

# 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° 47/2018** promossa da **OMISSIS** c/o **OMISSIS**.

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:** Dott.ssa Rocchi Lucia.

**OGGETTO:** Stima di un immobile ad uso abitativo in Comune di Monte Vidon Corrado, Borgo Guglielmo Oberdan n° 15.



# **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° 47/2018** promossa da **OMISSIS** c/o  
**OMISSIS.**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:** Dott.ssa Rocchi Lucia.

**OGGETTO:** Stima di un immobile ad uso abitativo in Comune di Monte Vidon Corrado, Borgo Guglielmo Oberdan n° 15.

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

Con provvedimento del 15.06.2022 il G.E. Dott.ssa Rocchi Lucia nominava come C.T.U., nella procedura indicata in epigrafe, il sottoscritto Gianni Geom. Giustino, nato a Chieti il 23.02.62, il quale accettava l'incarico prestando giuramento di rito.

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

1. in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al G.E. quelli mancanti o inidonei.

In particolare, l'esperto deve precisare:

-se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

-se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia

stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

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

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

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

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

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

3. 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 precedente ed al G.E.

#### **4. Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:**

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

b) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel *caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità*

*di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

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

d) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici 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, verifici, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

e) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge

47/1985;

f) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

g) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte 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;

h) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e, quindi, ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli

e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

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

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

m) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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;

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

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

p) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi



sono ubicati, secondo lo schema

consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

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

r) ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'articolo 567, II co. c.p.c. in modalità telematica PCT.

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

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori (procedente/i e intervenuto/i) e al debitore/i, anche se non costituito/i, **almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata** ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del martedì 07.11.2023 a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Entro il medesimo termine **di 30 giorni prima dell'udienza** ex art. 569 c.p.c. l'esperto

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

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

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

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

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

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza

relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

In data 12.01.2023 e successivamente il giorno 17.03.2023 su convocazione del Custode Giudiziario, il sottoscritto si recava sul posto per effettuare il sopralluogo:

-al primo tentativo non è stato possibile accedere all'immobile de quo in quanto il proprietario non era presente e l'immobile versava in stato di abbandono;

-nel secondo, muniti di autorizzazione del G.E. per l'accesso forzoso, si è potuto ispezionare il bene ma solo in parte, per i motivi meglio illustrati in perizia.

### 1° QUESITO

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

L'immobile, oggetto del pignoramento, si trova in Comune di Monte Vidon Corrado (FM), Borgo Guglielmo Oberdan n° 15.

Trattasi di una porzione di fabbricato di complessivi tre piani fuori terra ad uso abitativo, costruito in adiacenza/aderenza ad altri edifici.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati come segue:

-Foglio 2, Particella 235/9, categ. A/3, classe 4, vani 5, RC € 126,53.

Per maggiori dettagli si veda la seguente visura catastale eseguita in data 29.12.2022 della quale se ne allega uno stralcio:

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1950 al 29/12/2022

Dati della richiesta	Comune di MONTE VIDON CORRADO (Codice:F665)
Catasto Fabbricati	Provincia di ASCOLI PICENO Foglio: 2 Particella: 235 Sub.: 9

**INTESTATI**

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	235	9			A/3	4	5 vani	Totale: 138 m <sup>2</sup> Totale: oltre aree scoperte**: 138 m <sup>2</sup>	Euro 126,53	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo   BORGO GUGLIELMO OBERDAN Piano T - 2 - 3												
Notifica     Partita     Mod.58   58												

Confini in base alle risultanze catastali ed allo stato dei luoghi:

**OMISSIS**, s.e.&o.

Il pignoramento grava sull'intera piena proprietà spettante ai due proprietari esecutati, proprietari per ½ ciascuno.

Riguardo alla vendita all'asta si costituirà un unico lotto comprendente l'unico immobile pignorato.

**2° QUESITO**

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

**DESCRIZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO**

La costruzione dell'edificio originario risale ad epoca remota come testimoniato dalla mappa catastale d'impianto (anno 1939), nella quale già compariva la sagoma di un edificio.

La porzione di stabile interessata si articola su 3 piani fuori terra, è di forma in pianta pressoché rettangolare, la copertura è di tipo a

capanna ricoperta da onduline (sembrerebbe eternit), la facciata principale è intonacata e tinteggiata, così come quella posteriore che però versa in pessime condizioni.

Secondo informazioni assunte in loco, l'immobile è stato danneggiato da un incendio avvenuto nell'anno 2016, sviluppatosi dal laboratorio (oggi demolito) retrostante l'edificio, che si è poi propagato a tutto il fabbricato adiacente.

Il resto dell'edificio identificato con la stessa particella catastale comprende altre due unità immobiliari censite come abitazioni, oltre ad un garage ed un'area urbana privata.

### **INTERNO ABITAZIONE**

L'unità immobiliare è costituita da un'abitazione articolata su tre livelli:

- il Piano Terra, con accesso direttamente dall'esterno, ha una superficie lorda di circa mq 38 (ingresso, scale di collegamento col Piano 1° e cantina); l'altezza dei vani varia da mt 4,70 all'ingresso, a mt 2,24 nella cantina;
- il Piano 1° misura mq 84 circa (cucina, due vani, bagno, ripostiglio, disimpegno e scala di collegamento anzidetta), oltre ad un vano di circa mq 6, al momento inutilizzabile in quanto mancante di alcune pareti perimetrali e della porta di accesso trasformata in finestra; in questo vano avrebbe dovuto trovare spazio la scala di collegamento con la soprastante soffitta; l'altezza utile dei vani principali è di mt 3,65 per una metà circa e di mt 3,70 per l'altra metà;
- Il Piano 2°, essendo allo stato inaccessibile, è stato desunto dall'esame della documentazione cartacea, nella quale è rappresentata una soffitta ricalcante il perimetro del sottostante Piano

1°; quindi si presume che abbia una superficie lorda di circa mq 84, un'altezza minima di mt 2,70 e massima di mt 4,50.

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

Le finiture interne si presentano in cattivo stato di manutenzione e conservazione, dovuto anche all'incendio avvenuto circa 7 anni fa.

In generale abbiamo: pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in marmettoni di marmo, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in alluminio con vetrocamera, avvolgibili in PVC e sportelloni in legno (ove presenti); l'ex vano scala tra il Piano 1° ed il Piano 2°, come già riferito, è inaccessibile, è attualmente protetto da lastre di onduline e mancano alcune pareti e la copertura; gli impianti tecnologici sono completamente da rifare e/o da rivedere; esiste comunque una caldaia posizionata nella cucina.

Quanto alla certificazione di conformità degli impianti, non essendo stata possibile reperirla (viste anche le condizioni descritte), l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiarerà di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli eventuali oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

Per quanto riguarda la suddivisione interna ci si riporta all'allegata planimetria catastale eccezion fatta per la mancanza della scala nella cantina al Piano Terra (indicata come P-1° nella planimetria catastale) e della scala mancante tra la parte abitativa e la soffitta, con relativa

porta-finestra divenuta finestra; si ribadisce che il piano sottotetto non è stato possibile ispezionarlo.

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

In base a quanto reperito presso l'Ufficio Tecnico Comunale, l'ultimo titolo abilitativo è la D.I.A. del 19.09.1996, prot. 2259, richiesta da **OMISSIS**.

In precedenza era stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 62/94 del 11.09.1996, Pratica prot. 1522/86 a nome di **OMISSIS**.

### 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 abilitativo reperito presso l'Ufficio tecnico Comunale è il NULLA OSTA del 30.08.1968, rilasciato a nome di **OMISSIS**, avente per oggetto "sopraelevazione fabbricato civile abitazione".

### 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 effettuare 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, verificarsi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale

l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, 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 Monte Vidon Corrado mediante istanza del 29.12.2022 sono stati messi a disposizione del sottoscritto i seguenti titoli abilitativi e pratiche edilizie:

- 1) NULLA OSTA del 30.08.1968, rilasciata a nome di **OMISSIS**, avente per oggetto "sopraelevazione fabbricato civile abitazione".
- 2) NULLA OSTA del 30.08.1968, rilasciata a nome di **OMISSIS**, rilasciata a nome di Marinozzi Maurizio, avente per oggetto "variante prospettica".
- 3) CONCESSIONE EDILIZIA n° 575 del 16.07.1980, rilasciata a nome di **OMISSIS**, avente per oggetto "apertura di una porta".
- 4) CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (ai sensi della L. 47/85) n° 62 del 11.09.1996 rilasciata a **OMISSIS**, relativa alle seguenti opere:
  - costruzione di un piccolo accessorio nella parte Nord adibito a lavatoi e gabinetti;



- trasformazione di parte del piano terreno e parte del piano seminterrato del corpo di fabbricato principale da industria a abitazione civile;
- difformità esterna verificatisi al momento della costruzione (opere non valutabili in termini di superfici o di volumi).

5) D.I.A. del 17.09.1996, prot. 2259, presentata da **OMISSIS**, avente per oggetto:

- demolizione del terrazzo di parte del piano primo, compreso tra l'abitazione e la parte di fabbricato artigiano, in quanto la struttura di detto terrazzo è stata gravemente lesionata dalle intemperie;
- rifacimento di parte molto esigua di condotta fognaria, con apposizione e ripristino di vari pozzetti di raccolta esistenti in modo da regimentare la raccolta delle acque, senza tuttavia modificare l'allaccio alla fognatura pubblica principale;
- i lavori verranno completati con la finitura dei nuovi divisori compresi di intonaco e tinteggiatura, l'installazione di porte interne e quant'altro manchi a rendere il locale agibile ed a norma secondo le prescrizioni di sicurezza ed igienico-sanitarie.

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

Confrontando l'ultimo titolo abilitativo con lo stato di fatto si sono riscontrate alcune modifiche interne; inoltre è da precisare che, data l'impossibilità di ispezionare l'intero immobile, non è possibile formulare una completa analisi degli eventuali abusi edilizi.

La sanatoria dei soli abusi riscontrabili comporterebbe una sanzione minima di € 1.000,00; indicativamente, si ritiene che la

regolarizzazione, comprensiva degli oneri tecnici, diritti, spese catastali, imposte, possa incidere per circa € 3.000,00 complessivi.

Per quanto riguarda l'eventuale regolarizzazione urbanistica delle porzioni ove non è stata possibile l'ispezione, gli eventuali oneri e costi di una sanatoria saranno a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*

**In merito alle verifiche di sanabilità delle difformità edilizie** riscontrate sull'immobile, si precisa che quanto esposto è scaturito da colloqui verbali con il personale dell'Ufficio Tecnico competente, per cui le metodologie e i valori riportati in merito a oneri, sanzioni e pagamenti, sono da intendersi puramente orientativi e previsionali nell'ottica di un quadro di massima per le finalità peritali. Infatti, solo alla presentazione della pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio l'Ufficio Tecnico, per legge deputato alla ricezione e indicazione degli adempimenti relativi alle pratiche edilizie, può esprimersi in maniera compiuta ed esaustiva. Pertanto quanto indicato in perizia, contestualizzato all'elaborazione della presente relazione, può essere soggetto a possibili variazioni. Lo stesso dicasi per gli importi relativi a sanzioni, oneri, diritti riportati nella relazione.

\*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*

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

## **5° QUESITO**

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

Non necessario in quanto trattasi di abitazione civile e non di terreno.

#### 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. 1960/2018), ossia foglio 2, particella 235/9, corrispondono alla visura catastale allegata.

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

Dal confronto della planimetria catastale con lo stato di fatto si sono riscontrate la mancanza di una scala nel vano cantina del piano 1° e di una seconda scala di collegamento tra il Piano 2° ed il Piano 3° (sottotetto), comprese le pareti perimetrali mancanti, probabilmente andate distrutte dall'incendio; di conseguenza, si fa presente che il Piano 3° (sottotetto) non è stato possibile ispezionarlo proprio a causa di questo impedimento che ne pregiudica un comodo accesso.

## 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. 4278 del 01.08.2005**

Acquisto.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Not. Rossi Alfonso in data 27.07.2005, rep. 199346.

-Immobile oggetto del pignoramento.

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

L'immobile non necessita di divisione in quanto è stata pignorata l'intera piena proprietà spettante ai due debitori eseguiti.

## 8° QUESITO

Verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto,

uso ed abitazione e, quindi, ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali.

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

**TRASCR. 515 del 10.02.1982 (dati estrapolati anche da certificazione notarile già in Atti)**

Donazione con riserva di usufrutto.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

fav. Butteri Francesca o Francesca-Caterina.

Atto Not. Ciuccarelli Lorenzo del 06.02.1982, rep. 25769/10845.

**OMISSIS** ha donato, con la riserva di cui appresso, ai propri nipoti **OMISSIS**, pro-indiviso tra di loro:

-Diritti indivisi di 2/3 di nuda proprietà su fabbricato in Monte Vidon Corrado, Borgo Oberdan descritto al NCEU alla partita 58, foglio 2, particella 235/1, categ. D/7, omissis.

Il donante ha dichiarato di riservare in suo favore ed a favore della propria moglie **OMISSIS** l'usufrutto sui diritti donati, loro vita natural durante.

**TRASCR. 516 del 10.02.1982 (dati estrapolati anche da certificazione notarile già in Atti)**

Donazione con riserva di usufrutto.

Fav e c/o **OMISSIS**;

c/o e fav. **OMISSIS**;

fav. **OMISSIS**.

Atto Not. Ciuccarelli Lorenzo del 06.02.1982, rep. 25770/10846.

**OMISSIS** ha donato, con la riserva di cui appresso, al proprio figlio

**OMISSIS**:

-Diritti indivisi di 1/3 di nuda proprietà su fabbricato in Monte Vidon Corrado, Borgo Oberdan descritto al NCEU alla partita 58, foglio 2, particella 235/1, categ. D/7, omissis.

Il donante ha riservato in suo favore ed a favore della propria moglie

**OMISSIS** l'usufrutto sui diritti donati, loro vita natural durante.

**TRASCR. 518 del 10.02.1982 (dati estrapolati anche da certificazione notarile già in Atti)**

Compravendita.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Ciuccarelli Lorenzo del 06.02.1982, rep. 25770/10846.

**OMISSIS** ha venduto a **OMISSIS**, acquirenti in parti uguali e pro-indiviso:

-Diritti di 1/3 di nuda proprietà su fabbricato in Monte Vidon Corrado, Borgo Oberdan descritto al NCEU alla partita 58, foglio 2, particella 235/1, categ. D/7, omissis.

**TRASCR. 4278 del 01.08.2005**

Acquisto.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Not. Rossi Alfonso in data 27.07.2005, rep. 199346.

-Immobile oggetto del pignoramento.

**ISCR. 1687 del 01.08.2005**

Ipoteca Volontaria per € 140.000, di cui € 70.000 per capitale, della durata di anni 25.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Rossi Alfonso del 27.05.2005, rep. 199347/23651.

-Immobile oggetto del pignoramento.

**ANNOT. 1988 del 19.12.2008**

Surroga ai sensi dell'art. 8, c. 2, del D.L. 7/2007.

Fav. dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione (art. 2843 c.c. surroga, postergazione, ...) **OMISSIS**;

Fav. (nella formalità originaria) **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Sanangelantoni Sergio del 12.12.2008, rep. 16958/6709.

Le parti convengono espressamente, ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'art. 8 del decreto legge 31 gennaio 2007 n. 7 convertito con modificazioni in legge 2 aprile 2007 n. 40, che la Banca, a garanzia del pagamento della somma mutuata di euro 65.151,88 subentri nelle garanzie accessorie, personali e reali relative al finanziamento concluso dall'Istituto di credito surrogato.

-Immobile oggetto del pignoramento.

**ANNOT. 588 del 28.04.2010**

Surroga ai sensi dell'art. 8, c. 2, del D.L. 7/2007.

Fav. dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione (art. 2843 c.c. surroga, postergazione, ...) **OMISSIS**;

Fav. (nella formalità originaria) **OMISSIS**

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Sanangelantoni Sergio del 14.04.2010, rep. 18952/8335.

Le parti convengono espressamente, ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'art. 8 del decreto legge 31 gennaio 2007 n. 7 convertito con modificazioni in legge 2 aprile 2007 n. 40, che la Banca, a garanzia del pagamento della somma mutuata di euro 63.590,75 subentri nelle garanzie accessorie, personali e reali relative al finanziamento concluso dall'Istituto di credito surrogato.

-Immobile oggetto del pignoramento.

**TRASCR. 1960 del 04.04.2018**

Pignoramento per € 58.507,11.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto del Tribunale di Fermo del 12.03.2018, rep. 328.

-Immobile oggetto del pignoramento.

### 9° QUESITO

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

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione d'uso, delle caratteristiche intrinseche



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

Il mercato immobiliare di Monte Vidon Corrado è scarsamente attivo in quanto trattasi di località dell'entroterra anche se ben servita dal punto di vista infrastrutturale.

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

Nel sito "mercato immobiliare" non è stato trovato nessun annuncio di vendita riferito al Comune di Monte Vidon Corrado.

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

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

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: MONTE VIDON CORRADO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili



Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	810	990	L	2,3	2,9	L
Abitazioni civili	NORMALE	495	720	L	1,4	2,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	420	610	L	1,2	1,8	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	690	840	L	2	2,5	L
Autorimesse	NORMALE	250	340	L	0,7	1	L
Box	NORMALE	320	430	L	0,9	1,3	L
Posti auto coperti	NORMALE	220	300	L	0,6	0,9	L
Posti auto scoperti	NORMALE	160	210	L	0,5	0,6	L
Ville e Villini	Normale	430	630	L	1,2	1,9	L
Ville e Villini	OTTIMO	810	900	L	2,4	2,6	L

Per il caso in esame la tipologia più adeguata è quella di “Abitazioni civili in condizioni normali” che, secondo la tabella soprastante, vede una quotazione minima di €/mq 495 e massima di €/mq 720 (media €/mq 607,50).

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

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

 <b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo <i>Euro 615</i>	Valore medio <i>Euro 743</i>	Valore massimo <i>Euro 871</i>	<a href="#">Valuta subito questo immobile</a>
 <b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo <i>Euro 509</i>	Valore medio <i>Euro 617</i>	Valore massimo <i>Euro 725</i>	<a href="#">Valuta subito questo immobile</a>
 <b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo <i>Euro 481</i>	Valore medio <i>Euro 545</i>	Valore massimo <i>Euro 609</i>	<a href="#">Valuta subito questo immobile</a>

Da quest'ultima tabella si ritiene che il dato più appropriato da estrapolare sia quello riferito alle "Abitazioni in stabili di fascia media", il cui valore medio è di €/mq 617.

\*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con particolare riferimento ai seguenti elementi:

- ubicazione in zona centrale di un piccolo Comune dell'entroterra, servito dal punto di vista infrastrutturale e dotato di tutti i servizi essenziali;
- stato di manutenzione e conservazione scadente;
- destinazione d'uso (abitazione con accessori);
- ingresso autonomo rispetto alle altre unità immobiliari dell'edificio.
- appetibilità scarsa;

- necessità di interventi edilizi importanti per renderlo di nuovo fruibile.
- stato di fatto e di diritto del bene,
- risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali,

il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, come avanti specificato in dettaglio.

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

La superficie commerciale utilizzata per il calcolo del valore è di mq 188, calcolata come segue:

-superficie lorda abitazione: circa mq 122 (coefficiente 100%) =	mq 122
-superficie ex vano scala: circa mq 6 (coefficiente 50%) =	mq 3
<u>-superficie lorda soffitta: circa mq 84 (coefficiente 75%) =</u>	<u>mq 63</u>
<b>TOTALE</b>	<b>mq 188</b>

Entrando nel merito della stima, con una superficie commerciale lorda di circa mq 188 si ottiene il seguente risultato.

-Quotazione OMI per "Abitazioni civili in condizioni normali":

€/mq 495-720 (media €/mq 607,50);

-Quotazione Borsino Immobiliare per "Abitazioni in stabili di fascia media": media €/mq 617;

**-VALORE VENALE MEDIO DI RIFERIMENTO:**

$(\text{€/mq } 607,50 + \text{€/mq } 617) / 2 = \text{€/mq } 612,25$

il valore in condizioni di normalità sarebbe il seguente:

-Abitazione mq 188 x €/mq 612,25 = € 115.103

A punto si dovrà tenere conto dei lavori di ristrutturazione necessari a rendere di nuovo fruibile l'immobile, i cui oneri vengono mediamente

stimati in €/mq 300 circa da applicarsi all'intera superficie effettiva (ovvero senza coefficienti di riduzione), vale a dire su mq 212 circa.

Il costo presunto di ristrutturazione sarebbe:

$$\text{€/mq } 300 \times \text{mq } 212 = \text{€ } 63.600$$

Inoltre, si dovranno prendere in considerazione anche le spese tecniche, sanzioni correlate alla pratica di sanatoria edilizia ed al nuovo accatastamento da presentare, per un costo stimato di circa € 3.000,00.

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

$$\text{€ } 115.103 - \text{€ } 63.600 - \text{€ } 3.000 = \text{€ } 48.503$$

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

$$\text{€ } 48.503 - 10\% = \text{€ } 43.652,70$$

**Espresso in cifra tonda, il valore da porre a base d'asta sarà pari ad € 44.000,00 (quarantaquattromila/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 dell'immobile (es. inquinanti, resti archeologici, ecc.).

### **10° QUESITO**

Formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare

di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi.

Non necessario in quanto trattasi di unica unità immobiliare, pignorata per l'intera e piena proprietà dei Debitori.

### 11° QUESITO

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

straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava abbandonato, tant'è che si è reso necessario l'accesso forzoso richiesto al G.E. dal Custode Giudiziario.

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

### 12 QUESITO

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

Trattandosi di un immobile urbano e non di un terreno, posto in un centro urbanizzato già dotato dei servizi essenziali, si presume che non siano in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

## BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su immobile ad uso abitativo, ubicato in Comune di Monte Vidon Corrado (FM), Borgo Guglielmo Oberdan n° 15.

L'immobile si articola su tre livelli, ha ingresso autonomo e si compone di ingresso, cantina e scale al Piano Terra; al P-1° cucina, due vani, bagno, ripostiglio, disimpegno e scala di collegamento anzidetta,

oltre a un ex vano scala di circa mq 6 inutilizzabile che serviva da collegamento alla soprastante soffitta (P-2°); in totale sono circa mq 212 lordi.

Al Catasto Fabbricati è distinto come segue:

-Foglio 2, Particella 235/9, categ. A/3, classe 4, vani 5, RC € 126,53.

Per una visione dettagliata delle particelle, vedere l'allegata visura catastale del 29.12.2022.

Confini (s.e.&o.) in base alle risultanze catastali attuali ed allo stato dei luoghi: **OMISSIS**.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava abbandonato.

L'immobile è stato danneggiato a seguito di un incendio avvenuto nell'anno 2016 (informazione assunta in loco).

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

Inoltre, non essendo stato possibile ispezionare il piano soffitta, nulla si può dire riguardo ad eventuali abusi edilizi relativi a questa porzione pertanto, nell'ipotesi in cui si verificasse tale necessità, gli eventuali oneri e costi di una sanatoria saranno a carico dell'aggiudicatario.

Quanto alla certificazione di conformità degli impianti, non essendo stato possibile reperirla (viste anche le condizioni dell'immobile), l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiarerà di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli eventuali oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.



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

**Prezzo base: € 44.000,00 (quarantaquattromila/00).**

Fermo, 07.04.2023

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) Certificati dell'Anagrafe Comunale;
- 5) Documentazione fotografica;
- 6) CHECK LIST;
- 7) Visure ipotecarie.