

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° 87/2022 promossa da **OMISSIS** c/o **OMISSIS**.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Palmisano Milena.

OGGETTO: Stima di un laboratorio artigianale e di un terreno in Comune di Monterubbiano (FM), Via D. Giacinti n° 20, Località Rubbianello.



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° 87/2022 promossa da **OMISSIS** c/o

OMISSIS.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Palmisano Milena.

OGGETTO: Stima di un laboratorio artigianale e di un terreno in Comune di Monterubbiano (FM), Via D. Giacinti n° 20, Località Rubbianello.

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

Con provvedimento del 19.05.2023 (notificato in data 22.05.2023) il G.E. Dott.ssa Palmisano Milena 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 22.05.2023.

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

(A)

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.

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al G.E., il quale

provvederà ad impartire al precedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

IN SECONDO LUOGO, l'esperto deve precisare:

- se il creditore precedente 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.

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

IN TERZO LUOGO, l'esperto deve precisare se il creditore precedente 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.

(B) Compiuti i preliminari controlli specificati nel punto (A) 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 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;

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 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;

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;

9) ad indicare l’esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

10) 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;

11) 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;

12) 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 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 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;

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

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

15) 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;

16) 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;

17) ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, Il 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, Il co. c.p.c. in modalità telematica PCT.

(C) 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 **17.10.2023**, ore 10,00 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 € 500,00, 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 31.05.2023 si effettuava l'accesso agli Atti presso il Comune di Monterubbiano per ritirare la documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico.

In data 29.08.2023, su convocazione del Custode Giudiziario, il sottoscritto si recava sul posto per effettuare il sopralluogo.

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.

Gli immobili, oggetto del pignoramento, si trovano nel Comune di Monterubbiano (FM), Via D. Giacinti n° 20.

Trattasi di un fabbricato ad uso artigianale di due piani fuori terra e di un piccolo terreno adiacente.

Gli immobili sono censiti in Catasto come segue:

-LABORATORIO: Catasto Fabbricati, Foglio 32, particella 204/3, categ. D/7, RC € 2.024,51;

-TERRENO: Catasto Terreni, Foglio 32, particella 502, qualità S.I.A., classe 1, mq 1035, RD € 8,55, RA € 7,22;

Per maggiori dettagli si vedano le visure catastali eseguite in data 24.05.2023 allegate alla presente.

Confini: in base alle risultanze catastali ed allo stato dei luoghi gli immobili confinano nell'insieme con: **OMISSIS**.

Il pignoramento grava sull'intera piena proprietà spettante ad un solo proprietario sui due beni pignorati, i quali verranno proposti come lotto unico per la futura vendita all'asta; pertanto non si eseguirà alcuna divisione.

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.

LABORATORIO

Il primo titolo edilizio di cui si ha notizia dall'Ufficio Tecnico Comunale è la CONCESSIONE EDILIZIA n° 1267 del 01.08.1977, Pratica n° 282, rilasciata a nome di **OMISSIS** avente per oggetto "Trasformazione dell'edificio adibito a porcilaia in insediamento artigianale e di ampliamento del deposito legname"; dal contenuto della suddetta Concessione Edilizia si evince la presenza di una costruzione più antica, della quale non è stato rintracciato alcun titolo edilizio che ne attesti l'epoca di realizzazione.

L'ultimo titolo edilizio ricevuto dall'Ufficio Tecnico Comunale è la CONCESSIONE EDILIZIA n° 521 del 10.07.1981, Pratica n° 521, Prot. 175/Urb, rilasciata a nome di **OMISSIS**, avente per oggetto "Variante rispetto a quelli autorizzati con concessione n° 397 del 08.11.1979".

Come accennato, lo stabile si articola su 2 piani fuori terra, è di forma in pianta pressoché quadrata, la copertura è a falde, facciate esterne intonacate; adiacente il lato Est vi è un altro capannone appartenente ad altra ditta.

Ciascun piano copre una superficie di circa mq 388 (tot. mq 776 circa); in base alla planimetria catastale risulta anche una corte di pertinenza della superficie di circa mq 2183.

Per quanto riguarda la suddivisione interna ci si riporta all'allegata planimetria catastale eccezion fatta per alcune modifiche ai divisori, consistenti nell'eliminazione degli anti-bagni al piano terra e nella modifica del bagno al primo piano.

L'altezza utile del piano terra è di mt 3.53 nella zona laboratorio e di mt 2,62 nella zona uffici; l'altezza dei vani al piano primo varia da un minimo di mt 1,54-2,39 ad un massimo di mt 4,10-4,50.

Le finiture interne si presentano in discreto stato di manutenzione e conservazione.

Nel dettaglio abbiamo: pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti prevalentemente in marmo tranne che nella sala esposizione al piano primo ove sono in ceramica, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in metallo.

Gli impianti esistenti sono quello elettrico, idrico (in parte scollegato), termico (anch'esso scollegato e privo di caldaia).

Alla luce di quanto sopra riportato, non è stato possibile reperire, laddove necessaria, 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 la CONCESSIONE EDILIZIA n° 521 del 10.07.1981, Pratica n° 521, Prot. 175/Urb, rilasciata a nome di **OMISSIS**, avente per oggetto "Variante rispetto a quelli autorizzati con concessione n° 397 del 08.11.1979".

TERRENO

Il terreno è costituito da un'area adiacente l'immobile appena descritto, con il quale forma un unico corpo con la corte di pertinenza dello stesso.

Ha un'estensione catastale di mq 1035, giacitura pianeggiante, forma rettangolare, lavorabilità comoda, destinazione d'uso "prato" con soprastanti alcune piante di ulivo.

L'accesso attualmente avviene attraversando delle aree limitrofe contornate nell'insieme da un'unica recinzione che ingloba sia i beni oggetto di perizia che altri immobili di proprietà in parte del soggetto esecutato ed in parte di un soggetto estraneo all'Esecuzione.

La classificazione urbanistica risultante dal certificato rilasciato dal Comune di Monterubbiano in data 31.05.2023 è in parte "Nuova viabilità e fasce di rispetto stradali" di cui all'art. 38 delle NT del PRG e, in parte, "Verde di rispetto" di cui all'art. 36 delle NT del PRG. Si evidenzia che dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale e quella di Piano, risulta che all'interno dell'area è prevista una strada di maggior consistenza. Sempre dal PRG si evince la prescrizione di cui all'art. 22 delle NT che prevede "Ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua". Per informazioni più dettagliate vedere l'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

In definitiva, secondo le previsioni degli strumenti urbanistici del Comune di Monterubbiano, la stima di che trattasi interessa porzioni di territorio inseriti un ambito soggetto a vincoli piuttosto rilevanti che allo stato attuale ne comprometterebbero lo scopo edificatorio.

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.

Il primo titolo edilizio reperito presso l'Ufficio Tecnico Comunale è la CONCESSIONE EDILIZIA n° 1267 del 01.08.1977, Pratica n° 282, rilasciata a nome di **OMISSIS**, avente per oggetto "Trasformazione dell'edificio adibito a porcilaia in insediamento artigianale e di ampliamento del deposito legname".

Dal contenuto della suddetta Concessione Edilizia si evince la presenza di una costruzione precedente della quale, però, non è stato rintracciato alcun titolo edilizio che ne attesti l'epoca di realizzazione.

Al fine di reperire ulteriori informazioni utili, è stata altresì consultata la mappa d'impianto del Catasto Terreni, risalente all'anno 1939, dalla quale non risultava alcun fabbricato sul sito in questione.

Alla luce di quanto sopra, dato che antecedentemente all'anno 1967 non era obbligatorio dotarsi del titolo edilizio nelle zone classificate agricole secondo il PRG (o P.d.F.), si potrebbe solo presumere che il fabbricato originario possa avere data ante 1967 sebbene non esista prova certa.

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 Monterubbiano mediante istanza del 24.05.2023 sono stati messi a disposizione del sottoscritto i seguenti titoli abilitativi e pratiche edilizie:

- 1) CONCESSIONE EDILIZIA n° 1267 del 01.08.1977, Pratica n° 282, rilasciata a nome di **OMISSIS**, avente per oggetto "Trasformazione dell'edificio adibito a porcilaia in insediamento artigianale e di ampliamento del deposito legname".
- 2) CONCESSIONE EDILIZIA n° 386 del 14.05.1979, Pratica n° 386, Prot. 23, rilasciata a nome di **OMISSIS**, avente per oggetto "Recinzione dell'area in cui è situato un capannone ad uso artigianale".
- 3) CONCESSIONE EDILIZIA n° 397 del 08.11.1979, Pratica n° 397, Prot. 35, rilasciata a nome di **OMISSIS**, avente per oggetto "Variante estetica e modifiche interne rispetto a quelli autorizzati con concessione n° 282 del 01.08.1977".
- 4) CONCESSIONE EDILIZIA n° 521 del 10.07.1981, Pratica n° 521, Prot. 175/Urb, rilasciata a nome di **OMISSIS**, avente per oggetto

“Variante rispetto a quelli autorizzati con concessione n° 397 del 08.11.1979”.

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

La verifica di conformità urbanistica viene fatta sulla base dell'ultimo titolo abilitativo, ovvero la CONCESSIONE EDILIZIA n° 521 del 10.07.1981.

Confrontando questo titolo edilizio con lo stato di fatto si sono riscontrate delle modifiche interne e prospettiche: la sanatoria di tali abusi comporterebbe la sanzione fissa di € 1000,00 per le modifiche interne ed € 516,00 per quelle prospettiche, oltre ai diritti di segreteria pari ad € 66,00; in totale € 1.582,00.

Inoltre, si è rilevato un aumento delle altezze esterne nei lati Nord, Ovest (parziale) e Sud. È da precisare che sull'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia n° 521/1981 non sono riportate in maniera esaustiva tutte le quote, pertanto si è fatta una stima sulla base delle misure lette graficamente sull'elaborato stesso. Ne consegue che nei lati Nord e Sud vi è stato un aumento di cm 20 e cm 30 rispetto alle misure scritte nel disegno, mentre nel lato Ovest (parziale) l'altezza reale è inferiore a quella stimata, ma si supera di cm 34 la previsione del PRG (Hmax mt 8,00). Per regolarizzare il tutto si suggerisce, anziché richiedere la sanatoria (urbanistica ed ambientale ai sensi del D.Lgs 42/2004), il ripristino mediante reinterro parziale dei lati interessati fino a rispettare le quote di progetto, oltre alla controsoffittatura interna dei solai laddove si superi quella di progetto. Per tutto quanto sopra, si indica una spesa pari a circa € 40.000.

Anche la planimetria catastale necessita di aggiornamento.

Pertanto si ritiene, indicativamente, che la regolarizzazione degli abusi, comprensiva degli oneri tecnici, diritti, spese catastali, imposte, possa incidere per circa € 44.000,00.

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

All'infuori di quanto riportato nella presente relazione, non sono stati rintracciati altri documenti utili in quanto non reperibili presso gli uffici preposti.

Pertanto, 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, nonché dalla documentazione messa a disposizione dall'Ufficio stesso, 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, ecc. riportati nella relazione.

5° QUESITO

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

Vedere C.D.U. del 31.05.2023 (allegato).

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. 5489/2022), ossia foglio 32 particella 204/3 (Catasto Fabbricati) e particella 502 (Catasto Terreni), corrispondono alle visure catastali allegate, mentre riguardo alla planimetria catastale della particella 204/3 vi sono da fare dei piccoli aggiornamenti.

L'aggiornamento catastale presuppone la presentazione della pratica edilizia in sanatoria per alcune difformità sopra citate.

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.

TRASCR. 1842 del 13.03.1992

Decreto di trasferimento relativo al Fallimento n° 1437 (settimo lotto).

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Decreto di Trasferimento del Giudice Delegato in data 24.02.1992, rep. 163/92.

-Immobile urbano a Monterubbiano distinto al Catasto Fabbricati con la scheda n° 6492/80;

-Immobile urbano a Monterubbiano distinto al Catasto Fabbricati con la scheda n° 364/84;

-Terreno a Monterubbiano distinto al Catasto Terreni col foglio 32, particelle 92-204-205-345-203

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

L'immobile non necessita di divisione in quanto è stata pignorata l'intera piena proprietà spettante ad un unico soggetto.

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.

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

TRASCR. 1842 del 13.03.1992

Decreto di trasferimento relativo al Fallimento n° 1437 (settimo lotto).

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Decreto di Trasferimento del Giudice Delegato in data 24.02.1992, rep. 163/92.

-Immobile urbano a Monterubbiano distinto al Catasto Fabbricati con la scheda n° 6492/80;

-Immobile urbano a Monterubbiano distinto al Catasto Fabbricati con la scheda n° 364/84;

-Terreno a Monterubbiano distinto al Catasto Terreni col foglio 32, particelle 92-204-205-345-203.

ISCR. 550 del 03.06.1993 (ULTRAVENTENNALE)

Ipoteca Volontaria per € 200.000,00, di cui € 100.000,00 per capitale, della durata di anni 10.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 13.05.1993, rep. 37131 presso il Not. Cappelli Nazzareno.

-Immobile urbano a Monterubbiano distinto al Catasto Fabbricati con la scheda n° 6492/80;

-Immobile urbano a Monterubbiano distinto al Catasto Fabbricati con la scheda n° 364/84;

-Terreno a Monterubbiano distinto al Catasto Terreni col foglio 32, particelle 92-204-205-345-203.

ISCR. 82 del 31.01.2014

Ipoteca Volontaria per € 200.000,00, di cui € 100.000,00 per capitale, della durata di anni 10.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS** + altro.

Atto Not. Mori Alessandro del 30.01.2014, rep. 17997/7580.

-Immobili oggetto del pignoramento + altri.

ISCR. 949 del 29.09.2021

Ipoteca Giudiziale per € 3.000,00 di cui € 224.70 per capitale.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Decreto Ingiuntivo del Giudice di Pace di Fermo, rep. 3423/2019 del 11.12.2019.

-Immobile a Monterubbiano, distinto a Catasto fabbricati col foglio 32, particella 204/3.

ISCR. 982 del 05.10.2021

Ipoteca Giudiziale per € 19.546,54 di cui € 9.773,27 per capitale.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Ascoli Piceno, rep. 241 del 05.02.2019.

-Immobili oggetto del pignoramento + altro immobile.

TRASCR. 5489 del 10.08.2022

Pignoramento.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto del Tribunale di Fermo del 20.07.2022, rep. 1014.

-Immobili oggetto di perizia.

9° QUESITO

Indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali.

Dalle visure ipotecarie esperite non si hanno notizie in tal senso.

10° 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.

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

-l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;

-l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;

-l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato se si opera in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come la compravendita di immobili (od operazioni riconducibili ad essa).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta è basata sulla comparazione diretta dell'immobile oggetto di valutazione con immobili simili compravenduti di recente, con prezzi di mercato noti rilevati ai fini della stima. Tale metodologia è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni similari al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici, pluri parametrici);
- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie

all'uso della metodologia diretta e si basano sull'individuazione indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e, secondo alcuni autori, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali determinare l'aspetto economico del valore di mercato.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro 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 formulare nel modo che segue il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano ed in considerazione del fatto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.

La stima viene eseguita facendo riferimento ai valori di mercato rilevati dalle banche dati sotto riportate e tenendo debitamente conto delle seguenti caratteristiche peculiari:

- Ubicazione in una frazione del capoluogo di Comune, discretamente servita dal punto di vista infrastrutturale e dotata dei servizi essenziali;
- Destinazione d'uso;
- Stato di manutenzione e conservazione discreto e necessità di eseguire alcuni interventi già descritti;
- Presenza di spazi scoperti di pertinenza;
- Appetibilità scarsa;
- Vetustà di anni 39 circa (data ultimo progetto 1981 + anni 3 per la realizzazione).

Il mercato immobiliare di Monterubbiano con particolare riferimento alla località “Rubbianello”, è scarsamente attivo in quanto trattasi di località posta nell’entroterra collinare, distante circa 12 Km dal casello autostradale più vicino.

STIMA LABORATORIO

Un’indagine svolta sull’osservatorio immobiliare dell’Agenzia delle Entrate (rif. secondo semestre 2022), ha evidenziato per la zona in questione i seguenti valori venali relativi alla fascia periferica E1:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

i Nel 2° semestre 2022 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegallo e Montecosaro. Il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: MONTERUBBIANO

Fascia/zona: Suburbana/RUBBIANELLO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	220	290	L	1,3	1,6	L
Capannoni tipici	Ottimo	290	410	L	1,6	2,3	L
Laboratori	NORMALE	510	720	L	2,5	3,7	L

Per il caso in esame la tipologia più adeguata è quella di “Capannoni tipici in condizioni normali” che, secondo la tabella soprastante, vede una quotazione minima di €/mq 220 e massima di €/mq 290 (media €/mq 255).

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

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

 Capannoni tipici			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta questo immobile
<i>Euro 227</i>	<i>Euro 319</i>	<i>Euro 410</i>	
<small>* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.</small>			

Da quest'ultima tabella evince che il dato più appropriato da estrapolare sia quello riferito a "Capannoni tipici di fascia media", il cui valore medio è di €/mq 319.

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

Per la valutazione dell'opificio è stato utilizzato il metodo comparativo ai valori di mercato. Tale metodologia determina la somma di denaro a cui il bene immobile potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore ed un venditore, entrambi interessati alla transazione, dopo un'adeguata promozione e commercializzazione assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato. Il procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con transazioni recenti od in atto relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Il valore del bene immobile può quindi essere determinato tenendo conto dei prezzi medi in zona ed applicando agli stessi le rettifiche ritenute adeguate in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ogni altro fattore ritenuto pertinente.

Pertanto, la stima che segue farà riferimento ai valori rilevati presso le banche dati delle quotazioni immobiliari sopra menzionate.

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

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

-Quotazione OMI: €/mq 255;

-Quotazione Borsino Immobiliare: €/mq 319;

-VALORE UNITARIO MEDIO DI RIFERIMENTO:

(€/mq 255 + €/mq 319) / 2 =€/mq 287

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

La superficie commerciale che verrà presa per il calcolo del valore è di mq 821,76, calcolata come segue:

-superficie lorda laboratorio: circa mq 776 (coefficiente 100%) = mq 776

-superficie corte pertinenziale (fino a mq 25): mq 25 x 10% = mq 2,50

-superficie corte pertinenziale (per la parte eccedente mq 25):

 circa (mq 2188 – mq 25) x 2% = mq 43,26

TOTALE mq 821,76

Entrando nel merito della stima, avendo calcolato una superficie commerciale lorda di circa mq 821,76 ed un valore medio di riferimento pari ad €/mq 287, si ottiene il seguente risultato:

mq 821,76 x €/mq 287 = € 235.845,12

A questo risultato, andrà applicato un coefficiente di vetustà pari a 0,73 che tenga conto dell'epoca di costruzione del fabbricato (anno 1984 circa).

Il risultato che si ottiene è il seguente:

€ 235.845,12 x 0,73 = € 172.166,94

Infine, si dovrà 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 € 44.000,00.

In conclusione, il valore da porre a base d'asta sarà determinato come segue:

€ 172.166,94 - € 44.000,00 = € 128.166,94

Infine, trattandosi di vendita forzosa legata ad una Procedura Esecutiva, si ritiene di dover applicare un'ulteriore detrazione del 10%, che rappresenterà il valore finale da porre a base d'asta:

€ 128.166,94 - 10% = € 115.350,25

STIMA TERRENO

Considerato che allo stato attuale non sarebbe ipotizzabile per questo terreno la suscettività ad essere edificato e, tenuto conto dell'uso complementare con l'altro cespite oggetto di perizia, oltre alla mancanza di indicatori di mercato certi, si ritiene di poter attribuire un valore unitario pari ad €/mq 10,00.

Ne consegue che il valore di mercato, riferito alla superficie catastale del terreno risulta:

mq 1035 x € 10,00/mq = € 10.350,00

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

Il valore complessivo da porre a base d'asta sarà dato dalla somma delle due stime parziali sopra riportate (€ 115.350,25 + € 10.350,00 = € 125.700,25), che espresso in cifra tonda è pari ad € 126.000,00 (centoventiseimila/00).

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

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.).

11° 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 due beni appartenenti per la piena proprietà all'unico soggetto esecutato e per i quali è stato disposto un lotto unico.

12° 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 utilizzato dal debitore/esecutato.

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.

13 QUESITO

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

In base al C.D.U. allegato, una porzione delle aree in oggetto sono interessate, secondo il PRG, da "nuova viabilità".

Inoltre, sempre secondo il PRG, una porzione di terreno di che trattasi è interessata dall'impianto irriguo della media valle dell'Aso per la

distribuzione in pressione nel distretto di Monterubbiano del Consorzio di Bonifica.

BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su laboratorio artigianale (opificio) di piani due fuori terra aventi la superficie lorda di circa mq 388 per ciascun livello, oltre ad un piccolo terreno adiacente di mq 1035 catastali, in Comune di Monterubbiano (FM), Via D. Giacinti n° 20, Località Rubbianello.

Gli immobili sono censiti in Catasto come segue:

-LABORATORIO: Catasto Fabbricati, Foglio 32, particella 204/3, categ. D/7, RC € 2.024,51;

-TERRENO: Catasto Terreni, Foglio 32, particella 502, qualità S.I.A., classe 1, mq 1035, RD € 8,55, RA € 7,22;

CONFINI: in base alle risultanze catastali ed allo stato dei luoghi gli immobili confinano nell'insieme con: **OMISSIS**.

Necessita di sanatoria edilizia ed altri interventi, con i relativi oneri e costi a carico dell'aggiudicatario.

Quanto alla certificazione di conformità degli impianti, laddove necessaria, 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.

L'accesso attualmente avviene attraversando delle aree limitrofe contornate nell'insieme da un'unica recinzione che ingloba sia i beni oggetto di perizia che altri immobili di proprietà in parte del soggetto esecutato ed in parte di un soggetto estraneo all'Esecuzione.

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

Prezzo base: € 126.000,00 (centoventiseimila/00).

Fermo, 15.09.2023

Il C.T.U.

Gianni Geom. Giustino



ALLEGATI:

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