

TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento R.G. N. 127/2011 Es. Imm.

Giudice Esecutore **Dott.ssa D'ALFONSO CHIARA**

Creditore Procedente:

[REDACTED]

Debitore:

[REDACTED]

RELAZIONE DI VALUTAZIONE

Ctu Incaricato: **Ing. VALENTINI MASSIMO**

Studio: via G. Puccini n. 36 – 63900 FERMO (FM)
tel 0734 226066 - fax 0734 070262 - cell 348 0414813
Iscritto Ordine Ingegneri della Provincia di Fermo, N. A144
Cf VLNMSM54P17D542K - pi 01270700444
mail maxvale2010@gmail.com - pec massimo.valentini@ingpec.eu

Premessa

Nel corso dell'udienza del 07/09/2018 il sottoscritto Ing. Valentini Massimo è stato nominato C.T.U. nel procedimento in epigrafe ed ha prestato giuramento di rito il giorno 11/10/2018. Il G.E. Dott. Francesco Ferretti, nel corso dell'udienza di nomina, ha conferito il seguente incarico:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice 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.

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: il periodo cioè 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.

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 (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) 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.

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 specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, 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;

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 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;

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;

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 allegghi 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 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 .rtf o word.zip *(sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).*

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

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del **08/10/2019**, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Entro lo stesso termine l'esperto provvederà al deposito nel fascicolo dell'esecuzione, in modalità telematica PCT, della relazione tecnica estimativa con relativi allegati. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy (epurato dei dati sensibili) nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita (c.d.

Manifesto D'Asta).

A – Verifica completezza documentazione

La verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., ha dato i seguenti risultati:

- in data 01/07/2011 è stata depositata la Nota di Trascrizione RG 5009 RP 3021 del 23/06/2011 relativa al verbale di pignoramento dell'immobile; nella Nota di Trascrizione è indicata l'intera quota (100%) della proprietà superficiaria, mentre la proprietà è al 50% in quanto l'esecutato era coniugato in regime di comunione di beni;
- in data 14/09/2011 è stata depositata la Relazione Notarile a cura del Notaio Dott. Stefano Sabatini di Ancona;
- non risultano depositati né l'estratto catastale attuale, né quello storico. Nella Certificazione notarile sono riportati i dati relativi alla situazione catastale attuale senza alcun riferimento a quelli storici, sostanzialmente invariati nei dati censuari, ma differenti nell'individuazione degli intestati;
- non risulta depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Dalla certificazione acquisita dal sottoscritto CTU (allegati n. 8) risulta che l'esecutato era residente in [REDACTED] insieme con la moglie [REDACTED], con la quale era in regime di coniugio dal [REDACTED]. Lo stesso esecutato, [REDACTED], è peraltro deceduto in data [REDACTED] e, ad oggi, non risulta che sia stata presentata la Denuncia di Successione. Il pignoramento è stato notificato anche alla coniuge dell'esecutato, in quanto comproprietaria in regime di comunione dei beni, mediante Raccomandata inviata in data 29/09/2011.

Infine si è proceduto alla redazione della smart checklist di verifica allegata alla presente e di seguito riportata:

B – Relazione di stima

1 – LOTTO UNICO; proprietà superficaria per un mezzo (50%, in quanto acquistato in regime di comunione dei beni) di un appartamento al Piano Terra rialzato con fondaco al Piano Seminterrato sito in Comune di [REDACTED], **piano S1-T** e di un garage sito in Comune di [REDACTED], **piano S1**. Le unità oggetto del pignoramento sono descritte al catasto fabbricati del comune di [REDACTED] al **Foglio [REDACTED]**, **particella [REDACTED]**, rispettivamente **abitazione sub [REDACTED]**, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale 115 mq (escluse aree scoperte 113 mq), Rendita € 218,20 e **garage sub [REDACTED]**, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 M², Rendita € 59,50. Non risultano altre pertinenze. L'abitazione confina per tre lati con la corte comune e per un breve tratto lato ovest con il sub [REDACTED]; al piano primo confina col sub [REDACTED] e al piano seminterrato con i garage sub [REDACTED]. Il garage confina a nord con il sub [REDACTED], a sud con il sub [REDACTED], ad est con la rampa comune di accesso e ad ovest [REDACTED].

L'edificio è realizzato con struttura in c.a., tamponamenti in muratura intonacati e tinteggiati, copertura a tetto, sostanzialmente a falda unica, con tegole. La zona è completamente urbanizzata con disponibilità di parcheggi e ampiamente dotata di aree a verde.

L'unità immobiliare principale consiste in un appartamento di tipo civile-popolare con accesso autonomo dalla corte comune a mezzo di alcuni gradini esterni; è composto da un ingresso-disimpegno, un locale soggiorno, la cucina, un bagno, tre camere ed un ripostiglio-lavanderia. Altezza interna 2,80 m. Le finestre del soggiorno e delle tre camere sono in legno con vetro-camera con zanzariere esterne e serrandine avvolgibili in pvc, mentre quelle prospettanti sulla chiostrina sono in legno con vetro singolo (invariate dalla costruzione originaria). La chiusura della chiostrina est è stata realizzata con infissi in alluminio con vetro singolo.

Pavimentazione in piastrelle e, nella sola camera sud, in parquet leggero. Porte interne in legno tamburrate.

Impianto di riscaldamento a metano con caldaia posta nel ripostiglio e radiatori. Il bagno è in buone condizioni e con vasca da bagno. Una cantina, pertinenza dell'abitazione, è sita al piano Seminterrato (PS1) con accesso dallo spazio ad uso comune. Il locale è allo stato grezzo, con intonaci non rifiniti e senza piastrelle di pavimentazione. Altezza interna 2,20 m. Il locale uso garage ha accesso diretto dalla rampa esterna ed è dotato di serranda metallica basculante attivata da un motore elettrico; le pareti ed il soffitto sono cono rifinite ad intonaco non a civile e senza piastrelle di pavimentazione. Altezza interna 2,20 m. (Fotografie All. 13).

2 – L'appartamento oggetto della valutazione è sito in un complesso di tre edifici bifamiliari a schiera su tre piani (S1-T-1), identificati come [REDACTED] e realizzate dalla Cooperativa Edilizia [REDACTED] s.r.l., nella zona sud del comune di [REDACTED], effettivamente come edilizia residenziale sociale. L'ultima concessione edilizia è stata rilasciata il [REDACTED]; essendo state assegnate le unità immobiliari all'esecutato con atto notarile del [REDACTED], ad oggi si considerano effettivamente superati i cinque anni dal termine dei lavori di costruzione: si ritiene che la vendita non sia in regime IVA.

3 – La costruzione è iniziata in epoca successiva al 2 settembre 1967.

4 – Le unità immobiliari oggetto della presente sono parte di un complesso di tre edifici bifamiliari a schiera su tre piani (S1-T-1), identificati come [REDACTED] e realizzate dalla Cooperativa Edilizia [REDACTED] s.r.l., nella zona sud del comune [REDACTED]. La zona è periferica e vicina alla zona agricola; nel giro di poche centinaia di metri sono presenti servizi pubblici, esercizi commerciali ed impianti sportivi. Urbanisticamente è inserito nella Zona ZTR3 Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità, regolato secondo l'art. 38 delle NTA del vigente PRG (All. 11). Il complesso è stato realizzato a seguito di Licenza

Edilizia N. [REDACTED] (All. 1). L'Autorizzazione di Abitabilità, del [REDACTED] (All. 2), è stata rilasciata a seguito di domanda in relazione alla Licenza edilizia [REDACTED]. In seguito sono state rilasciate altre due concessioni; su domanda presentata il 26/08/1978 è stata rilasciata la Concessione Edilizia di Variante in data [REDACTED] (All. 3); a seguito di domanda del 14/02/1987 è stata rilasciata la Concessione Edilizia [REDACTED] 1987 (All. 4) per la chiusura della chiostrina est e del piccolo vano antistante il portoncino d'ingresso.

Ai fini della regolarità urbanistica si rileva che lo stato attuale è stato realizzato con una modesta difformità rispetto alla Concessione Edilizia [REDACTED] in merito al piano seminterrato ad uso cantine e garage. Per le unità immobiliari oggetto della presente si rileva la difformità della dimensione della cantina (lunghezza di 6,30 m. anziché oltre 13,00 m.) e la maggiore dimensione del locale garage (con una lunghezza complessiva di 8,75 m. anziché 5,65) inglobando una cantina retrostante (All. 15). Dal punto di vista urbanistico le difformità riscontrate (che peraltro dovrebbero interessare anche altre unità non oggetto della presente relazione) potranno essere sanate mediante presentazione di una richiesta in sanatoria per opere già eseguite in parziale difformità dalla concessione rilasciata; la procedura (effettuabile mediante presentazione di una CILA in sanatoria) richiederà il pagamento di una **sanzione pari ad € 1.000,00** ed il pagamento dei **diritti di segreteria di € 75,00** oltre agli **oneri professionali** per il tecnico redattore, che, allo stato attuale, si ipotizzano **pari a netti € 2.000,00** (comprensivo degli oneri fiscali).

Ai fini della vendita dell'abitazione sarà necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) per un **costo presunto di € 300,00**, comprensivo di oneri previdenziali e fiscali.

Allo stato attuale non risulta formalizzato alcun condominio e non risultano oneri comuni non saldati.

successivo atto di rettifica trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di [REDACTED] il [REDACTED] N. [REDACTED] RP.

9 – VALORE

La valutazione unitaria dei beni si basa sulla comparazione con immobili della medesima tipologia ed aventi caratteristiche simili, sia dei beni in se che della zona in cui sono inseriti, tenendo conto del fatto che trattasi di proprietà superficiaria.

Allo scopo della valutazione unitaria sono stati considerati i valori minimi e massimi del mercato locale registrati nella banche dati delle quotazioni immobiliari, sia dell’Agenzia del Territorio che da altre fonti (Borsino immobiliare, mercato locale, ...). Le indicazioni che ne scaturiscono, relativamente ai valori del secondo semestre [REDACTED], per abitazioni civili di tipo economico e con finiture normali, portano a considerare valori unitari di mercato compresi tra € 1.000 /mq e € 1.250 /mq e per il garage valori unitari di mercato compresi tra € 650 /mq e € 900 /mq.

Per le unità immobiliari oggetto del pignoramento si riassumono appresso le superfici utili dei singoli locali e le Superfici Lorde complessive dell'alloggio e del garage, ai fini della valutazione:

ABITAZIONE

ingresso-disimpegno	Su	mq	11,40	
soggiorno	Su	mq	26,60	
cucina	Su	mq	9,10	
camera	Su	mq	15,10	
camera	Su	mq	7,80	
camera	Su	mq	12,90	
bagno	Su	mq	5,80	
ripostiglio	Su	<u>mq</u>	<u>2,20</u>	
	Totale Su	mq	90,90	
Veranda chiusa	Su	mq	6,80	(coeff 75%)
Cantina piano sottostrada	Su	mq	23,30	(coeff 25%)

La Superficie Lorde della porzione abitativa, comprensiva delle pareti

interne ed esterne dell'unità immobiliare, secondo il calcolo seguente, è di Complessivi **mq. 110,00**, da computare quindi come **Superficie Commerciale** [SL=3,60x12,00+7,20x7,95+1,25x2,40+26,40x0,25=mq 110,00]

GARAGE

locale unico Su mq 31,70 (coeff 100%)

La Superficie Lorda del garage, secondo il calcolo seguente, è di Complessivi **mq. 35,80**, da computare quindi come **Superficie Commerciale** [SL=3,90x9,20=mq 35,88].

Considerazioni circa la determinazione del valore unitario

Viste la tipologia edilizia e le specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione, in particolar modo la vetustà (■ anni), la conformazione ed il buono stato di manutenzione attuale, oltre alla situazione della zona in cui è inserito, tenendo conto di una situazione del mercato immobiliare locale ancora non particolarmente favorevole, si ritiene di poter attribuire all'**abitazione** un **valore unitario pari a € 1.200,00 /mq** ed al garage un **valore unitario pari a € 700,00 /mq** da considerare per le rispettive Superfici Commerciali Lorde.

Valore commerciale del bene:

<u>abitazione</u>	Mq. 110,00 x € 1.200,00 /mq =	€ 132.000,00
<u>garage</u>	Mq. 35,80 x € 700,00 /mq =	<u>€ 25.060,00</u>

– Valore commerciale piena proprietà € 157.060,00

Diminuzione valore per diritto di superficie

Per tenere in considerazione la quota del valore commerciale per il solo diritto di proprietà superficaria occorre rilevare il possibile valore di acquisizione della piena proprietà del terreno. Si ritiene di poter attribuire una incidenza del valore dell'area variabile tra il 3 e 5% del valore del fabbricato. Nel presente caso, data l'ubicazione e la tipologia edilizia, si decide di considerare una percentuale del 3,5%, quindi pari a: € 157.060,00x0,035 = € 5.497,10

– Valore commerciale proprietà superficiaria unico lotto:

€ (157.060,00 - 5.497,10) = € **151.562,90**

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Oneri e spese tecniche per CILA in sanatoria e redazione dell'A.P.E., comprensive di oneri previdenziali e fiscali	€ - 3.375,00
Oneri, diritti e spese professionali per redazione della Denuncia di successione a [REDACTED] e voltura, catastale, comprensive di oneri previdenziali e fiscali considerando come prima casa e i diritti fissi	€ - <u>1.350,00</u>
Sommano	€ - 4.725,00

Valore commerciale dei beni al netto delle correzioni e spese:

€ (151.562,90 – 4.725,00) = € 146.837,90

che, arrotondato in eccesso, assomma ad € **147.000,00**

(diconsi **centoquarantasettemila/00 Euro**)

Oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura: (All. 12)

- **Iscrizione di ipoteca volontaria** del [REDACTED], N. [REDACTED] RP, N. [REDACTED] RG, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Ascoli Piceno, Servizio Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] a favore della [REDACTED] e contro [REDACTED] (per 1/2 proprietà superficiaria), per la somma di originali € 240.000, sui beni di cui alla presente relazione;
- **Iscrizione di ipoteca volontaria** del [REDACTED], N. [REDACTED] RP, N. [REDACTED] RG, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Ascoli Piceno, Servizio Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] a favore della [REDACTED] e contro [REDACTED] (per 1/2 proprietà superficiaria), per la somma di € 144.000, sui beni di cui alla presente relazione;
- **Iscrizione di ipoteca volontaria** del [REDACTED] N. [REDACTED] Rp, N. [REDACTED] RG, a favore di [REDACTED] e contro il sig. [REDACTED] (per l'intera proprietà superficiaria), per la somma di

90.000,00€, sui beni di cui alla presente relazione;

- **Trascrizione di pignoramento di immobili** presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Ascoli Piceno, Serv. Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] in data [REDACTED], N. [REDACTED] RP, N. [REDACTED] RG, in forza dell'atto giudiziario del Tribunale di Fermo del [REDACTED] rep. [REDACTED], a favore di [REDACTED] e contro il sig. [REDACTED] (per l'intera proprietà superficaria) sui beni di cui alla presente relazione;

Oneri che rimarranno a carico dell'acquirente:

- ===

10 – Le due unità compongono un lotto unico.

11 – Stato di possesso

Alla data dell'ultimo sopralluogo, effettuato li 29/08/2019, l'abitazione ed il garage risultano occupati dalla Sig.ra [REDACTED], vedova del pignorato [REDACTED], oltreché dalla [REDACTED] con il [REDACTED]. Come già definito con il Custode Giudiziario del bene pignorato (IVG Marche), di cui al verbale del [REDACTED], gli occupanti versano una indennità di occupazione fissata in € 100,00 mensili, a favore della procedura.

12 – Il bene pignorato non risulta ricadere su suolo demaniale e neanche appartenere al patrimonio indisponibile di un ente pubblico e non risulta soggetto ad alcuna procedura espropriativa.

13 – Si allegano le planimetrie catastali delle unità immobiliari formanti unico lotto, site in Comune di [REDACTED] ([REDACTED]), Foglio 26 particella [REDACTED] sub [REDACTED] e sub [REDACTED]. (Allegati 6 e 8).

Fermo, 07/09/2019

Il Tecnico Estimatore
Ing. Massimo Valentini

ELENCO ALLEGATI:

0. Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'
1. Copia estratti Licenza Edilizia prot. [REDACTED]
2. Copia Autorizzazione abitabilità del [REDACTED]
3. Copia estratti Concessione Edilizia prot. [REDACTED]
4. Copia estratti Concessione Edilizia prot. [REDACTED]
5. Visura catastale storica sub [REDACTED]
6. Planimetria catastale sub [REDACTED]
7. Visura catastale storica sub [REDACTED]
8. Planimetria catastale sub [REDACTED]
9. Elborato planimetrico anno 1996
10. Estratto di mappa Foglio [REDACTED] partic. [REDACTED]
11. Estratto PRG comune di [REDACTED]
12. Ispezione Ipotecaria
13. Documentazione fotografica con N. 23 fotografie
14. Certificati di stato civile di [REDACTED]
15. Estratto modifiche Tav [REDACTED] di Concessione Edilizia prot. [REDACTED]