

**Dott. Nicoletta Concetti**  
Via Alcide De Gasperi n. 12  
63837 Falerone (FM)  
Cell. 346.1351996  
e.mail: [info@nicolettaconcetti.it](mailto:info@nicolettaconcetti.it)  
p.e.c.: n.concetti@epap.conafpec.it

udienza del 07.05.2019



## TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 264/2010

promossa da

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. (MANDATARIA DI UNICREDIT S.P.A.)

contro

XXXXXX XXXXXX

**Oggetto:** stima di beni immobili

\*\*\*\*\*

### PREMESSA

Nell'udienza del 21.09.2018 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Ferretti incaricava la scrivente CTU Dott. Concetti Nicoletta, vista la mancata accettazione dell'incarico da parte di precedente esperto stimatore, di rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

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

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

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

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**



- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto



per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

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

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (*sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo*).

\*\*\*\*\*

## OPERAZIONI PRELIMINARI

Esaminati gli atti depositati si procede di seguito al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, comma 2, del codice di procedura civile.

In particolare:

1. Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel quadro sinottico dei passaggi al ventennio depositato in cancelleria del Tribunale di Fermo in data 13.05.2011, il notaio Filauri di Ascoli Piceno dichiarava che *“sin dal giorno 1 gennaio 1991 erano proprietari delle porzioni immobiliari in oggetto i Signori:*

- XXXXX XXXX, nata a Fermo (FM) il 29.11.1927, proprietaria per 12/24;
- XXXXXXXXX, nata a Fermo (FM) il 06.05.1924, proprietaria per 8/24;
- XXXXXXXXX, nata a Fermo (FM) il 25.12.1959, proprietario per 1/24;
- XXXXXXXXX, nato a Fermo (FM) il 04.04.1964, proprietario per 1/24;
- XXXXXXXXX, nato a Fermo (FM) il 22.12.1951, proprietario per 1/24;
- XXXXXXXXX, nata a Fermo (FM) il 03.06.1954, proprietaria per 1/24.

*per giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.* La certificazione risale ad un atto di usucapione dichiarato con sentenza del Pretore di Fermo in data 31.01.1983 n. 46, trascritto a Fermo in data 26.04.1983 al registro particolare n. 1.694 (Allegato n. 1 – Nota di trascrizione RP 1.694 del 1983).

2. Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale né l'estratto catastale storico afferenti all'immobile in oggetto. Si provvede pertanto a produrre in allegato i sopracitati documenti (Allegato n. 2 – Visura catastale per soggetto di XXXXXXXX; Allegato n. 3 – Visure catastali storiche immobili). Nella certificazione notarile sostitutiva, i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati;

3. Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Si provvede pertanto a produrre in allegato il certificato rilasciato dal comune di Taviano (LE) dal quale si evince la seguente situazione: la sig.ra XXXXXXXX (esecutata) nata il 30.01.1977 a Fermo (FM) e il sig. XXXXXXXX nato il 14.07.1973 a Macerata (MC) hanno contratto matrimonio a Taviano (LE) il 18.08.2010.

Annotazioni:

L'atto di matrimonio è stato trascritto nei registri di Stato Civile del Comune di Fermo al n. P.II S.C Anno 2010.

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni (Allegato n. 4 – Estratto per Riassunto atto di Matrimonio).

Dai documenti presenti nel fascicolo telematico, i sig.ri XXXXXXXX e XXXXXXXX, in data 05.11.2010, rappresentati dall'avv. XXXXXXXX, hanno depositato ricorso per separazione consensuale dei coniugi ex art. 711 C.P.C.; nel ricorso suddetto, è stata indicata la condizione in cui vivranno i coniugi e più precisamente *“la casa familiare sita in C.Da Molini di Fermo n. 58, di*



*proprietà della ricorrente – e costituita da un appartamento distinto al al N.C.E.U. del Comune di Fermo al foglio 42 con la particella sub. 15, C.da Molini di Valtenna, P.T., z.c. 1, Cat. A/2, cl. 3 e da un garage distinto al N.C.E.U. del Comune di Fermo al foglio 42 con la particella 196 sub 14, C.da Molini di Valtenna, P.SI, z.c. 1, Cat. C/6, cl. 3, giuste le visure catastali allegate (DOC. n. 3)- sarà assegnata in favore della sig.ra XXXXXXX, unitamente ai mobili ed arredi ivi presenti – già di proprietà della stessa ricorrente – la quale la abiterà unitamente alla figlia minore XXXXX, mentre il sig. XXXXXX provvederà a trasferirsi presso altra abitazione”.*

\*\*\*\*\*

## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

### 1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

La presente perizia di stima ha per oggetto un bene, composto da due unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.) sito in Comune di Fermo (FM) e individuato al Catasto del medesimo Comune come a seguito:

Catasto Fabbricati:

Comune	Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita	Piano
Fermo	42	196	14	C/6	3	30 m <sup>2</sup>	Totale 35 m <sup>2</sup>	27,89	S1
Fermo	42	196	15	A/2	3	5,5 vani	Totale 119 m <sup>2</sup>	383,47	T

**Indirizzo:** Contrada Molini di Valtenna.

**Intestazione catastale:** XXXXXXX, nata a Fermo (FM) il 30.01.1977 cod. fisc. XXXXXXX; proprietà per 1/1 (Allegato n. 2 – Visura catastale per soggetto di XXXXXXX).

Di seguito le coerenze in corpo ed in linea di contorno da levante verso mezzodi, ponente e mezzanotte: mappali 73 e 443; indi Strada Provinciale 239; indi Strada Solfonara; indi mappali 391 (Allegato n. 5 – Estratto di mappa evidenziato dell'immobile; Allegato n. 6 – Estratto di mappa dell'immobile).

In sede di sopralluogo è stato verificato che il numero civico del fabbricato in cui insistono le due uu.ii.uu. è 58.

Considerate le caratteristiche degli immobili rilevate in sede di sopralluogo non è stato necessario realizzare frazionamenti; gli stessi rappresentano infatti un unico lotto già nel loro stato di fatto attuale.

### 2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di perizia è composto da due uu.ii.uu., facenti parte di un fabbricato sito nel Comune di Fermo in Contrada Molini di Valtenna, lungo la strada provinciale 239 Fermata –Falerienze, e censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 42 particella 196 subb. 14 e 15.

Le uu.ii.uu. si sviluppano ai piani seminterrato 1 (sub. 14) e terra (sub. 15), di un fabbricato a destinazione promiscua: residenziale e produttiva.

#### 2.1. Descrizione del fabbricato

Il fabbricato, come rilevato dalla scrivente nella documentazione rinvenuta, è stato oggetto di ristrutturazione con ampliamento dello stesso, conclusosi nel 2003, si sviluppa su 5 piani; seminterrato 1, terra, primo, secondo e sottotetto, presenta destinazione promiscua residenziale e produttiva.

Il fabbricato è circondato esternamente, sui lati nord e ovest, dalla corte comune, individuata nell'elaborato planimetrico al sub. 4 bene comune non censibile (corte) a tutti i subb. adibita a parcheggio, e al sub. 7 bene comune non censibile (corte), ai subb. 15-16-17-18-19, adibita a parcheggio condominiale con recinzione perimetrale; sul lato sud, dalla corte comune, individuata nell'elaborato planimetrico al



sub. 6 bene comune non censibile (corte), ai subb. 8 e 9, adibita a parcheggio. Presenta due accessi dalla strada, individuati nell'elaborato planimetrico al sub. 5 bene comune non censibile (scala, rampa di acc. ai garages) ai subb. 10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, di cui uno pedonale, che attraverso una rampa di scale esterna, conduce all'ingresso del fabbricato, e uno carrabile che porta ai garages al piano seminterrato 1; i garages sono collegati al piano terra del fabbricato da una rampa di scale interna (Allegato n. 7 – Elaborato planimetrico ed elenco subb.).

### **2.1.1. Descrizione unità immobiliare urbana sub. 14**

L'u.i.u. censita al sub. 14 con categoria C/6 (autorimessa), si sviluppa al piano seminterrato 1 del fabbricato, con accesso carrabile dalla strada ed è collegato al piano terra del fabbricato da scala condominiale interna, di superficie lorda di circa 35 m<sup>2</sup> (Allegato n. 8 – Planimetria Catastale sub. 14).

L'u.i.u. è composto da un unico locale ad uso ripostiglio e lavanderia, in buone condizioni di manutenzione; presenta impianto elettrico e finestra fissa in vetro opaco.

L'immobile è occupato dall'esecutata XXXXXXXX e dai due figli.

### **2.1.2. Descrizione unità immobiliare urbana sub. 15**

L'u.i.u. censita al sub. 15 con categoria A/2 (abitazione di tipo civile), si sviluppa al piano terra del fabbricato, con affacci sui lati nord, est e ovest del fabbricato, fronte opposto a quello della strada provinciale 239, con accesso dal pianerottolo condominiale, per una superficie lorda coperta pari a 95 m<sup>2</sup> e una superficie lorda scoperta pari a 185 m<sup>2</sup> (Allegato n. 9 - Planimetria Catastale sub. 15).

L'unità immobiliare è composta da un unico spazio ad uso cucina-salotto-sala da pranzo, n. 3 camere da letto, un ripostiglio e un bagno. Esternamente, sui lati nord, est e ovest, è presente un terrazzo comunicante con l'u.i.u. sia da due camere da letto sia dalla cucina-salotto-sala da pranzo, di superficie lorda scoperta di circa 133 m<sup>2</sup>, coperto sul lato ovest da una struttura fissa in legno, priva di autorizzazione, e adiacente giardino di 52 m<sup>2</sup> circa.

Nel complesso l'unità immobiliare si trova in buone condizioni di manutenzione; le finiture interne sono di tipo economico, è presente impianto di condizionamento fisso datato.

L'immobile è occupato dall'esecutata XXXXXXXX e dai due figli.

## **2.2 Precisazione in merito all'art. 10 D.P.R. 633/1972**

In merito all'articolo 10 del DPR 633/1972 si rileva che, il fabbricato è stato ultimato nel 2003, pertanto da più di cinque anni: trattandosi di cessione forzata da consumatore finale, l'operazione è esente IVA.

Inoltre, la scrivente rileva come per l'unità immobiliari urbana in oggetto non ricorrano le caratteristiche di "alloggio sociale", come definito dal decreto del Ministro delle Infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008.

### **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 del L. 47/1985**

Il fabbricato in cui insistono le uu.ii.uu. è stato oggetto di ristrutturazione con ampliamento dello stesso, iniziato nel 2000 e conclusosi nel 2003; si rimanda pertanto alla risposta al quesito 4.

### **4° QUESITO – Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia**

Le uu.ii.uu. descritte ai subb. 14 e 15 della particella 196 del foglio 42 fanno parte di un fabbricato, che è stato oggetto di intervento di ristrutturazione ed ampliamento conclusosi nel 2003, in forza dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal competente ufficio tecnico del Comune di Fermo:



- Pratica Edilizia n. 501/2000 – Volturazione Concessione Edilizia;
- Pratica Edilizia n. 1.014/2002 – Concessione Edilizia in Variante;
- Richiesta rilascio Certificato di Abitabilità, acquisita al protocollo n. 16.392 rif. Urb. 4.323 il 17.04.2003; la scrivente ha verificato presso l'ufficio tecnico del Comune di Fermo che la richiesta suddetta, è stata accolta con la formula del silenzio assenso (decorsi 60gg dalla presentazione) (Allegato n. 10 – Pratiche Edilizie).

In sede di sopralluogo non è stata rilevata alcuna difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. L'unico intervento edilizio eseguito senza alcuna autorizzazione, è la posa in opera di una struttura fissa in legno, a copertura del lato ovest del terrazzo dell'u.i.u..

In considerazione della minima entità dell'intervento, la scrivente ritiene la stessa costruzione assentibile ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/2001 pagando la relativa sanzione: doppio degli oneri dovuti con un minimo di euro 516,00. Considerata la minima entità della costruzione si ipotizza a buon ragione l'assentimento con sanzione minima (euro 516,00).

#### 5° QUESITO – Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica

In merito al quesito in oggetto si specifica che il bene di cui trattasi è un fabbricato; ciononostante è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica C.D.U. al fine di valutare l'eventuale presenza di particolari vincoli o prescrizioni sull'immobile in oggetto (Allegato n. 11 – C.D.U.).

Dal C.D.U. emerge che la particella 196 censita al Catasto Fabbricati al foglio 42 del comune di Fermo presenta le seguenti prescrizioni urbanistiche, in quanto ricade in zona:

- Art. 62 - Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1) (porz.);
- Art. 75 – Aree progetto:disposizioni generali (porz.);
- Art. 135/18 – Area progetto n. 78 (porz.);
- Art. 51 – Viabilità (porz.).

L'area ricade all'interno dei seguenti ambiti di tutela e/o vincoli: R.D. 3267/23 (vincolo idrogeologico). Piani attuativi (iniziativa pubblica e privata) e modi d'intervento: Interventi urbanistici preventivi e Intervento edilizio diretto; inoltre l'area in oggetto è stata dichiarata zona sismica, perciò è soggetta alla L. 64/74 e s.m.i..

#### 6° QUESITO – Identificazione catastale dell'immobile

Di seguito si procede all'identificazione catastale generale degli immobili oggetto di pignoramento.

Catasto Fabbricati:

Comune	Foglio	P.Ila	Sub.	Categoria	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita	Piano
Fermo	42	196	14	C/6	3	30 99 m <sup>2</sup>	Totale 35 m <sup>2</sup>	27,89	S1
Fermo	42	196	15	A/2	3	5,5 vani	Totale 119 m <sup>2</sup>	383,47	T

**Indirizzo:** Contrada Molini di Valtenna.

**Intestazione catastale:** XXXXXXXX, nata a Fermo (FM) il 30.01.1977 cod. fisc. XXXXXXXX; proprietà per 1/1 (Allegato n. 2 – Visura catastale per soggetto di XXXXXXXX).

In sede di sopralluogo non sono state rilevate difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi.

#### 7° QUESITO – Appurare se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria



**degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi**

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era unica intestataria degli immobili stessi in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio in data 08.10.2007 rep. n. 213.552/28.030, trascritto a Fermo in data 11.10.2007 al R.P. 6.195 R.G. 10.747; atto a favore della sig.ra XXXXXXXX e contro il sig. XXXXXXXX (Allegato n. 12 – Ispezione ipotecaria per soggetto di XXXXXXXX; Allegato n. 13 – Ispezione ipotecaria per immobili).

Con verbale di separazione consensuale con assegnazione di casa familiare del Tribunale di Fermo in data 03.12.2010 Rep. n. 2.387/2010, trascritto a Fermo in data 21.12.2010 R.P. 5.934 e R.G. 10.087, la casa familiare, oggetto della presente elaborato peritale, di proprietà della sig.ra XXXXXXXX, viene assegnata in diritto di abitazione alla medesima quale tutore della figlia minore.

**8° QUESITO – Verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante 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**

Di seguito la ricostruzione analitica delle trascrizioni e iscrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento (nota di trascrizione Reg. Gen. 211 – Reg. Part. 127 del 11.01.2011).

La proprietà degli immobili ha subito nel tempo la seguente successione di atti.

- 31.01.1983

Sentenza di usucapione del Pretore di Fermo, depositata in Cancelleria il 03.02.1983 repertorio 38/83, registrata a Fermo il 09.03.1983 n. 369 vol. 22, ivi trascritta il 26.04.1983 al R.P. 1.694 e al Reg. d'ordine 2.280, contro la "XXXXXXX" e a favore dei sig.ri XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/2 ciascuno (Allegato n. 1 - Nota di trascrizione RP 1.694 del 1983).

- 09.02.1985

Denuncia di successione n. 61 vol. 97 in morte del sig. XXXXXXXX, trascritta il giorno 28.02.1986 al R.P. 1.064 e al R.G. 1.359, in virtù della quale sono stati devoluti per legge a favore della sig.ra XXXXX la quota di 2/12 di proprietà, e ai sig.ri XXXXX, XXXXX, XXXXX e XXXXX la quota di 1/12 ciascuno, i diritti di comproprietà di 1/2 dell'immobile in oggetto.

- 23.03.2001

Atto di compravendita a rogito Notaio Mario Danielli di Fermo repertorio n. 69.297/17.473 e trascritto a Fermo il giorno 09.04.2001 al R.P. n. 1.677 e R.G. 2.393, a favore di XXXXX contro XXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXXXX, XXXXXXX e XXXXXXXX.

- 25.07.2003

Trascrizione di atto di compravendita, a rogito Notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo repertorio n. 16.179/3.902, trascritto in data 01.08.2003 R.P. n. 4.416 e R.G. n. 6.732, a favore di XXXXXXXX e contro XXXXXXXX.

- 25.07.2003

Iscrizione di Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, a rogito Notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo repertorio n. 16.180/3.903, iscritta in data 01.08.2003 R.P. n. 1.383 e R.G. n. 6.733.

1. Comunicazione n. 746 del 16.06.2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08.10.2007. Cancellazione totale eseguita in data 16.06.2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993).

- 03.09.2004

Trascrizione di atto di compravendita, a rogito Notaio Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio, repertorio n.



189.617/22.136, trascritto in data 22.09.2004 R.P. n. 4.872 e R.G. n. 8.161, a favore di XXXXXXXX e contro XXXXXXXX.

- 08.10.2007

Trascrizione di atto di compravendita, a rogito Notaio Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio, repertorio n. 213.552/28.030, trascritto in data 11.10.2007 R.P. n. 6.195 e R.G. n. 10.747, a favore di XXXXXXXX e contro XXXXXXXX.

- 08.10.2007

Iscrizione di Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, a rogito Notaio Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio, repertorio n. 213.553/28.031, iscritta in data 11.10.2007 R.P. n. 2.564 e R.G. n. 10.748.

- 04.08.2010

Iscrizione di Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, pubblico ufficiale TRIBUNALE, repertorio n. 597, iscritta in data 03.09.2010 R.P. n. 1.672 e R.G. n. 7.039.

- 15.09.2010

Trascrizione di atto tra vivi – Costituzione di fondo patrimoniale, a rogito Notaio Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio, repertorio n. 220.482/31.406, trascritto in data 17.09.2010 R.P. n. 4.264 e R.G. n. 7.343.

- 03.12.2010

Trascrizione di atto tra vivi – Verbale di separazione consensuale con assegnazione di casa familiare, pubblico ufficiale TRIBUNALE, repertorio n. 2.387/2010, trascritto in data 21.12.2010 R.P. n. 5.934 e R.G. n. 10.087.

- 18.12.2010

Trascrizione di atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO, repertorio n. 2.179, trascritto in data 11.01.2011 R.P. n. 127 e R.G. n. 211.

- 18.05.2011

Trascrizione di domanda giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione, pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO, repertorio n. 3.711, trascritto in data 25.05.2011 R.P. n. 2.505 e R.G. n. 4.192 (Allegato 14 – Inefficacia Fondo Patrimoniale).

Successivamente all'eventuale assegnazione del bene, a seguito di asta giudiziaria, l'ipoteca volontaria iscritta a seguito del mutuo fondiario e l'ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo saranno cancellate o comunque non opponibili all'acquirente/assegnatario.

La scrivente non ha rileva oneri, pesi, servitù attive e passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione che gravano sul bene.

## **9° QUESITO – Determinazione del valore degli immobili pignorati**

Ai fini della determinazione del valore del bene oggetto di pignoramento, la scrivente ha ritenuto opportuno considerare tutte le caratteristiche dello stesso, in particolare: l'ubicazione del bene, le dimensioni complessive del bene, le dimensioni e le caratteristiche dei singoli vani presenti all'interno, la dotazione e le caratteristiche degli impianti tecnologici, il livello di finiture ed il loro stato conservativo, la dotazione di servizi e le caratteristiche dell'area urbana in cui l'immobile ricade; oltre che, ovviamente, il generale stato manutentivo dello stesso.

### **9.1. Determinazione della superficie lorda e commerciale degli immobili**

L'u.i.u. censita al sub. 14 (autorimessa) ha una superficie lorda coperta di circa 35 m<sup>2</sup>.

L'u.i.u. censita al sub. 15 (abitazione) ha una superficie lorda coperta di circa 95 m<sup>2</sup>, e superficie lorda scoperta di circa 185 m<sup>2</sup>, di cui 133 m<sup>2</sup> di terrazzo e 52 m<sup>2</sup> di giardino.



Ai fini della determinazione della superficie commerciale, ai sensi del DPR 23 marzo 1998 n. 138, la scrivente omogeneizza le superfici lorde sopra determinate applicando dei coefficienti, in particolare:

- alla superficie lorda coperta dell'autorimessa, coefficiente del 100%;
- alla superficie lorda coperta dell'abitazione, coefficiente del 100%;
- alla superficie lorda scoperta del terrazzo (pertinenza esclusiva di ornamento; es. balconi, terrazzi, cortili, patii ecc.), coefficiente del 30%, fino a mq 25 e coefficiente del 10 % per la quota eccedente mq. 25, in quanto comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- alla superficie lorda scoperta del giardino (pertinenza esclusiva accessoria), coefficiente del 50% in quanto direttamente comunicante con i vani principali e con i vani accessori.

Pertanto si determina la seguente superficie commerciale:

- Sub. 14:  
 $(35,00 \text{ MQ DI SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI} \times 1,00 \text{ COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}) = \text{mq } 35$   
**di superficie commerciale.**
- Sub. 15:  
 $(95,00 \text{ MQ DI SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI} \times 1,00 \text{ COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}) + (25,00 \text{ MQ DI SUP. PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO} \times 0,30 \text{ COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}) + (108,00 \text{ MQ DI SUP. PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO} \times 0,10 \text{ COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}) + (52 \text{ MQ DI SUP. PERTINENZE ESCLUSIVE ACCESSORIE} \times 0,50 \text{ COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}) = 95,00 \text{ MQ} + 7,50 \text{ MQ} + 10,80 \text{ MQ} + 26,00 \text{ MQ} = \text{mq } 139,30$   
**di superficie commerciale.**

## 9.2. Metodo di stima dell'immobile

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato la scrivente ha ritenuto opportuno procedere con un metodo di stima sintetico comparativo per valori tipici. Tale metodo consiste nell'individuare un elemento di confronto con altri beni simili (nel caso specifico il metro quadrato di superficie commerciale) verificarne il valore medio per beni di analoga ubicazione, destinazione e caratteristiche e, quindi, determinarne il valore di mercato ordinario.

Successivamente, effettuate le opportune considerazioni relative alle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima rispetto agli altri beni simili presi a riferimento, si procede alla determinazione del valore di mercato reale del bene effettuando eventuali aggiunte o detrazioni in riferimento ai particolari comodi o scomodi eventualmente rilevati.

## 9.3. Determinazione del valore di mercato ordinario dell'immobile

Ai fini della determinazione del valore di mercato ordinario dell'immobile, la scrivente ha ritenuto opportuno prendere come riferimento di valore unitario, il valore di mercato medio (euro al metro quadro) presente nella banca dati delle *Quotazioni immobiliari anno 2018 – semestre 2-* del Comune di Fermo Fascia periferica/ Zona porzione di territorio ad ovest del centro storico, codice di zona D2, microzona 2, per categoria di immobile a destinazione residenziale (Allegato n. 15 – Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2018 semestre 2).

Si è individuato dalla banca dati sopra citata, un valore unitario pari a:

- 520,00 euro/mq, (valore medio tra quello minimo di 440,00 euro/mq e quello massimo di 600,00 euro/mq), per il sub. 14, riferito ad autorimesse con stato di conservazione normale;
- 1.075,00 euro/mq, (valore medio tra quello minimo di 900,00 euro/mq e quello massimo di 1.250,00 euro/mq), per il sub. 15, valore riferito ad abitazioni di tipo civile con stato di conservazione normale;

Pertanto il ricercato valore di mercato ordinario è pari a:



Descrizione	Superficie (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore totale (€)
Autorimessa sub. 14	35,00	520,00	18.200,00
Abitazione di tipo civile sub. 15	139,30	1.075,00	149.747,50

#### 9.4. Determinazione del valore di mercato reale degli immobili

Ai fini della determinazione del valore di mercato reale degli immobili oggetto della presente relazione di stima sono da considerare eventuali aggiunte e detrazioni afferenti a particolari caratteristiche degli stessi.

In merito alla valutazione degli immobili in oggetto sono state riscontrate caratteristiche che determinano detrazioni di valore rispetto a quello di mercato preso a riferimenti:

- il bene è occupato dall'esecutata e dai figli, previa autorizzazione dell'Ill.mo G.E. Dott. Francesco Ferretti del 28/09/2018, fino alla vendita del bene, condizione estremamente penalizzante in termini di appetibilità sul mercato;
- il sub. 15 presenta una struttura fissa in legno a copertura del lato ovest del terrazzo, priva di autorizzazione;
- il bene è soggetto a vendita forzosa (estremamente penalizzante in termine di valore degli immobili).

Per tali ragioni, stante la recente costruzione del fabbricato e le buone condizioni generali di manutenzione delle uu.ii.uu., si ritiene opportuno effettuare una detrazione in aliquota %, pari al 15% rispetto all'ordinario.

Pertanto il valore di mercato reale del bene oggetto della presente perizia risulta essere di:

Descrizione	Valore ordinario di mercato	Coeff. di detrazione (%)	Valore reale
Autorimessa sub. 14	18.200,00	15	<b>15.470,00</b>
Abitazione di tipo civile sub. 15	149.747,50	15	<b>127.285,38</b>

A cifra tonda euro **15.500,00** per il sub. 14 ed euro **127.000,00** per il sub. 15.

Lo scrivente non ha rilevato spese condominiali insolute riferite agli immobili in oggetto; pertanto il ricercato valore di mercato reale degli immobili coincide con quello come sopra determinato e pari a euro 15.500,00 per il sub. 14 ed euro 127.000,00 per il sub. 15.

Considerate le caratteristiche degli immobili rilevate in sede di sopralluogo, gli stessi rappresentano un unico lotto già nel loro stato di fatto attuale; il valore complessivo degli immobili è quindi pari a:

$$15.500,00_{\text{EURO VALORE DI MERCATO REALE SUB. 14}} + 127.000,00_{\text{EURO VALORE DI MERCATO REALE SUB. 15}} = \text{euro } \mathbf{142.500,00.}$$

e un valore di mercato reale unitario pari a:

$$\text{euro } 142.500,00_{\text{VAL. MERCATO REALE COMPLESSIVO}} : \text{mq } 174,30_{\text{SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA}} = \text{euro/mq } \mathbf{817,56}$$

**valore di mercato reale unitario.**

#### 10° QUESITO – Formare lotti per gruppi omogenei

La scrivente, in considerazione del fatto che i beni oggetto di esecuzione rappresentano un unico lotto, ha ritenuto opportuno procedere all'individuazione del lotto come di seguito descritto:



## **Lotto n. 1**

<b>Comune</b>	<b>Foglio</b>	<b>P.Illa</b>	<b>Sub.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Cl.</b>	<b>Cons.</b>	<b>Superficie Catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>
Fermo	42	196	14	C/6	3	30 99 m <sup>2</sup>	Totale 35 m <sup>2</sup>	27,89	S1
Fermo	42	196	15	A/2	3	5,5 vani	Totale 119 m <sup>2</sup>	383,47	T

Valore di mercato reale: **142.500,00 euro.**

Superficie commerciale: **174,30 mq.**

Valore di mercato reale unitario: **817,56 euro/mq.**

Di seguito le coerenze in corpo ed in linea di contorno da levante verso mezzodi, ponente e mezzanotte: mappali 73 e 443; indi Strada Provinciale 239; indi Strada Solfonara; indi mappali 391 (Allegato n. 5 – Estratto di mappa evidenziato dell'immobile).

### **11° QUESITO – Indicazione dello stato di possesso degli immobili e gravami sui beni pignorati (censo, livello, uso civico, vincoli di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico)**

Attualmente, come rilevato in sede di sopralluogo sia dalla scrivente sia dal Custode Giudiziario, l'immobile oggetto di perizia è occupato dall'esecutata sig.ra XXXXXXXX e dai due figli XXXXXXXX e XXXXXXXX: occupazione autorizzata dall'Ill.mo G.E. Dott. Francesco Ferretti in data 28/09/2018 fino alla vendita del bene.

Presso l'Agenzia delle Entrate non sono stati rinvenuti contratti di locazione in essere sull'immobile in oggetto (Allegato n. 16 – Risposta Agenzia delle Entrate Ufficio di Fermo).

Il bene oggetto di pignoramento non è inoltre gravato da censo, da livello o uso civico né risulta essere vincolato ai sensi della normativa di cui agli artt. 1 e 3 della Legge 1089/1939 e successive modifiche (T.U. D. Lgs 490/1999 capo I) né costituisce bene culturale o paesaggistico ai sensi del ex. Art. 2 D.Lgs 42/2004.

L'unità immobiliare urbana oggetto di perizia fa parte di un fabbricato la cui gestione non si configura come condominio; sono gli stessi condomini ad amministrare il fabbricato, per tale motivo non si rilevano spese annue di gestione o di manutenzione di natura condominiale, né spese straordinarie già deliberate, né spese condominiali non pagate, né procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

In sede di sopralluogo è emersa la presenza di una causa tra un precedente locatario di un immobile facente parte del fabbricato e alcuni proprietari degli immobili stessi, tra cui la sig.ra XXXXXXXX; dall'indagine presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Fermo, Sezione 2, sono state rilevate n. 3 procedure giudiziarie, R.G. 1882 del 2008 (ATP), R.G. 1343 del 2009 con Sentenza n. 515 del 2015 e R.G. 1605 del 2010 con Sentenza n. 27 de 2015. Le due Sentenze (515 del 2015 e 27 del 2015) sono state appellate (Allegato n. 17 – Copia Atti Giudiziari).

### **12° QUESITO – Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità**

Il bene pignorato non risulta essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

#### **Allegati:**

1. Nota di trascrizione RP 1.694 del 1983;
2. Visura catastale per soggetto di XXXXXXXX;
3. Visure catastali storiche immobili;



4. Estratto per Riassunto atto di Matrimonio;
5. Estratto di mappa evidenziato dell'immobile;
6. Estratto di mappa dell'immobile;
7. Elaborato planimetrico ed elenco subb.;
8. Planimetria Catastale sub. 14;
9. Planimetria Catastale sub. 15;
10. Pratiche Edilizie;
11. C.D.U.;
12. Ispezione ipotecaria per soggetto di XXXXXXXX
13. Ispezione ipotecaria per immobili;
14. Inefficacia Fondo Patrimoniale;
15. Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2018 semestre 2;
16. Risposta Agenzia delle Entrate Ufficio di Fermo;
17. Copia Atti Giudiziari;
18. Allegato Fotografico;
19. Descrizione riassuntiva del lotto;
20. Check list documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 cpc;
21. Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati;
22. Perizia versione redatta in conformità della direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008);
23. Certificato Stato di Famiglia e Residenza Storica Occupanti;
24. Verbale di sopralluogo.

Falerone (FM), 02.04.2019

L'Esperto Stimatore  
Nicoletta Concetti agronomo  
(Firmato digitalmente)

