

**Tribunale di Fermo**

**Oggetto: Esec. Imm. R.G. N. 42/2018**

**Ubicazione: Via Schiaffino 136, Sant'Elpidio a Mare (FM)**

**Contenuto: Relazione peritale del 18/11/2023**

**Intestazione: Dott. agr. Ugo Pazzi**  
**Viale della Vittoria 191,**  
**63822 Porto San Giorgio (FM)**  
**Cell. 328/8733887**  
**e-mail: [ugopaz@yahoo.it](mailto:ugopaz@yahoo.it)**  
**Pec: [u.pazzi@epap.conafpec.it](mailto:u.pazzi@epap.conafpec.it)**

**TRIBUNALE DI FERMO**  
**UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARI**  
**Esec. Imm. 42/2018**

Oggetto: Esecuzione immobiliare promossa da XXXXXXXXXXXX contro  
XXXXXXXXXX

***PREMESSA***

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giorgia Cecchini, ha nominato il sottoscritto Dott. Agronomo Ugo Pazzi, con studio in Porto San Giorgio, Viale della Vittoria 191, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali delle Marche al n. 279, Consulente Tecnico D'Ufficio.

Lo scrivente accettava l'incarico ricevuto e dichiarava di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli dal G.E., impegnandosi a rispondere a mezzo relazione scritta ai quesiti.

**CONTROLLO PRELIMINARE**

Esaminati gli atti della procedura depositati, con riferimento all'articolo 567, secondo comma, del Codice di Procedura Civile, si procede al controllo della completezza della documentazione, nello specifico:

1. il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.  
Detta certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
2. i dati catastali attuali e storici sono indicati nella certificazione notarile;
3. il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Avendo riscontrato l'esistenza di rapporto di coniugio, si è provveduto all'acquisizione sia del certificato anagrafico di matrimonio rilasciato dal comune di Sant'Elpidio a Mare sia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di XXXXXXXXXXXX dell'esecutato in particolare (All.to 01 Certificati di Matrimonio):

- il sig. XXXXXXXXXXXX (esecutato) ha contratto matrimonio con la sig.ra XXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX;

Annotazioni:

- CON DICHIARAZIONE INSERITA NEL PRESENTE ATTO DI MATRIMONIO GLI SPOSI HANNO SCELTO IL REGIME DELLA SEPARAZIONE DEI BENI, AI SENSI DELL'ART. 162, II COMMA DEL C. C. XXXXXXXXXXXX LI, XXXXXXXX;
- CON PROVVEDIMENTO DEL TRIBUNALE DI FERMO IN DATA 16/4/2015 N.477/2015 LA SENTENZA DI SEPARAZIONE TRA I CONIUGI XXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXX SOTTOSCRITTA IL 02/04/2015 E' STATA OMOLOGATA.

**QUESITO A) Provveda l'esperto 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**

Il bene oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, Località Casette d'Ete, all'indirizzo Via Schiaffino n. 136, Provincia di Fermo (All.to 02 Visura catastale per soggetto esecutato; All.to 03 Visure catastali storiche immobili; All.to 04 Estratto di mappa evidenziato).

Il bene è costituito da due unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.), individuate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U) del medesimo Comune come riportato a seguito:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Piano
Sant'Elpidio a Mare	24	277	2	A/2-7	8 vani	607,35	1
Sant'Elpidio a Mare	24	277	5	C/6-3	24 m <sup>2</sup>	43,38	S1

Indirizzo: Via Schiaffino n. 136. Intestato a XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXX.

La particella 277 in cui insiste il fabbricato in cui ricadono le uu.ii.uu., confina a nord con la particella 491, a est con la particella 58, a sud con le particelle 161 e 278 e ad ovest con la particella 457.

Nell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni è indicato che (All.to 05 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni):

- sub. 1 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- sub. 2 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- sub. 3 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- sub. 4 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE;
- sub. 5 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE;
- sub. 6 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE;
- sub. 7 BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE - BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB.);
- sub. 8 BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE - BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB.);
- sub. 9 CORTE - BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE - BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB.);
- sub. 10 BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE - BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB.);

- sub. 11 BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE - BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB.);
- sub. 12 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO (LOCALE PLURIUSO – (P.T.) - BENE COMUNE CENSIBILE);
- sub. 13 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO (LOCALE PLURIUSO – (P.T.) - BENE COMUNE CENSIBILE);
- sub. 14 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE (GARAGE – (P.T.) - BENE COMUNE CENSIBILE);
- sub. 15 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE (GARAGE – (P.T.) - BENE COMUNE CENSIBILE);
- sub. 16 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE (GARAGE – (P.T.) - BENE COMUNE CENSIBILE).

Nell'atto di compravendita con cui l'esecutato ha acquisito la proprietà dei beni oggetto di esecuzione, è indicato che i BENI COMUNI NON CENSIBILI individuati ai subb. 8 – 9 – 10 – 11 sono stati divisi e assegnati ai vari proprietari, e il sig. XXXXXXXX oltre ai beni oggetto di pignoramento, ha acquisito la proprietà dei subb. 10 e 15; a parere dello scrivente, salvo diversa disposizione del giudice, non risultano oggetto di esecuzione e pertanto non oggetto della seguente valutazione (All.to 06 Nota di Trascrizione Reg. Part. 1614 del 1989; All.to 07 Nota di Trascrizione Reg. Part. 1615 del 1989).

Considerate le caratteristiche del bene oggetto di pignoramento rilevate in sede di sopralluogo non è necessario realizzare frazionamenti in quanto le due uu.ii.uu. sono tra loro complementari e maggiormente appetibili sul mercato se vendute unitamente; rappresentano infatti un unico lotto già nello stato di fatto attuale.

**QUESITO B) – Provveda l'esperto 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.**

Il bene oggetto di pignoramento sono due uu.ii.uu. censite catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 24 particella 277 sub. 2 (categoria A/2 – Abitazione di tipo civile) e medesimo Comune, foglio e particella sub. 5 (categoria C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)), all'indirizzo Via Schiaffino n. 136.

Il fabbricato in cui insistono le uu.ii.uu., si sviluppa su cinque piani, privo di ascensore; seminterrato 1, terra, primo, secondo e terzo sottotetto.

Da quanto emerso a seguito dell'accesso agli atti, lo stesso fabbricato è stato costruito negli anni '70 (Concessione Prot. n. 11951 del 22/07/1977).

Nell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni è indicato che (All.to 05 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni attuale e storici):

- sub. 1 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- sub. 2 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- sub. 3 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- sub. 4 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE;
- sub. 5 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE;
- sub. 6 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE;
- sub. 7 BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE - BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB.);
- sub. 8 BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE - BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB.);
- sub. 9 CORTE - BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE - BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB.);
- sub. 10 BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE - BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB.);
- sub. 11 BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE - BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB.);
- sub. 12 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO (LOCALE PLURIUSO – (P.T.) - BENE COMUNE CENSIBILE);
- sub. 13 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO (LOCALE PLURIUSO – (P.T.) - BENE COMUNE CENSIBILE);
- sub. 14 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE (GARAGE – (P.T.) - BENE COMUNE CENSIBILE);
- sub. 15 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE (GARAGE – (P.T.) - BENE COMUNE CENSIBILE);
- sub. 16 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE (GARAGE – (P.T.) - BENE COMUNE CENSIBILE).

Nell'atto di compravendita con cui l'esecutato ha acquisito la proprietà dei beni oggetto di esecuzione, è indicato che i BENI COMUNI NON CENSIBILI individuati ai subb. 8 – 9 – 10 – 11 sono stati divisi e assegnati ai vari proprietari, e il sig. XXXXXXXX oltre ai beni oggetto di pignoramento, ha acquisito la proprietà dei subb. 10 e 15; a parere dello scrivente, salvo diversa disposizione del giudice, non risultano oggetto di esecuzione e pertanto non oggetto della seguente valutazione (All.to 06 Nota di Trascrizione Reg. Part. 1614 del 1989; All.to 07 Nota di Trascrizione Reg. Part. 1615 del 1989).

Come rilevato dallo scrivente, il sub. 10 risulta catastalmente Bene Comune Non Censibile senza intestatari (All.to 08 Schermata Sister sub. 10), mentre il sub. 15 risulta catastalmente con categoria C/6 Autorimessa intestato ad altri soggetti (All.to 09 Schermata Sister sub. 15).

In relazione all'art. 10 DPR 633/1972 si rileva che, in riferimento all'accesso agli atti, non risultano essere stati eseguiti lavori negli ultimi 5 anni sul fabbricato in cui ricadono le uu.ii.uu. e, trattandosi di cessione forzata da consumatore finale, l'operazione dovrebbe essere esente IVA; non essendo comunque lo scrivente un fiscalista, sarà cura in sede di vendita dello stesso delegato di rispondere in maniera esaustiva a tale quesito.

### **B.1 Descrizione u.i.u. sub. 2**

Il bene censito al N.C.E.U. del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 24 particella 277 sub. 5 (categoria A/2 – Abitazione di tipo civile) è un appartamento al piano primo del fabbricato con cantina al piano seminterrato 1 e soffitta al piano terzo sottotetto (All.to 10 Planimetria catastale u.i.u. sub. 2).

Per accedere ai vari piani dalla corte, si deve percorrere una breve rampa di scale esterna che conduce al portone condominiale del fabbricato al piano terra rialzato.

Per raggiungere i portoni dell'abitazione e della soffitta, è necessario percorrere la rampa di scale interna condominiale; la stessa rampa conduce al piano seminterrato 1, ma per accedere alla cantina è necessario attraversare un locale di sgombro comune (come indicato in planimetria).

L'u.i.u. ha una superficie lorda coperta di circa 148 m<sup>2</sup> e altezza media di 2,82 m (vani principali e accessori diretti), di circa 11 m<sup>2</sup> con altezza di 2,52 m (cantina al piano seminterrato uno) e di circa 9 m<sup>2</sup> (soffitta<sup>1</sup> al piano terzo sottotetto) con altezza superiore a 1,5 m e massima di 2,17 m, per complessivi 20 m<sup>2</sup> circa di Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare, non comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, e superficie lorda scoperta di circa 32 m<sup>2</sup> - n. 2 balconi -Pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare, comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori.

L'abitazione è composta da ingresso, soggiorno/sala da pranzo, cucina, corridoio, n. 2 camere da letto, n. 2 bagni, locale ad uso studio e ripostiglio; sono presenti n. 2 balconi, uno con accesso dal soggiorno/sala da pranzo e dalla cucina, e l'altro con accesso dalla camera da letto ovest.

La soffitta e la cantina sono composte da unico ambiente.

Nel complesso si presenta in discrete condizioni generali, con segni di normale usura dovuti all'utilizzo del bene; il bagno più grande risulta parzialmente privo di pavimentazione in quanto con molta probabilità è stata rimossa la vasca.

In riferimento agli impianti, non essendo lo scrivente tecnico impiantista non è possibile affermare con certezza se siano o meno a norma.

### **B.2 Descrizione u.i.u. sub. 5**

Il bene censito al N.C.E.U. del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 24 particella 277 sub. 5 (categoria C/6 – Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse (Senza scopo di lucro)) urbanisticamente è una rimessa, ma come constatato in sede di sopralluogo è stato adibito ad ufficio. Si sviluppa al piano seminterrato uno del fabbricato (All.to 11 Planimetria catastale u.i.u. sub. 5).

Si accede sia dall'esterno dalla corte del fabbricato, sia dalla rampa di scale interna condominiale, come anche per accedere alla cantina del sub. 2.

L'u.i.u. ha una superficie lorda coperta di circa 24 m<sup>2</sup> e altezza media di 2,52 m (vani principali e accessori diretti) è composta da unico locale.

---

<sup>1</sup> Soffitta di circa 40 m<sup>2</sup> ma ai fini del calcolo della superficie commerciale, si deve considerare la sola superficie con altezza superiore a 1,5 m;

Nel complesso si presenta in discrete condizioni generali, con segni di normale usura dovuti all'utilizzo del bene.

In riferimento agli impianti, non essendo lo scrivente tecnico impiantista non è possibile affermare con certezza se siano o meno a norma.

**QUESITO C) – Provveda l'esperto 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.**

Il fabbricato in cui insistono le due uu.ii.uu. è stato costruito in data successiva al 2 settembre 1967.

**QUESITO D) – Provveda l'esperto 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, 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.**

Il fabbricato in cui insistono le uu.ii.uu., da quanto risulta dall'accesso agli atti, è stato costruito in data successiva al 2 settembre 1967.

Si riportano a seguito le pratiche edilizie inerenti la realizzazione del fabbricato in cui insistono le due uu.ii.uu.:

- Concessione Prot. n. 11951 del 22/07/1977, Lottizzazione area con opere di urbanizzazione (All.to 12 Concessione Prot. n. 11951 del 22/07/1977 e documenti collegati);
- Concessione Prot. n. 1846 Pratica n. 2577 – 35/77 del 22/07/1977, Costruzione casa di civile abitazione (All.to 13 Concessione Prot. n. 1846 del 22/07/1977 e documenti collegati);
- Concessione Prot. n. 1944 Pratica n. 29/85 del 04/05/1985, Costruzione recinzione (All.to 14 Concessione Prot. n. 1944 Pratica n. 29/85 del 04/05/1985).

In merito alla particella in cui ricade il fabbricato in cui insistono le due uu.ii.uu. è stata accordata sanatoria di opere edilizie abusive inerenti i beni non oggetto di esecuzione in quanto censiti con altri subalterni; pertanto per tali beni non è stata esperita alcuna indagine urbanistica in quanto non oggetto di incarico del Giudice.

In sede di sopralluogo sono state effettuate le misurazioni; successivamente, confrontate con le planimetri catastali recuperate e lo stato approvato in Comune (ovvero la Concessione Prot. n. 1846 Pratica n. 2577 – 35/77 del 22/07/1977), sono emerse difformità, in particolare:

Per il **sub. 2** è emerso che:

- Piano Seminterrato 1 - Cantina:
  - altezza del piano superiore a quella di progetto (difformità volumetrica);
  - diversa conformazione delle pareti (difformità planimetrica);
  - modeste modifiche prospettiche (finestra);
- Piano primo - Appartamento:
  - diversa distribuzione interna (difformità planimetrica);
  - modifiche prospettiche (difformità prospettica);
  - mancato rispetto dei requisiti illuminotecnici nella camera da letto est;
  - parete ovest camera da letto ovest più lunga;
  - terrazzi con diversa conformazione;
- Piano terzo sottotetto:
  - realizzazione di finestra (n. 1 velux).

Per il **sub. 5** è emerso che:

- Piano Seminterrato 1 – Rimessa:
  - altezza del piano superiore a quella di progetto (difformità volumetrica);
  - diversa distribuzione interna, con presenza di bagno (difformità planimetrica);
  - modeste modifiche prospettiche (finestra).

Altezza recinzione superiore a quella autorizzata e diversa conformazione.

Nella porzione di edificio oggetto di questa esecuzione si riscontrano difformità planimetriche, prospettiche e volumetriche.

Tali difformità possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 380 del 2001 con un Permesso di Costruire in Sanatoria o una S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire, quindi sanabile tramite Legge Regionale 22/09 art. 4 comma 9 bis.

Si riportano a seguito i costi presunti che dovranno essere sostenute ai fini della sanatoria:

- 516,00 euro di sanzione per difformità prospettiche per ogni uu.ii.uu.,
- 1.000,00 euro di sanzione per difformità planimetriche per ogni uu.ii.uu.;
- 400,00 euro circa per la ricostruzione dello stato legittimato con accesso atti normativi;

- 800,00 euro circa per il rilievo delle uu.ii.uu.;
- 2.500,00 euro circa il costo della presentazione della pratica da parte di un tecnico abilitato;
- 1.000,00 euro circa per l'aggiornamento delle planimetrie catastali;
- 800,00 euro circa per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) al Comune (operazione che potrà essere eseguita a seguito della regolarizzazione delle difformità);
- 2.500,00 euro circa per la regolarizzazione dei requisiti illuminotecnici con allargamento di n. 1 finestra; tale importo è comprensivo di opere edili e oneri tecnici;
- certificati di conformità di idraulico ed elettricista per la realizzazione del bagno nella rimessa sub. 5 al piano seminterrato 800,00 euro circa;

In merito alla recinzione tenuto conto che la stessa è condominiale e l'importo dovrebbe essere ripartito tra tutti i proprietari, ma non essendoci amministratore di condominio lo scrivente non è a conoscenza dei millesimi corrispondenti e conseguente ripartizione dei costi. Tenuto conto che il fabbricato presenta n. 3 abitazioni, si presume che detto importo debba essere ripartito in tre.

Per poter sanare tale difformità in base a quanto stabilito dal Comune, o dovrà essere presentata specifica pratica di sanatoria, o in caso di diniego del Comune dovrà essere ripristinata secondo quanto autorizzato.

Per quanto riguarda i costi si presume che per entrambe le tipologie dovrà essere sostenuto un costo complessivo di circa 2.400,00 euro circa. Pertanto in via puramente conservativa si ritiene congruo come importo a carico delle uu.ii.uu. la cifra di 800 euro.

Pertanto secondo la normativa vigente, per regolarizzare le difformità riscontrate è stato stimato un costo complessivo di circa euro 12.632, a cifra tonda **euro 12.700**.

Si precisa che i costi come sopra determinati sono stati stimati, pertanto potranno subire variazioni anche significative; inoltre si fa presente che si è fatto riferimento alla normativa vigente.

Si potrà avere una più precisa definizione sia della tipologia di pratica che dei costi da sostenere solo in fase di istruttoria della pratica da parte del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale, in cui saranno definiti con esattezza.

Se ne terrà comunque conto di tutto quanto sopra evidenziato in sede di determinazione del valore reale del bene.

**QUESITO E) – Provveda l'esperto ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.**

Il bene oggetto di pignoramento sono due uu.ii.uu. e non un terreno; pertanto non è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.).

Consultato il P.R.G. On-line del Comune di Sant'Elpidio a Mare, la particella 277 del

foglio 24 in cui ricade il Fabbricato cui le due uu.ii.uu. fanno parte presenta i seguenti vincoli e prescrizioni (All.to 15 Estratto P.R.G. e N.T.A.):

- ZTR1 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 33 N.d.A.);
- **Centro Abitato** Delimitazione centro abitato;
- **Risorsa Idrica** Ambiti di tutela della risorsa idrica (art. 55 N.d.A.)
- AER\_2000\_L

**QUESITO F) – Provveda l'esperto 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.**

Il bene oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, Località Casette d'Ete, all'indirizzo Via Schiaffino n. 136, Provincia di Fermo (All.to 02 Visura catastale per soggetto esecutato; All.to 03 Visure catastali storiche immobili; All.to 04 Estratto di mappa evidenziato).

Il bene è costituito da due unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.), individuate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U) del medesimo Comune come riportato a seguito:

così identificati al Catasto Fabbricati:

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Piano
Sant'Elpidio a Mare	24	277	2	A/2-7	8 vani	607,35	1
Sant'Elpidio a Mare	24	277	5	C/6-3	24 m <sup>2</sup>	43,38	S1

Indirizzo: VIA SCHIAFFINO n. 136. Intestato a XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX.

La particella 277 in cui insiste il fabbricato in cui ricadono le uu.ii.uu., confina a nord con la particella 491, a est con la particella 58, a sud con le particelle 161 e 278 e ad ovest con la particella 457.

Nell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni è indicato che (All.to 05 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni):

- sub. 1 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- sub. 2 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- sub. 3 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;

- sub. 4 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE;
- sub. 5 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE;
- sub. 6 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE;
- sub. 7 BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE - BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB.);
- sub. 8 BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE - BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB.);
- sub. 9 CORTE - BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE - BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB.);
- sub. 10 BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE - BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB.);
- sub. 11 BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE - BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB.);
- sub. 12 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO (LOCALE PLURIUSO – (P.T.) - BENE COMUNE CENSIBILE);
- sub. 13 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO (LOCALE PLURIUSO – (P.T.) - BENE COMUNE CENSIBILE);
- sub. 14 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE (GARAGE – (P.T.) - BENE COMUNE CENSIBILE);
- sub. 15 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE (GARAGE – (P.T.) - BENE COMUNE CENSIBILE);
- sub. 16 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE (GARAGE – (P.T.) - BENE COMUNE CENSIBILE).

Nell'atto di compravendita con cui l'esecutato ha acquisito la proprietà dei beni oggetto di esecuzione, è indicato che i BENI COMUNI NON CENSIBILI individuati ai subb. 8 – 9 – 10 – 11 sono stati divisi e assegnati ai vari proprietari, e il sig. XXXXXXXX oltre ai beni oggetto di pignoramento, ha acquisito la proprietà dei subb. 10 e 15; a parere dello scrivente, salvo diversa disposizione del giudice, non risultano oggetto di esecuzione e pertanto non oggetto della seguente valutazione (All.to 06 Nota di Trascrizione Reg. Part. 1614 del 1989; All.to 07 Nota di Trascrizione Reg. Part. 1615 del 1989).

Come rilevato dallo scrivente, il sub. 10 risulta catastalmente Bene Comune Non Censibile senza intestatari (All.to 08 Schermata Sister sub. 10), mentre il sub. 15 risulta catastalmente con categoria C/6 Autorimessa intestato ad altri soggetti (All.to 09 Schermata Sister sub. 15).

In merito alle planimetrie catastali, si precisa che sono state riscontrate difformità urbanistiche come esaustivamente indicato nella risposta al quesito D); pertanto per poterle aggiornare si rende necessaria prima l'esecuzione di quanto indicato nella medesima risposta al quesito D) e solo successivamente potranno essere aggiornate.

**QUESITO G) - Provveda l'esperto 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.**

Il bene oggetto di pignoramento sono due uu.ii.uu. censite catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Sant’Elpidio a Mare al foglio 24 particella 277 sub. 2 (categoria A/2 – Abitazione di tipo civile) e medesimo Comune, foglio e particella sub. 5 (categoria C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)), all’atto della notifica del pignoramento erano intestate per la piena proprietà all’esecutato sig. XXXXXXXXXXXX in forza di atto di compravendita trascritto al Reg. Part. 1615 in data 12/04/1989, con cui i sig.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX hanno venduto all’esecutato la quota di piena proprietà (1/1) dell’immobile suindicato (All.to 07 Nota di Trascrizione Reg. Part. 1615 del 1989).

Nell’atto di compravendita con cui l’esecutato ha acquisito la proprietà del bene oggetto di esecuzione, è indicato che i BENI COMUNI NON CENSIBILI individuati ai subb. 8 – 9 – 10 – 11 sono stati divisi e assegnati ai vari proprietari, e il sig. XXXXXXXXXXXX oltre ai beni oggetto di pignoramento, ha acquisito la proprietà dei subb. 10 e 15; a parere dello scrivente, salvo diversa disposizione del giudice, non risultano oggetto di esecuzione e pertanto non oggetto della seguente valutazione (All.to 06 Nota di Trascrizione Reg. Part. 1614 del 1989).

**QUESITO H) - Provveda l’esperto 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.**

Si elencano di seguito le trascrizioni dei passaggi nel ventennio antecedente il pignoramento (trascritto in data 20/03/2018 al Reg. Part. 1663).

- All’atto della notifica del pignoramento le uu.ii.uu. oggetto di esecuzione erano intestate per la piena proprietà all’esecutato sig. XXXXXXXXXXXX in forza di atto di compravendita trascritto al Reg. Part. 1615 in data 12/04/1989, con cui i sig.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX hanno venduto all’esecutato la quota di piena proprietà (1/1) dell’immobile suindicato (All.to 07 Nota di Trascrizione Reg. Part. 1615 del 1989); pertanto atto ante ventennio.

Alla data delle ispezioni ipotecarie allegate alla presente (All.to 16 Ispezione Ipotecaria

XXXXXXXXXX; All.to 17 Ispezione Ipotecaria immobili pignorati), gli immobili oggetto di pignoramento presentano le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 04/08/2003 - Registro Particolare 1400 Registro Generale 6809  
Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 175967/20518 del 30/07/2003  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Documenti successivi correlati:  
1. Comunicazione n. 1296 del 21/10/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08/08/2008.  
Cancellazione totale eseguita in data 23/10/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993);
- ISCRIZIONE del 28/08/2008 - Registro Particolare 1809 Registro Generale 8348  
Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 216044/29260 del 06/08/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Documenti successivi correlati:  
1. Comunicazione n. 47 del 17/01/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 24/12/2010.  
Cancellazione totale eseguita in data 24/01/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993);
- ISCRIZIONE del 23/12/2010 - Registro Particolare 2373 Registro Generale 10185  
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 32170/10977 del 22/12/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (All.to 18 Nota di iscrizione Reg. part. 2373 del 2010);
- TRASCRIZIONE del 20/03/2018 - Registro Particolare 1663 Registro Generale 2233  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 473/2018 del 13/03/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A seguito di assegnazione, le formalità inerenti il verbale di pignoramento e l'iscrizione del 23/12/2010 – Reg. Part. 2373 saranno cancellate o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente/assegnatario.

I vincoli rilevati che si riferiscono alla particella in cui ricade il fabbricato cui fanno parte le uu.ii.uu. oggetto di esecuzione sono stati indicati oltre che nella presente risposta, anche in quella al quesito E).

**QUESITO I) – Provveda l'esperto 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.**

Per la determinazione del valore del bene oggetto di pignorato, il sottoscritto esperto stimatore ha ritenuto opportuno considerare tutte le caratteristiche estrinseche (ubicazione, vie di comunicazione, servizi, tessuti urbanistico e sociale) e quelle intrinseche (destinazione d'uso, tipologia edilizia e costruttiva, qualità delle rifiniture e degli impianti, età, stato di manutenzione e dimensione) dello stesso.

*I.1 Determinazione della superficie commerciale*

In riferimento alle superfici commerciali dei beni lo scrivente, sulla base del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, ha calcolato quanto a seguito;

• **u.i.u. sub. 2 - Abitazione**

- superficie lorda coperta di circa 148 m<sup>2</sup> (vani principali e accessori diretti);
- superficie lorda coperta di circa 20 m<sup>2</sup> (cantina al piano seminterrato uno e soffitta al piano terzo sottotetto, pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare, non comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori);
- superficie lorda scoperta di circa 32 m<sup>2</sup>- n. 2 balconi (Pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare, comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori);

• **u.i.u. sub. 5 Rimessa:**

- superficie lorda coperta di circa 24 m<sup>2</sup> (vani principali e accessori diretti).

Al fine di ottenere la superficie commerciale, lo scrivente ha ritenuto opportuno omogeneizzare le superfici lorde sopra determinate applicando i coefficienti a seguito indicati, come da D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138:

- 100% alla superficie lorda coperta dei vani principali e accessori diretti;
- 25% alla superficie lorda coperta della cantina al piano seminterrato uno e della soffitta al piano terzo sottotetto (pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare, non comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori);
- 30% alla superficie lorda scoperta comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali (pertinenza esclusiva di ornamento; es. balconi, terrazze, cortili, patii ecc.) fino a 25 mq;
- 10% alla superficie lorda scoperta comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali (pertinenza esclusiva di ornamento; es. balconi, terrazze, cortili, patii ecc.) per la quota eccedente 25 mq.

Applicando tali coefficienti, si determinano le seguenti superfici commerciali:

**U.I.U. sub. 2 Abitazione**

- $(148_{MQ} \text{ DI SUP. COP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI} \times (1 - (1 - 1_{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998})) + (20_{MQ} \text{ DI SUP. COP. PERTINENZA ESCLUSIVA ACCESSORIA NON COMUNICANTE FONDACO} \times (1 - (1 -$

$0,25_{\text{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}})) + (25_{\text{MQ DI SUP. SCO. PERTINENZA ESCLUSIVA DI ORNAMENTO COMUNICANTE BALCONE}} \times (1-(1-0,3_{\text{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}})) + (7_{\text{MQ DI SUP. SCO. PERTINENZA ESCLUSIVA DI ORNAMENTO COMUNICANTE BALCONE}} \times (1-(1-0,1_{\text{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}}))) = 148_{\text{MQ}} + 5_{\text{MQ}} + 6,25_{\text{MQ}} + 0,7_{\text{MQ}} = \mathbf{159,95 \text{ m}^2}$  di superficie commerciale dell'u.i.u.;

### **U.I.U. sub. 5 Rimessa**

- $(24_{\text{MQ DI SUP. LORDA COPERTA VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI}} \times (1-(1-1)_{\text{COEFF.}})) = \mathbf{24 \text{ m}^2}$  di superficie commerciale dell'u.i.u..

### *1.2 Metodologia di stima*

Per la determinazione del più probabile valore delle unità immobili oggetto di pignoramento, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con un metodo di stima sintetico comparativo per valori tipici; si è individuato un parametro tecnico di confronto con altri beni comparabili (la superficie commerciale espressa in metri quadrati), e si sono verificati i valori medi per beni di analoghe caratteristiche quali ubicazione e destinazione. Successivamente, una volta determinato il valore di mercato ordinario, effettuate le opportune indagini in merito alle caratteristiche specifiche dei beni oggetto di valutazione rispetto ai beni simili presi a confronto, si è determinato il valore di mercato reale dei beni apportando aggiunte o detrazioni imputabili a particolari comodi o scomodi eventualmente rilevati.

### *1.3 Individuazione del valore di mercato ordinario*

Lo scrivente, per l'individuazione del valore di mercato ordinario, ha preso come riferimento di valore di mercato unitario, la media dei valori di mercato, in euro al metro quadro, rilevati sia nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'anno 2023 – semestre 1 del Comune di Sant'Elpidio a Mare, fascia Suburbana, zona Casette d'Ete – Cascinare e dintorni codice di zona E1 (All.to 19 Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'anno 2023 – semestre 1- OMI), sia nel Borsino Immobiliare (All.to 20 Borsino Immobiliare), pari a:

### **U.I.U. sub. 2 Abitazione**

- 1.025 €/mq, valore di mercato medio riferito a Abitazioni civili con stato di conservazione normale (OMI) (media tra il valore minimo 850 €/mq e massimo di 1.200 €/mq);
- 982 €/mq, valore di mercato medio riferito a Abitazioni in stabili di fascia media (Borsino immobiliare);
- pertanto il valore di mercato unitario medio è pari a:
- **1.003,50 €/mq** (media tra i due valori sopra individuati).

### **U.I.U. sub. 5 Rimessa**

- 560 €/mq, valore di mercato massimo riferito ad Autorimesse, con stato di

conservazione normale (OMI);

- 566 €/mq, valore di mercato massimo riferito a Box auto e Autorimesse (Borsino immobiliare);

pertanto il valore di mercato unitario medio è pari a:

- **563 €/mq** (media tra i due valori sopra individuati).

Pertanto il valore di mercato ordinario è pari a:

- **Valore di mercato ordinario (Vm)**

<i>Descrizione</i>	<i>Sup. commerciale m<sup>2</sup></i>	<i>Valore unitario €/m<sup>2</sup></i>	<i>Valore di mercato ordinario (Vm) €</i>
U.I.U. sub. 2 Abitazione	159,95	1.003,50	160.509,83
U.I.U. sub. 5 Rimessa	24,00	563,00	13.512,00
<b>Valore di mercato ordinario complessivo beni</b>			<b>174.021,83</b>

A cifra tonda **euro 174.000**.

#### I.4 Individuazione del valore di mercato reale dei beni

Per l'individuazione del valore di mercato reale dei beni, si sono rilevate caratteristiche specifiche degli stessi rispetto a beni simili presi a confronto, che determinano detrazioni di valore, rispetto a quello ordinario in quanto:

- In sede di sopralluogo sono state rilevate difformità tra lo stato dei luoghi, lo stato approvato e le planimetrie catastali, e allo scopo di regolarizzare le difformità emerse, si dovrà procedere secondo quanto descritto nella risposta al quesito D); solo successivamente al buon esito della pratica come indicato nella risposta al quesito D), potranno essere aggiornate le planimetrie catastali.

Il costo complessivo per regolarizzare le difformità e aggiornare le planimetrie è stato stimato in circa € **12.700**, oltre agli oneri comunali non quantificabili in tale sede, in quanto il conteggio degli oneri di costruzione spetta al Comune di Sant'Elpidio a Mare. Si precisa che i costi determinati sono stati stimati, pertanto potranno subire variazioni anche significative. Si potrà avere una più precisa definizione sia della tipologia di pratica che dei costi da sostenere solo in fase di istruttoria della pratica da parte del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale, in cui saranno definiti con esattezza;

- i beni risultano occupati dall'esecutato, pertanto non sono liberi e di immediata disponibilità del futuro assegnatario a seguito di aggiudicazione (per essere liberati si dovrà attendere del tempo);
- il fabbricato in cui insistono le uu.ii.uu. non presenta ascensore;
- nel complesso si presenta in discrete condizioni generali, con segni di normale usura dovuti all'utilizzo del bene;
- i beni sono sottoposti a vendita forzosa, penalizzante in termini di appetibilità sul mercato per il minor numero di potenziali acquirenti.

Alla luce di quanto su esposto, si ritiene opportuno effettuare una diminuzione di valore del 20% rispetto all'ordinario.

Il valore di mercato reale dei beni oggetto della presente perizia risulta pertanto essere di:

$$174.000 \text{ EURO VALORE DI MERCATO ORDINARIO BENI } \times (1-0,20) \text{ COEFF. DI CORREZIONE} = \text{euro } 139.200 \text{ a cifra tonda euro } \mathbf{139.000} \text{ di valore di mercato reale.}$$

In riferimento a quanto emerso in sede di sopralluogo, il fabbricato in cui ricadono le uu.ii.uu. non presenta condominio. Pertanto il valore come sopra determinato rappresenta il valore di mercato reale.

**QUESITO L) - Provveda l'esperto 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.**

Il bene oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, Località Casette d'Ete, all'indirizzo Via Schiaffino n. 136, Provincia di Fermo (All.to 02 Visura catastale per soggetto esecutato; All.to 03 Visure catastali storiche immobili; All.to 04 Estratto di mappa evidenziato).

Il bene è costituito da due unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.), individuate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U) del medesimo Comune.

Lo scrivente non ritiene opportuno procedere alla divisione in lotti dei beni oggetto di pignoramento; come indicato nelle precedenti risposte, considerate le caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento rilevate in sede di sopralluogo non è necessario realizzare frazionamenti, e rappresentano un unico lotto già nello stato di fatto attuale.

Pertanto si è ritenuto opportuno individuare un unico lotto come descritto in seguito:

#### **Lotto Unico**

Diritto di **piena proprietà** dei beni così censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

<b>Comune</b>	<b>Fg</b>	<b>part.</b>	<b>sub.</b>	<b>Categoria e classe</b>	<b>Cons.</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>
Sant'Elpidio a Mare	24	277	2	A/2-7	8 vani	607,35	1
Sant'Elpidio a Mare	24	277	5	C/6-3	24 m <sup>2</sup>	43,38	S1

**Indirizzo: VIA SCHIAFFINO n. 136.**

Valore di mercato reale complessivo: **euro 139.000.**

Superficie commerciale: **mq 159,95** sub. 2 Abitazione e **mq 24** sub. 5 Rimessa.

Prezzo a base d'asta: euro 139.000.

La particella 277 in cui insiste il fabbricato in cui ricadono le uu.ii.uu., confina a nord con la particella 491, a est con la particella 58, a sud con le particelle 161 e 278 e ad ovest con la particella 457.

**QUESITO M) – Provveda l'esperto 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.**

In sede di sopralluogo si è accertato che l'immobile risulta occupato dall'esecutato sig. XXXXXXXXXXXX (All.to 21 Certificato di residenza storico esecutato e stato di famiglia).

Da quanto dichiarato dall'Agenzia delle Entrate di Fermo *“Dalle interrogazioni effettuate in data odierna all'anagrafe tributaria a nome del soggetto da lei indicato e a partire dall'anno 2003:*

- XXXXXXXXXXXX – XXXXXXXX

*Con riferimento all'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare nel Fg 24 part. 277 subb 2-5;*

*Non risulta alcun contratto di locazione, comodato o leasing registrato con tali dati catastali” (All.to 22 Risposta Agenzia Entrate).*

I beni oggetto di pignoramento sono gravati dalle formalità e vincoli come indicato nella risposta ai quesiti E) ed H).

In riferimento agli usi civici, sentito il responsabile Regionale, il Comune di Sant'Elpidio a Mare con provvedimento n. 1930 del 04 marzo 1971 è stato dichiarato Comune libero dagli usi civici.

La gestione del bene oggetto di esecuzione non si configura come condominio; pertanto non si rilevano né l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, né eventuali spese straordinarie già deliberate, né spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, né se sono in corso eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

**QUESITO N) – Provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.**

Sentito il tecnico del Comune di Sant'Elpidio a Mare, il bene pignorato non risulta oggetto di espropriazione per pubblica utilità.

**QUESITO O) – Provveda l'esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.**

Si allega alla presente relazione la planimetria catastale delle unità immobiliari urbane, che dovranno essere aggiornate come indicato nelle risposte ai quesiti D) e F) (All.ti 10 e 11) e relativo allegato fotografico (All.to 23 Allegato fotografico).

**QUESITO P) – Provveda l'esperto 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.**

Il bene oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, Località Casette d'Ete, all'indirizzo Via Schiaffino n. 136, Provincia di Fermo (All.to 02 Visura catastale per soggetto esecutato; All.to 03 Visure catastali storiche immobili; All.to 04 Estratto di mappa evidenziato).

Il bene è costituito da due unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.), individuate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U) del medesimo Comune.

Lo scrivente non ritiene opportuno procedere alla divisione in lotti dei beni oggetto di pignoramento; come indicato nelle precedenti risposte, considerate le caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento rilevate in sede di sopralluogo non è necessario realizzare frazionamenti, e rappresentano un unico lotto già nello stato di fatto attuale.

Pertanto si è ritenuto opportuno individuare un unico lotto come descritto in seguito:

## **Lotto Unico**

Diritto di **piena proprietà** dei beni così censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

<b>Comune</b>	<b>Fg</b>	<b>part.</b>	<b>sub.</b>	<b>Categoria e classe</b>	<b>Cons.</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>
Sant'Elpidio a Mare	24	277	2	A/2-7	8 vani	607,35	1
Sant'Elpidio a Mare	24	277	5	C/6-3	24 m <sup>2</sup>	43,38	S1

**Indirizzo: VIA SCHIAFFINO n. 136.**

Valore di mercato reale complessivo: **euro 139.000.**

Superficie commerciale: **mq 159,95** sub. 2 Abitazione e **mq 24** sub. 5 Rimessa.

Prezzo a base d'asta: **euro 139.000.**

La particella 277 in cui insiste il fabbricato in cui ricadono le uu.ii.uu., confina a nord con la particella 491, a est con la particella 58, a sud con le particelle 161 e 278 e ad ovest con la particella 457.

Il bene oggetto di pignoramento sono due uu.ii.uu. censite catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 24 particella 277 sub. 2 (categoria A/2 – Abitazione di tipo civile) e medesimo Comune, foglio e particella sub. 5 (categoria C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)), all'indirizzo Via Schiaffino n. 136.

Il fabbricato in cui insistono le uu.ii.uu., si sviluppa su cinque piani, privo di ascensore; seminterrato 1, terra, primo, secondo e terzo sottotetto.

Da quanto emerso a seguito dell'accesso agli atti, lo stesso fabbricato è stato costruito negli anni '70 (Concessione Prot. n. 11951 del 22/07/1977).

Nell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni è indicato che (All.to 05 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni attuale e storici):

- sub. 1 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- sub. 2 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- sub. 3 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- sub. 4 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE;
- sub. 5 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE;
- sub. 6 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE;
- sub. 7 BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE - BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB.);
- sub. 8 BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE - BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB.);

- sub. 9 CORTE - BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE - BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB.);
- sub. 10 BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE - BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB.);
- sub. 11 BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE - BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB.);
- sub. 12 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO (LOCALE PLURIUSO – (P.T.) - BENE COMUNE CENSIBILE);
- sub. 13 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO (LOCALE PLURIUSO – (P.T.) - BENE COMUNE CENSIBILE);
- sub. 14 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE (GARAGE – (P.T.) - BENE COMUNE CENSIBILE);
- sub. 15 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE (GARAGE – (P.T.) - BENE COMUNE CENSIBILE);
- sub. 16 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE (GARAGE – (P.T.) - BENE COMUNE CENSIBILE).

Nell'atto di compravendita con cui l'esecutato ha acquisito la proprietà dei beni oggetto di esecuzione, è indicato che i BENI COMUNI NON CENSIBILI individuati ai subb. 8 – 9 – 10 – 11 sono stati divisi e assegnati ai vari proprietari, e il sig. XXXXXXXX oltre ai beni oggetto di pignoramento, ha acquisito la proprietà dei subb. 10 e 15; a parere dello scrivente, salvo diversa disposizione del giudice, non risultano oggetto di esecuzione e pertanto non oggetto della seguente valutazione (Allegato Nota di Trascrizione Reg. Part. 1614 del 1989).

Come rilevato dallo scrivente, il sub. 10 risulta catastalmente Bene Comune Non Censibile senza intestatari (Allegato Schermata Sister sub. 10), mentre il sub. 15 risulta catastalmente con categoria C/6 Autorimessa intestato ad altri soggetti (Allegato Schermate Sister sub. 15).

In relazione all'art. 10 DPR 633/1972 si rileva che, in riferimento all'accesso agli atti, non risultano essere stati eseguiti lavori negli ultimi 5 anni sul fabbricato in cui ricadono le uu.ii.uu. e, trattandosi di cessione forzata da consumatore finale, l'operazione dovrebbe essere esente IVA; non essendo comunque lo scrivente un fiscalista, sarà cura in sede di vendita dello stesso delegato di rispondere in maniera esaustiva a tale quesito.

### **P.1 Descrizione u.i.u. sub. 2**

Il bene censito al N.C.E.U. del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 24 particella 277 sub. 5 (categoria A/2 – Abitazione di tipo civile) è un appartamento al piano primo del fabbricato con cantina al piano seminterrato 1 e soffitta al piano terzo sottotetto (All.to 10 Planimetria catastale u.i.u. sub. 2).

Per accedere ai vari piani dalla corte, si deve percorrere una breve rampa di scale esterna che conduce al portone condominiale del fabbricato al piano terra rialzato.

Per raggiungere i portoni dell'abitazione e della soffitta, è necessario percorrere la rampa di scale interna condominiale; la stessa rampa conduce al piano seminterrato 1, ma per

accedere alla cantina è necessario attraversare un locale di sgombro comune (come indicato in planimetria).

L'u.i.u. ha una superficie lorda coperta di circa 148 m<sup>2</sup> e altezza media di 2,82 m (vani principali e accessori diretti), di circa 11 m<sup>2</sup> con altezza di 2,52 m (cantina al piano seminterrato uno) e di circa 9 m<sup>2</sup> (soffitta<sup>2</sup> al piano terzo sottotetto) con altezza superiore a 1,5 m e massima di 2,17 m, per complessivi 20 m<sup>2</sup> circa di Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare, non comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, e superficie lorda scoperta di circa 32 m<sup>2</sup> - n. 2 balconi -Pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare, comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori.

L'abitazione è composta da ingresso, soggiorno/sala da pranzo, cucina, corridoio, n. 2 camere da letto, n. 2 bagni, locale ad uso studio e ripostiglio; sono presenti n. 2 balconi, uno con accesso dal soggiorno/sala da pranzo e dalla cucina, e l'altro con accesso dalla camera da letto ovest.

La soffitta e la cantina sono composte da unico ambiente.

Nel complesso si presenta in discrete condizioni generali, con segni di normale usura dovuti all'utilizzo del bene; il bagno più grande risulta parzialmente privo di pavimentazione in quanto con molta probabilità è stata rimossa la vasca.

In riferimento agli impianti, non essendo lo scrivente tecnico impiantista non è possibile affermare con certezza se siano o meno a norma.

### **P.2 Descrizione u.i.u. sub. 5**

Il bene censito al N.C.E.U. del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 24 particella 277 sub. 5 (categoria C/6 – Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse (Senza scopo di lucro)) urbanisticamente è una rimessa, ma come constatato in sede di sopralluogo è stato adibito ad ufficio. Si sviluppa al piano seminterrato uno del fabbricato (All.to 11 Planimetria catastale u.i.u. sub. 5).

Si accede sia dall'esterno dalla corte del fabbricato, sia dalla rampa di scale interna condominiale, come anche per accedere alla cantina del sub. 2.

L'u.i.u. ha una superficie lorda coperta di circa 24 m<sup>2</sup> e altezza media di 2,52 m (vani principali e accessori diretti) è composta da unico locale.

Nel complesso si presenta in discrete condizioni generali, con segni di normale usura dovuti all'utilizzo del bene.

In riferimento agli impianti, non essendo lo scrivente tecnico impiantista non è possibile affermare con certezza se siano o meno a norma.

### **P.3. Breve descrizione dello Stato Urbanistico**

In sede di sopralluogo sono state rilevate difformità tra lo stato dei luoghi, lo stato approvato e le planimetrie catastali, e allo scopo di regolarizzare le difformità emerse, si dovrà procedere secondo quanto descritto nella risposta al quesito D); solo

---

<sup>2</sup> Soffitta di circa 40 m<sup>2</sup> ma ai fini del calcolo della superficie commerciale, si deve considerare la sola superficie con altezza superiore a 1,5 m;

successivamente al buon esito della pratica come indicato nella risposta al quesito D), potranno essere aggiornate le planimetrie catastali.

Il costo complessivo per regolarizzare le difformità e aggiornare le planimetrie è stato stimato in circa € 12.700, oltre agli oneri comunali non quantificabili in tale sede, in quanto il conteggio degli oneri spetta al Comune di Sant'Elpidio a Mare. Si precisa che i costi determinati sono stati stimati, pertanto potranno subire variazioni anche significative. Si potrà avere una più precisa definizione sia della tipologia di pratica che dei costi da sostenere solo in fase di istruttoria della pratica da parte del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale, in cui saranno definiti con esattezza.

**QUESITO Q) – Provveda l'esperto 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 (GU 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 esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.**

Si allega alla presente la perizia in versione Privacy (All.to 24 Perizia Privacy).

**QUESITO R) – Provveda l'esperto ad allegare altresì la check-list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 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'art. 567, II co.c.p.c in modalità telematica PCT.**

Si allega alla presente relazione la check-list dei principali controlli (All.to 25 Check-list) ed il foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (All. 26 Foglio riassuntivo identificativi catastali).

**Allegati:**

1. Certificati di Matrimonio;
2. Visura catastale per soggetto esecutato;
3. Visure catastali storiche immobili;
4. Estratto di mappa evidenziato;
5. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
6. Nota di Trascrizione Reg. Part. 1614 del 1989;
7. Nota di Trascrizione Reg. Part. 1615 del 1989;
8. Schermata Sister sub. 10;
9. Schermata Sister sub. 15;
10. Planimetria catastale u.i.u. sub. 2;
11. Planimetria catastale u.i.u. sub. 5;
12. Concessione Prot. n. 11951 del 22/07/1977 e documenti collegati;
13. Concessione Prot. n. 1846 del 22/07/1977 e documenti collegati;
14. Concessione Prot. n. 1944 Pratica n. 29/85 del 04/05/1985;
15. Estratto P.R.G. e N.T.A.;
16. Ispezione Ipotecaria XXXXXXXXXXXX;
17. Ispezione Ipotecaria immobili pignorati;

18. Nota di iscrizione Reg. part. 2373 del 2010;
19. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'anno 2023 – semestre 1- OMI;
20. Borsino Immobiliare;
21. Certificato di residenza storico esecutato e stato di famiglia;
22. Risposta Agenzia Entrate;
23. Allegato fotografico;
24. Perizia Privacy;
25. Check-list;
26. Foglio riassuntivo identificativi catastali;
27. Verbale di sopralluogo.

Porto San Giorgio  
18/11/2023

CTU  
Dott. Agr. Ugo Pazzi  
*(Firmato digitalmente)*