sono identificati catastalmente dai seguenti subalterni:



- Sub 8 posto al piano terra censito come Bene Comune non Censibile

- Sub 9 posto al piano terra, di proprietà dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]

- Sub 10 posto al piano primo sottostrada, di proprietà dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]

All'appartamento in oggetto si accede dal sub 9.

Osservazione: Si fa presente quindi che il bene oggetto di perizia risulta intercluso poiché le particelle suddette che la circondano esternamente, seppur parte integrante della corte di pertinenza dell'edificio, hanno proprietà diverse. In pratica il subalterno 5 (abitazione oggetto di pignoramento) risulta essere senza accesso sulla strada comunale. Nell'atto di acquisto non si fa esplicito riferimento ad alcuna servitù di passaggio salvo la seguente dicitura "la porzione di fabbricato viene compravenduta nello stato di fatto e di diritto con tutti gli annessi, connessi, accessioni, pertinenze, servitù ove esistenti".

I box garage e i locali magazzino, posizionati a nord della corte e all'esterno del fabbricato, non riguardano questa procedura esecutiva in quanto ricadono nel subalterno 8 (bene comune non censibile) non oggetto di pignoramento.

#### QUESITO 2

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.

#### Individuazione del bene pignorato

Come già precisato al quesito 1, il bene di che trattasi è sito nel Comune di Petritoli (FM), in contrada Sant'Antonio, lungo la strada comunale di Sant'Antonio.

#### Zona-contesto

Il fabbricato ricade in zona agricola, in prossimità di un crinale e in un terreno in pendenza. L'area, dotata di elevata panoramicità sulla valle del fiume Aso, è posta a sud del comune di Petritoli, da cui dista circa 2,60 Km.

Le aree limitrofe sono caratterizzate da terreni coltivati e da boschi misti.

#### Tipologia dell'immobile

L'edificio, di cui fa parte l'immobile pignorato, è costituito da una villa residenziale di due piani più un sottotetto.

Come risulta dall'elaborato planimetrico catastale che il CTU ha provveduto ad acquisire (*Allegato n. 4- Elaborato planimetrico catastale*), il fabbricato si compone nel seguente modo:

- Appartamento al piano terra con sottotetto al piano primo sottotetto (foglio 20 p.lla 117 sub. 5) con ingresso autonomo (Bene pignorato).
- Appartamento al piano primo sottostrada (foglio 20 p.lla 117 sub. 7) con ingresso autonomo.
- Corte esterna (foglio 20 p.lla 117 sub. 8, 9 e 10).

Il fabbricato, la cui costruzione risale ai primi anni '70, presenta una struttura portante in cemento armato, con muri interni in laterizio e solai in latero-cemento. Esternamente le pareti sono intonacate.

Dalle planimetrie catastali e dal sopralluogo effettuato (*Allegato n. 5 – Planimetrie Catastali*), risulta che il bene pignorato si compone nel seguente modo:

1) **Appartamento** al piano terra, ha un accesso autonomo posto sul lato nord e si compone internamente di (*Allegato n. 6 - Documentazione fotografica e Allegato n. 7 - Piante architettoniche*):

a) Ingresso	di 9,90 mq;
b) disimpegno 1	di 12,60 mq;
c) ripostiglio-sottoscala	di 2,80 mq;
d) soggiorno-pranzo	di 81,60 mq;
e) cucina	di 37,00 mq;
f) dispensa	di 14,20 mq;
g) ripostiglio	di 6,95 mq;
h) bagno 1	di 9,75 mq;
i) disimpegno 2 e 3	di 17,00 mq;
j) studio	di 13,60 mq;
k) bagno 2	di 8,90 mq;
l) camera 1	di 18,00 mq;
m) camera 2	di 18,00 mq;
n) camera 3	di 18,00 mq;
o) guardaroba	di 8,40 mq;
p) bagno 3	di 13,60 mq;
q) ripostiglio	di 8,45 mq;
r) balcone	di 85,70 mq.

Il tutto per una superficie interna calpestabile di 298,75 mq al netto delle murature interne e del balcone.

2) **Soffitta** al piano primo sottotetto, vi si accede da una scala interna e si compone internamente di vari ambienti con altezze interne variabili da 0,55 mt a 2,40 mt, per una superficie interna calpestabile totale di 270,00 mq.

Come risulta dal rilievo architettonico effettuato (*Allegato n. 7 - Piante architettoniche rilevate e quotate*) e come meglio specificato al quesito 9, l'unità immobiliare si sviluppa sulla seguente Superficie Utile Lorda, comprensiva dei muri perimetrali di proprietà (per la soffitta si è considerata solo la sup. lorda con altezza maggiore di 1,80 mt):

S.U.L. appartamento piano terra	pari a 343,50 mq
S.U.L. soffitta piano primo	pari a 126,00 mq (con h > 1.80 mt)

L'appartamento occupa tutto il piano terra del fabbricato ed è aperto sui quattro lati. Il balcone perimetra tutto il lato sud e parte dei lati est ed ovest. Al suddetto balcone si accede dalla cucina, dal soggiorno e dalle camere attraverso porte-finestre.

La cucina e il soggiorno sono dotati di camini. L'altezza interna dell'appartamento è pari a 3,10 mt.

L'appartamento, per quanto ispezionato, risulta in buono stato di conservazione sia internamente che esternamente.

Le finiture interne sono di buona fattura e risalenti in gran parte ad un intervento di manutenzione straordinaria del 2004:

- la pavimentazione degli ambienti è in parquet e in ceramica per la cucina e i locali di servizio;
- le pareti sono intonacati al civile con sovrastante tinteggiatura chiara;
- i bagni, completi di tutti gli apparecchi sanitari sono piastrellati in ceramica;

- le porte interne sono ad un battente in legno del tipo tamburato laccate, mentre gli infissi esterni sono in pvc a doppio vetro con persiane.

Tutti gli impianti, compreso quello di riscaldamento con corpi radianti in alluminio e di climatizzazione, sono funzionanti. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia posta all'esterno.

La soffitta invece si presenta allo stato grezzo. Il pavimento è in cemento e le pareti interne in laterizio a vista. Il piano è sprovvisto degli impianti tranne quello elettrico.

**La corte** esterna (seppur di altra proprietà) è recintata lungo tutto il perimetro e risulta in parte lastricata, in parte a prato e giardino, in parte imbrecciata e vi si accede da un cancello carrabile in legno automatizzato su via Sant'Antonio.

#### Accessi

All'appartamento si accede dalla corte attraverso un ingresso autonomo posto sul lato nord.

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

La cessione dell'immobile, di proprietà di persona fisica, risulta esente da IVA in quanto sono trascorsi più di cinque anni dalla ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato, inoltre non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA ai sensi dell'art.10 DPR 633/72.

#### QUESITO 3

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.

Il fabbricato, di cui fanno parte i beni oggetto della presente perizia, è stato realizzato successivamente il 2 settembre 1967. L'inizio della sua costruzione risale al 1972, così come meglio specificato al successivo punto 4.

#### QUESITO 4

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, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Dalla documentazione edilizia depositata nell'archivio dell'Ufficio Urbanistica-Edilizia Privata del Comune di Petritoli risultano le seguenti concessioni rilasciate dal Comune con cui sono stati autorizzati sia la costruzione del fabbricato che le modifiche sui beni oggetto della presente perizia (*Allegato n. 9 - Copie Concessioni Edilizie ed elaborati*):

1. **Licenza di Costruzione n. 000008** per eseguire lavori edili di costruzione di una casa di civile abitazione monofamiliare rilasciata dal Sindaco del Comune di Petritoli in data **26/07/1972**

Nota: nonostante le ricerche in archivio, l'ufficio tecnico ha dichiarato l'impossibilità di reperire tale atto così come non risultano reperibili la Variante del 1977 e l'Autorizzazione di Abitabilità.

2. **Concessione Edilizia n. 03/018** prot. 3128 pratica ed. n. 02/020 rilasciata dal Comune di Petritoli in data **28/06/2003** (frazionamento in più unità immobiliari, recupero e cambio di destinazione d'uso del portico, opere interne di distributive e realizzazione muro di sostegno).

3. **DIA prot. 3531 del 13/07/2004** (ridistribuzione interna e opere di manutenzione straordinaria).

Nota: nonostante le ricerche in archivio, l'ufficio ha dichiarato l'impossibilità di reperire la successiva Autorizzazione di Abitabilità.

Non risultano rilasciati altri atti concessori a nome di [REDAZIONE] (ex proprietario) né di [REDAZIONE].

Osservazione: Rispetto le planimetrie catastali e le piante allegate a quella che risulta essere l'ultima autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune (DIA prot. 33531 del 13/07/2004), tra loro conformi, all'atto del sopralluogo si accertava la presenza di alcune difformità con lo stato dei luoghi (*Allegati nn. 5-7-8*). In particolare, rispetto la planimetria catastale e quella allegata all'ultima DIA, si rilevano le seguenti difformità: i due ripostigli prossimi alla cucina sono stati uniti con l'eliminazione di un tramezzo; nella zona notte la cabina armadio ha dimensioni maggiori con la porta di ingresso del bagno attiguo più arretrato; la finestra della cabina armadio è più stretta; la superficie dello studio è maggiore avendo inglobato una porzione dell'ingresso.

Si precisa che le opere effettuate sono comunque conformi agli strumenti urbanistici e, non prevedendo aumento volumetrico, sono riconducibili ad interventi di manutenzione straordinaria (art. 3 c.1 DPR 380/01).

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

La stima del costo relativo alla sanatoria si aggira complessivamente sui € 3.500 di cui € 2.000 per oneri e diritti e € 1.500 per compenso professionale per la redazione degli elaborati, presentazione della pratica al Comune e variazione catastale.

#### QUESITO 5

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

La presente perizia non riguarda un terreno, pertanto non è stato allegato il certificato di destinazione urbanistica.

Dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Petritoli risulta che l'area su cui è stato costruito il bene oggetto di pignoramento, ricade in:

“ZONA AGRICOLA” (Art.19 delle N.T.A.) (*Allegato n. 9 – Stralcio PRG vigente*).

L'immobile non è soggetto a vincoli di interesse storico architettonico.

**QUESITO 6**

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 catastali specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le attuali risultanze catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo Ufficio del Territorio Servizi Catastali indicate già nel precedente quesito n.1.

**QUESITO 7**

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 di divisione.

All'atto della notifica di pignoramento (nota di trascrizione: Reg. Gen. n. 1878, Reg. Part. n.1358, del 10/03/2017), la sola parte eseguita signor ██████████ era intestatario del bene oggetto della presente perizia, come **unico proprietario per i diritti di 1/1 di proprietà**, in forza dell'atto di acquisto specificato al quesito successivo.

Pertanto la quota in titolarità dell'esecutato non necessita di separazione in natura dello stesso bene attraverso la materiale separazione di una porzione dell'immobile di valore pari alla quota.

**QUESITO 8**

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.

**Verifica della provenienza del bene**

Dalla visura storica delle unità immobiliari e dalla ispezione ipotecaria, risulta che i beni pignorati sono pervenuti all'esecutato ██████████ in forza di:

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio dott. ██████████ di ██████████ n. ██████████ di Rep. del ██████████ trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data ██████████ ai nn. ██████████.

Con tale atto ██████████ ha acquistato, in regime di separazione dei beni, da ██████████, nato il ██████████ a ██████████ (██████), in ragione di 1/1 di piena proprietà, la porzione immobiliare ipotecata descritta al NCEU del Comune di Petritoli al Fg. 20 part. 117 sub 5.

Il sig. [REDACTED] aveva acquistato a sua volta il terreno sul quale è stato poi realizzato l'edificio, con i seguenti atti:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] di Fermo del [REDACTED], reso esecutivo dalla Prefettura di Ascoli Piceno in data [REDACTED] con Visto Prot. 26238 div. I e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 21/09/1970 al n. 3481 di R.P., con il quale il [REDACTED] di [REDACTED] vendeva al signor [REDACTED] un terreno riportato al catasto alla pagina 311 e censito al Foglio 20 mapp. 117, oltre ad altro.
- Atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] di Fermo del [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data [REDACTED] al n. [REDACTED], con il quale i signori [REDACTED] vendevano ai signori [REDACTED] un fondo rustico descritto in catasto alla pag. 730 e censito al Foglio 20 mappalo 116 e 118, oltre ad altro.
- Atto di divisione a rogito del Notaio [REDACTED] di Fermo n. [REDACTED] del [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data [REDACTED] al n. [REDACTED], con il quale i signori [REDACTED] procedevano alla divisione di alcuni immobili di loro proprietà. [REDACTED] ha accettato e si è assegnato i terreni censiti al Foglio 20 mappali 118 e 204, oltre ad altro.

Alla data della compravendita l'immobile pignorato risultava di piena proprietà e libera disponibilità del signor [REDACTED], senza alcun vincolo, peso, censo livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possono pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione della seguente formalità:

- **COSTITUZIONE DI VINCOLO**, atto del Notaio [REDACTED] n. [REDACTED] di rep. del [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], con il quale [REDACTED] costituiva a favore del Comune di Petritoli, c.f. 00385810445, vincolo di inedificabilità sul fondo rustico di sua proprietà, sito nel territorio di Petritoli e censito a fg. 20 mapp. 117, oltre ad altro.

Si segnala che, con atto del Notaio dott. [REDACTED] di [REDACTED] n. [REDACTED] di rep. del [REDACTED], **trascritto** presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], il signor [REDACTED] ha costituito alcuni beni immobiliari, tra cui quello in oggetto, in **FONDO PATRIMONIALE** ai sensi dell'art. 167 e seguenti del Codice Civile a favore proprio e della coniuge [REDACTED].

*Quadro "D": i comparenti hanno convenuto e precisato che la costituzione del fondo oltre patrimoniale non determina alcun trasferimento di proprietà o di altro diritto dei suindicati immobili, che restano pertanto in capo all'attuale intestatario, signor [REDACTED]. L'amministrazione dei beni del fondo patrimoniale spetta ad entrambi i coniugi a norma dell'articolo 180 del c.c.; i beni costituenti il fondo patrimoniale potranno essere alienati, ipotecati o comunque vincolati dal signor [REDACTED], unico titolare dei beni conferiti, anche senza il consenso del coniuge, e, anche sussistendo figli minori, non occorrerà la preventiva autorizzazione del tribunale.*

**Ricostruzione analitica delle trascrizioni e delle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente** alla data di trascrizione del pignoramento a carico del signor [REDACTED] per l'unità immobiliare interessata (*Allegato n. 10 – Note ispezione ipotecaria*):

**1) IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO iscritta** presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], atto Notaio [REDACTED] n. [REDACTED] di rep. del [REDACTED], a favore [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], contro [REDACTED] (terzo datore), grava l'unità immobiliare in oggetto, importo totale € 400.000,00, importo capitale € 200.000,00, durata 30 anni.

Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED].

L'iscrizione risulta annotata di:

EROGAZIONE PARZIALE in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED],

EROGAZIONE A SALDO in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

**2) IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO iscritta** presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], atto del Tribunale di Fermo n. [REDACTED] di rep. del [REDACTED], a favore [REDACTED], con sede in [REDACTED] ([REDACTED]), c.f. [REDACTED], contro, oltre ad altri, [REDACTED], grava l'unità immobiliare in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 1.000.000,00, importo capitale € 1.102.613,65.

L'iscrizione risulta annotata di:

RESTRIZIONE DI BENI in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] (non riguarda la presente perizia).

**3) IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO iscritta** presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], atto del Tribunale di Macerata n. [REDACTED] di rep. del [REDACTED], a favore [REDACTED], con sede in [REDACTED] ([REDACTED]), c.f. [REDACTED], contro, oltre ad altri, [REDACTED], grava l'unità immobiliare in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 500.000,00, importo capitale € 500.000,00.

**4) DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE** dell' U.N.E.P. presso il Tribunale di Fermo n. [REDACTED] di rep. del [REDACTED], **trascritta** presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], a favore [REDACTED], con sede in [REDACTED] ([REDACTED]), c.f. 00208740266, contro [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED], c.f. [REDACTED], riguarda l'unità immobiliare in oggetto, oltre ad altro.

Quadro "D": *si trascrive l'atto di citazione notificato per compiuta giacenza in data [REDACTED] con il quale si chiede che il tribunale di Fermo voglia dichiarare l'inefficacia in favore di [REDACTED] dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale compiuto dai coniugi [REDACTED] in data 05/08/2009 a rogito notaio [REDACTED] di [REDACTED] (rep. [REDACTED]) e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno - servizi di pubblicità immobiliare di Fermo in data [REDACTED] con n. [REDACTED]*

**5) SEQUESTRO PREVENTIVO AI SENSI DELL'ART. 321 C.P.P. trascritto** presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], atto del Tribunale di Fermo n. [REDACTED] di rep. del [REDACTED], a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], contro, oltre ad altri, [REDACTED] grava l'unità immobiliare in oggetto, oltre ad altro.

**6) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], atto dell'ufficiale Giudiziario di Fermo n. [REDACTED] di rep. del [REDACTED], a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], contro [REDACTED], grava l'unità immobiliare in oggetto.

**7) IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE - RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], atto delle Agenzia delle Entrate-Riscossione n. [REDACTED] di rep. del [REDACTED], a favore [REDACTED], contro, oltre ad altri, [REDACTED], grava l'unità immobiliare in oggetto, oltre ad altro.

Quadro "D": *“Gli interessi di mora sono applicati ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 602/1973, e calcolati, sulla base del tasso determinato annualmente con provvedimento del direttore dell'agenzia delle entrate. per i crediti di natura previdenziale, gli interessi di mora vengono applicati esclusivamente se, alla data del pagamento, è stato già raggiunto il tetto massimo delle sanzioni civili (cd. somme aggiuntive) previste dalla legge (art. 116, comma 8 e 9, della L. n. 388/2000).....”*

**8) ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], atto del Tribunale di Fermo n. [REDACTED] di rep. del [REDACTED], a favore [REDACTED] contro, oltre ad altri, [REDACTED], grava l'unità immobiliare in oggetto, oltre ad altro.

Quadro "D": *“ Si precisa che la presente formalità ha per oggetto il sequestro conservativo disposto dal tribunale di Fermo con ordinanza del 6 marzo 2020 a favore della curatela fallimentare [REDACTED] sui beni immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] sino alla concorrenza della somma di e 10.000.000,00”*

Dalla documentazione reperita presso gli uffici competenti non risulta a tutt'oggi la sussistenza di altri vincoli, oneri, pesi, servitù o diritti di usufrutto gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

Dagli strumenti urbanistici non risultano vincoli di interesse storico-architettonico gravanti sugli immobili.

Non sussistono vincoli e oneri di natura condominiale non essendo attualmente costituito alcun condominio.

#### QUESITO 9

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

Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo. Tale metodo ha comportato lo svolgimento di una indagine finalizzata al reperimento di dati utili e necessari per effettuare una corretta valutazione.



Nella determinazione del più probabile **Valore Commerciale Unitario** al mq per gli immobili oggetto della presente stima, lo scrivente perito ha inteso utilizzare, oltre alle informazioni assunte presso gli addetti operatori nel campo immobiliare (agenzie, mediatori, professionisti, ecc.), la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare le cui fonti di rilevazione sono rappresentate da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita, indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Per procedere con la stima degli immobili è necessario inoltre determinare la **Superficie Lorda Commerciale** (SLC) espressa in metro quadro (mq). Per calcolare la superficie commerciale lorda si considera la superficie immobiliare lorda comprensiva dei muri perimetrali di proprietà e la metà dei muri di separazione con altra proprietà, con l'aggiunta di eventuali superficie accessoria di balconi, terrazzi, cantine, soffitte ecc, quest'ultime adeguate con un parametro correttivo oggettivo (coefficiente) minore o uguale ad 1.

Per ciascun lotto il valore delle unità immobiliari oggetto di stima verrà quindi determinato moltiplicando il **Valore Commerciale Unitario** al metro quadro, relativo ad immobili dello stesso tipo e con caratteristiche simili, per la **Superficie Lorda Commerciale** di ciascuna unità espressa in metro quadro.

#### **DETERMINAZIONE VALORE MEDIO UNITARIO di immobili simili a quelli in oggetto**

a) Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it):

I dati utilizzati si riferiscono al 1° semestre del 2022 (ultimo pubblicato) e a fabbricati siti nel comune di Petritoli ricadenti in zona "Extraurbana/PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO"

Per Ville e Villini in ottimo stato conservativo si prevede un valore di mercato con un range che va da un minimo di € 950,00 a un massimo di € 1.200,00 per mq di superficie commerciale lorda.

Tenendo conto della posizione dell'immobile, si decide di utilizzare un valore unitario di riferimento prossimo al valore medio pari a € 1.075,00 al mq.

b) Quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare accessibili tramite il sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it):

I dati utilizzati si riferiscono a fabbricati siti nel comune di Petritoli ricadenti in "PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO".

Per abitazioni e ville in stabili di 1° fascia ossia appartamenti in stabili di qualità superiori alla media della zona, il valore di mercato rilevato dall'osservatorio dei beni immobiliari e riferito al metro quadro di superficie commerciale lorda prevede un range che va da un minimo di € 537,00 a un massimo di € 774,00.

Tenendo conto della posizione dell'immobile, si decide di utilizzare un valore unitario di riferimento prossimo al valore medio pari a € 655,50 al mq

Tenendo conto di entrambi i valori si ottiene un:

$$\text{VALORE MEDIO UNITARIO} = \frac{(1.075,00 \text{ €/mq} + 655,50 \text{ €/mq})}{2} = 865,25 \text{ €/mq}$$

**Calcolo coefficiente correttivo del valore medio**

Tenendo conto delle caratteristiche tecnico-costruttive, della vetustà, dello stato di conservazione dell'appartamento in esame e della sua esposizione, sono stati determinati i seguenti coefficienti correttivi di merito ossia dei parametri correttivi da applicare al valore di mercato medio per l'adeguamento dello stesso:

Caratteristiche	Tipologia	Zona	Vetustà	Piano
<i>Descrizione</i>	<i>Appartamento autonomo su edificio bifamiliare</i>	<i>Proprietà interclusa</i>	<i>Anno ristrutturazione (meno di 20 anni)</i>	<i>Piano terra</i>
<b>Coefficiente</b>	<b>1,10</b>	<b>0,70</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Caratteristiche	Luminosità	Vista	Rifiniture	Disponibilità
<i>Descrizione</i>	<i>Soleggiatura diretta per buona parte del giorno</i>	<i>Vista panoramica</i>	<i>Soffitta al grezzo</i>	<i>Libero</i>
<b>Coefficiente</b>	<b>1,05</b>	<b>1,10</b>	<b>0,90</b>	<b>1,00</b>
<b>Coefficiente Correttivo Globale</b>				<b>0,80</b>

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE**

Per calcolare la superficie commerciale lorda SLC si considera la superficie immobiliare lorda comprensiva dei muri perimetrali di proprietà e la metà dei muri di separazione con altra proprietà, con l'aggiunta di eventuali superficie accessoria di balconi, terrazzi, cantine, soffitte, ecc. quest'ultime adeguate con un parametro correttivo oggettivo (coefficiente) minore o uguale ad 1.

Dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo con l'ausilio del distanziometro laser e dalla successiva restituzione digitale elaborata in versione Autocad in scala 1:100 (*Allegato n. 8 – Pianta architettoniche rilevate e quotate*), emergono le seguenti superfici interne lorde delle unità oggetto di stima da cui determinare la relativa Superficie Lorda Commerciale applicando opportuni coefficienti correttivi di destinazione alle superfici accessorie. Nel calcolo della superficie lorda della soffitta si è considerata la superficie del sottotetto con altezza maggiore di 1,8 ml. Per il balcone si è applicato un coefficiente 0,25.

<b>LOTTO UNICO - Superficie lorda Commerciale</b>		
<b>Descrizione</b>	<b>Superficie lorda (mq)</b>	<b>Coeff. di destinazione</b>
Appartamento piano terra	343,50	1,00
Soffitta piano sottotetto h > 1.80	126,00	1,00
Balcone appartamento	85,70	0,25
<b>Totale Superficie Lorda Commerciale Appartamento</b>		<b>490,93</b>

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'UNITA' IIMMOBILIARE**

Premesso quanto sopra si determina il valore di mercato dell'unità immobiliare:

<b>LOTTO UNICO</b>			
Superficie Commerciale Lorda (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore dell'immobile parziale	coefficiente correttivo
490,93	865,25	424.777,18	0,80
<b>TOTALE VALORE LOTTO UNICO</b>			<b>€ 339.821,74</b>

A tale valore dovranno essere effettuate specifiche detrazioni dei costi a carico dell'acquirente specificati al punto 4 della presente perizia in conseguenza a:

spese sanatoria e aggiornamento catastale € 3.500,00

pertanto: € 339.821,74 VALORE UNITA' IMMOBILIARE – € 3.500,00 SANATORIA = € 336.321,74

Da quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima operando le dovute approssimazioni, risulta essere il seguente:

<p><b>Totale valore di stima LOTTO UNICO</b>  <b>€ 336.000,00 (trecentotrentaseimila/00)</b></p>
--

Da tale valore andrà determinato il prezzo a base d'asta dell'immobile.

**QUESITO 10**

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

Lo scrivente perito, come già precisato al quesito 1, ha ritenuto opportuno mantenere il compendio immobiliare pignorato in un unico lotto; il valore complessivo, le superfici corrispondenti e i confini, sono stati specificati rispettivamente nei quesiti 9 e 2.

**QUESITO 11**

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.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Petritoli, dagli accertamenti eseguiti e da quanto verificato al momento dei sopralluoghi effettuati, il bene risulta libero da persone seppur in gran parte arredato.

Per il seguente immobile non risultano sussistere vincoli e oneri di natura condominiale.

Il bene inoltre non è gravato da vincoli di carattere storico-artistico, da censo, livello o uso civico e il diritto sui beni del debitore pignorato è di piena proprietà pari a 1/1.

**QUESITO 12**

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

Dagli accertamenti eseguiti, il bene immobile pignorato precedentemente descritto, non risulta essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**QUESITO 13**

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

Le piante quotate dei beni in scala 1:100 e la documentazione fotografica degli spazi interni ed esterni, sono allegati alla presente relazione di perizia

(Allegato n. 7 - Documentazione fotografica; Allegato n. 8 - Piante architettoniche rilevate e quotate).

**QUESITO 14**

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

Si veda l'allegato n. 11

**QUESITO 15**

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

Si veda l'allegato n. 12

**QUESITO 16**

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.

Alla presente perizia si allega la check list, in formato .pdf, dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. (*Allegato n. 13 - Check list*).

Alla presente perizia è allegato altresì un foglio riassuntivo, in formato .pdf, di tutti gli identificativi catastali dei beni periziali con esempio di Manifesto d'Asta del Lotto da utilizzare nella predisposizione dell'ordinanza di vendita (*Allegato n. 14 - Foglio riassuntivo c.d. Manifesto d'Asta*).

## Conclusioni

La presente perizia, costituita da n. 22 (ventidue) pagine inclusa la presente, comprende i seguenti allegati:

- 1) Certificati Stato Civile del debitore (c. storico di residenza, c. stato di famiglia, c. matrimonio)
- 2) Estratto di mappa catastale Fg. 20 p.lla 117
- 3) Visure Storiche Catastali per immobile Fg. 20 p.lla 117 sub. 5
- 4) Elaborato Planimetrico Catastale Fg. 20 p.lla 117 ed elenco sub
- 5) Planimetrie catastali Fg. 20 p.lla 117 sub. 5
- 6) Documentazione fotografica
- 7) Piante architettoniche rilevate e quotate in scala 1:100
- 8) Copie Concessioni Edilizie ed elaborati
- 9) Stralcio P.R.G. vigente
- 10) Note ispezione ipotecaria
- 11) Succinta descrizione del Lotto
- 12) 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)
- 13) Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II cpc.
- 14) Foglio riassuntivo c.d. Manifesto d'Asta del Lotto

Il sottoscritto C.T.U., avendo eseguito le operazioni precedentemente specificate, ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e pertanto deposita la presente Relazione di stima rimanendo a disposizione del Giudice Delegato e/o delle parti chiamate in giudizio per ogni eventuale chiarimento, osservazione o necessità in merito.

Fermo li 15 dicembre 2022

Il CTU

