

# **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° 203/2017 promossa da **OMISSIS** c/o

**OMISSIS.**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Perrone Dominizia.

OGGETTO: Stima di casa con terreno ed accessorio in Comune di Porto Sant'Elpidio, Via Fratte n° 77.



# **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° 203/2017** promossa da **OMISSIS** c/o

**OMISSIS.**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:** Dott.ssa Perrone Dominizia.

**OGGETTO:** Stima di casa con terreno ed accessorio in Comune di Porto Sant'Elpidio, Via Fratte n° 77.

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

Con provvedimento del 03.10.2023 il G.E. Dott.ssa Perrone Dominizia nominava quale nuovo C.T.U. in sostituzione del precedente, il sottoscritto Gianni Geom. Giustino, nato a Chieti il 23.02.62, il quale accettava l'incarico prestando giuramento di rito in data 12.10.2023.

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 GE quelli mancanti o inidonei.

In particolare, l'esperto deve precisare:

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

oppure:

-se il creditore precedente 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, verificati 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, verificati, 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;**

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 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;

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 **28 febbraio 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 08.02.2024 e successivamente il 12.02.2024, il sottoscritto si recava sul posto per effettuare il sopralluogo (al primo non era presente nessuno presso l'immobile de quo).

In data 30.11.2023 si effettuava l'accesso agli Atti presso il Comune di Porto Sant'Elpidio per ritirare la documentazione già richiesta in precedenza; successivamente il giorno 27.02.2024 si eseguiva altro accesso in Comune per chiarimenti circa gli abusi edilizi riscontrati.

### 1° QUESITO

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

Gli immobili oggetto del pignoramento si trovano in Comune di Porto Sant'Elpidio, Via Fratte n° 77; essi consistono in una casa autonoma ed un terreno adiacente.

Sono censiti al Catasto come segue:

#### CASA Catasto Fabbricati:

Foglio 1, particella 122/6, categ. A/2, cl. 4, vani 11, RC € 965,77;

Foglio 1, particella 151/1, categ. C/2, cl. 2, mq 19, RC € 46,12;

#### TERRENO Catasto Terreni:

Foglio 1, particella 76, qualità S.I.A., cl. 1, mq 1580, RD € 13,87, RA € 11,83.

Per maggiori dettagli si vedano le visure catastali eseguite in data 24.11.2023 allegate alla presente.

Confini: in base alle risultanze catastali ed allo stato dei luoghi gli immobili, nel loro insieme, confinano con: **OMISSIS**, Autostrada, strada, s.e.&o.

Il pignoramento grava sull'intera piena proprietà spettante ai due soggetti esecutati per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno.

Riguardo alla vendita all'asta verrà formato un lotto unico comprendente tutto il compendio immobiliare 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 della casa in oggetto ha inizio nell'anno 1959 con il rilascio del primo titolo abilitativo ed in seguito sono state apportate modifiche come meglio descritto nel quesito n° 4.

Il corpo principale dell'edificio si sviluppa su due piani fuori terra oltre al sottotetto ed un piano interrato, presenta facciate esterne intonacate e tinteggiate di colore bianco, struttura portante principalmente in muratura, tetto a padiglioni con orditura in legno e tamponatura in tavelle con soprastante manto di tegole marsigliesi.

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione, sia interne che esterne, sono mediocri.

Gli impianti tecnologici presenti in parte sono quelli idrico, elettrico e termico; quest'ultimo è alimentato a GPL con serbatoio esterno, ma attualmente sarebbe disattivato.

Secondo quanto riferito dal comproprietario, attualmente non viene fatta la manutenzione ordinaria dell'impianto termico e non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di alcuno degli impianti presenti; pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiarerà di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli eventuali oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

#### **DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'EDIFICIO**

La distribuzione dei piani che compongono l'edificio principale è articolata come segue:

PIANO S1 (cantina): superficie lorda di circa mq 82 ed altezza utile di circa mt 1,80; vi si accede tramite una scala esterna; è suddivisa in un vano principale ed altri vani secondari comunicanti; le finiture sono in cattive condizioni.

PIANO TERRA (abitazione e pertinenze): il blocco principale ha una superficie lorda di circa mq 125 (escluso un ampliamento abusivo di cui si parlerà in seguito), oltre al pianerottolo d'ingresso di circa mq 4 ed un deposito/cantina di circa mq 47 lordi.

La prima parte ha un'altezza utile intorno ai 3 mt e si compone di ingresso con scala di collegamento col piano superiore, cucina, quattro vani, bagno e disimpegno: il deposito/cantina si trova in adiacenza, vi si accede sia dall'interno che dall'esterno, si compone di un unico vano

la cui copertura è di tipo "a capanna" con due falde ricoperte in lamiera grecata; l'altezza minima è di circa mt 2-2,18 e quella massima di circa mt 3,10.

Le finiture interne vedono i pavimenti principalmente in graniglia e ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in legno con avvolgibili in PVC in parte; i due vani esposti a Sud sono piuttosto malridotti ed in parte allo stato grezzo, inoltre si segnala lo sfondellamento di parte del solaio superiore.

PIANO 1° (abitazione): ha una superficie lorda di circa mq 82 (esclusa la scala già conteggiata al P-T) oltre ad un balcone di circa mq 4 ed una terrazza di circa mq 35 di cui la parte urbanisticamente regolare è di circa mq 21.

I vani principali hanno un'altezza utile di mt 2,87 mentre il cucinino ed il bagno sono di mt 2,56 circa; oltre a questi due vani abbiamo tre camere, un secondo bagno, disimpegno e ballatoio che conduce al piano sottotetto.

Le finiture interne vedono i pavimenti principalmente in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in legno con avvolgibili in PVC in parte e terrazzo con ringhiera in metallo.

PIANO 2° (sottotetto): ha una superficie lorda di circa mq 62 priva di suddivisioni interne; l'altezza minima perimetrale è di circa mt 0,84 mentre quella massima centrale è di circa mt 2,43; attualmente è allo stato grezzo e il tutto versa in condizioni mediocri.

**CORTE ESTERNA E TERRENO**

La corte di pertinenza del fabbricato (particelle 122 e 151) ed il terreno (particella 76) costituiscono un corpo unico delimitato da una recinzione.

L'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica ed è garantito sia da cancello carrabile che pedonale, la giacitura è pianeggiante, la forma è pressoché regolare.

La porzione antistante la facciata principale dell'edificio è pavimentata, mentre quella carrabile è inghiaiaata; infine tutta la rimanente parte è in terra.

L'utilizzo principale è quello di orto ed allevamento di animali da cortile; sono presenti, inoltre, diversi manufatti e baracche abusivi che probabilmente dovranno essere demoliti in quanto ricadenti all'interno della zona classificata "corridoio viabilistico" secondo il PRG e l'eventuale sanatoria (ove concessa) sarebbe particolarmente onerosa.

La superficie fruibile della particella 76, salvo diversi confini da quelli delimitati dall'attuale recinzione, si stima essere di circa mq 1.300-1.400 (incluso il sedime dei manufatti abusivi anzidetti) a fronte di una superficie catastale di mq 1.580.

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

In base a quanto reperito presso l'Ufficio Tecnico Comunale, l'ultimo titolo abilitativo rilasciato è la CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n° 1054 del 05.11.1999, domanda di condono pos. n° 2394, istanza del 30.06.1986, prot. 17010 e successiva integrazione del 07.06.1999, prot. 11515, rilasciata a **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 n° 3363 del 16.05.1959, rilasciato a nome di **OMISSIS**, avente per oggetto "costruzione di una casa di 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 specificare 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, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare 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, verificare, 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 Porto Sant'Elpidio sono stati messi a disposizione del sottoscritto i seguenti titoli abilitativi e pratiche edilizie:

- 1) NULLA OSTA n° 3363 del 16.05.1959, approvato in data 11.05.1959, rilasciato a nome di **OMISSIS**, avente per oggetto "costruzione di una casa di civile abitazione".
- 2) AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ del 26.09.1960, relativa al progetto approvato in data 11.05.1959, a nome di **OMISSIS**.
- 3) LICENZA DI COSTRUZIONE del 11.06.1963, prot. 4254, a nome di **OMISSIS**, avente per oggetto "Sopraelevazione casa di abitazione".
- 4) DOMANDA PER OTTENERE L'AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ in data 09.09.1964, presentata a nome di **OMISSIS**, relativa al progetto di "sopraelevazione ed ampliamento". Tale domanda non risulta autorizzata per il mancato rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 4 (si legge male) del R.D. 2229/1939; tuttavia, è scritto, che il fabbricato risponde urbanisticamente al progetto di cui alla Licenza Edilizia del 11.06.1963, prot. 4254.
- 5) CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n° 1054 del 05.11.1999, domanda di condono pos. n° 2394, istanza del 30.06.1986, prot. 17010 e successiva integrazione del 07.06.1999, prot. 11515 (ai sensi della L. 47/85), rilasciata a **OMISSIS**, relativa a "Aumento altezza piani S1, terra e sottotetto; ampliamento piani S1, terra e primo; modifiche ai prospetti; modifiche interne; minore altezza piano primo".

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

La verifica di conformità urbanistica va fatta sulla base dell'ultimo titolo abilitativo, ovvero la CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n° 1054 del 05.11.1999.

Confrontando quest'ultimo titolo con lo stato di fatto, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- modifiche interne (spostamento/realizzazione di alcuni tramezzi); sanzione fissa € 1000;
- modifiche prospettiche per alcune aperture differenti; sanzione fissa € 516;
- ampliamento in pianta (circa mq 1,50) ed in altezza (circa cm 80-90) del piano terra (aumento volumetrico); in questo caso si potrebbe configurare la rimessa in pristino;
- ampliamento terrazza Sud; (sanzione non quantificata per il momento);
- errore materiale per inversione delle scritte Est - Ovest nei prospetti.

Oltre alle sanzioni suddette ne è prevista un'ulteriore pari al 10% del costo di realizzazione delle modifiche eseguite che si stima, a grandi linee, in € 2000 (di sanzione).

Sono da aggiungere le spese tecniche per la redazione della pratica edilizia, delle nuove planimetrie catastali e del tipo mappale per un importo stimato in € 5.000, oltre ai diritti di Segreteria Comunali di € 100.

**Riguardo alla sanabilità degli ampliamenti e di tutti i manufatti (non censiti in Catasto), dato che ricadono all'interno della zona classificata "corridoio viabilistico" secondo il PRG (ved. Certificato di Destinazione Urbanistica allegato), si ritiene che debba procedersi con la loro**

demolizione in quanto la sanatoria sarebbe particolarmente onerosa;  
pertanto, i relativi costi per l'eventuale demolizione saranno a carico  
dell'aggiudicatario.

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

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali si è riscontrato quanto segue:

- Elaborato planimetrico non conforme;
- alcune modifiche interne ed esterne delle aperture;
- piccole differenze nelle altezze dei vani (laddove riportate);
- ampliamento terrazza al Piano 1°;
- mappa del Catasto Terreni non aggiornata (fare tipo mappale).

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

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.

Vedere Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato al precedente CTU in data 19.04.2023, allegato alla presente relazione.

#### 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. 5939/2017), ossia foglio 1, particelle 122/6-151/1-76, corrispondono alle visure catastali allegate.

Riguardo alle planimetrie catastali si segnala quanto segue:

- l'elaborato planimetrico non è aggiornato;
- diversa distribuzione di alcuni spazi interni, difformità in alcune aperture esterne, ampliamento del terrazzo al P-1°; piccole differenze nelle altezze dei vani (laddove riportate).

L'aggiornamento catastale presuppone la presentazione di nuove planimetrie previa la predisposizione di una pratica edilizia in sanatoria per le difformità sanabili.

Inoltre, anche la mappa del Catasto Terreni non è aggiornata (fare tipo mappale).

### 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale.

**TRASCR. 6849 del 31.10.2006**

Acquisto.

Fav. **OMISSIS** per ½ cad.;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Testa Antonio del 24.10.2006, rep. 163958/17502.

-Immobile urbano a Porto S. Elpidio, distinto al Catasto Fabbricati col F. 1, Partic. 122/6.

**TRASCR. 6850 del 31.10.2006**

Acquisto.

Fav. **OMISSIS** per ½ cad.;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Testa Antonio del 24.10.2006, rep. 163958/17502.

-Immobile urbano a Porto S. Elpidio, distinto al Catasto Fabbricati col F. 1, Partic. 151/1;

-Terreno a Porto S. Elpidio, distinto al Catasto Terreni col F. 1, Partic. 76 di mq 1580.

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

Gli immobili non necessitano di divisione in quanto è stata pignorata l'intera piena proprietà.

### 8° QUESITO

Verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la

sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e, quindi, ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

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

**TRASCR. 792 del 23.03.1959 (dati estrapolati da certificazione notarile già in Atti)**

Compravendita.

Fav. **OMISSIS**;

Atto Not. Danielli Adalberto del 28.02.1959.

-Immobile urbano a Porto S. Elpidio, distinto al Catasto Fabbricati col F. 1, Partic. 122/6.

**TRASCR. 248 del 16.01.1963 (dati estrapolati da certificazione notarile già in Atti)**

Compravendita.

Fav. **OMISSIS**;

Atto Not. Carrioli Giuseppe del 24.12.1962.

-Immobile urbano a Porto S. Elpidio, distinto al Catasto Fabbricati col F. 1, Partic. 151/1;

**TRASCR. 1610 del 06.06.1975 (dati estrapolati anche da certificazione notarile già in Atti)**

Compravendita.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Carrioli Giuseppe del 24.05.1975.

-Terreno a Porto S. Elpidio, distinto al Catasto Terreni col F. 1, Partic.  
76 di mq 1580.

**TRASCR. 5504 del 10.08.2006 (dati estrapolati anche da  
certificazione notarile già in Atti)**

Successione.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Den. all'Ufficio del Registro di Fermo il 23.06.2006, n° 98/303.

-Immobile urbano a Porto S. Elpidio, distinto al Catasto Fabbricati col F.  
1, Partic. 122/6.

**TRASCR. 6849 del 31.10.2006**

Acquisto.

Fav. **OMISSIS** per ½ cad.;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Testa Antonio del 24.10.2006, rep. 163958/17502.

-Immobile urbano a Porto S. Elpidio, distinto al Catasto Fabbricati col F.  
1, Partic. 122/6.

**TRASCR. 6850 del 31.10.2006**

Acquisto.

Fav. **OMISSIS** per ½ cad.;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Testa Antonio del 24.10.2006, rep. 163958/17502.

-Immobile urbano a Porto S. Elpidio, distinto al Catasto Fabbricati col F.  
1, Partic. 151/1;

-Terreno a Porto S. Elpidio, distinto al Catasto Terreni col F. 1, Partic.  
76 di mq 1580.

**ISCR. 2430 del 31.10.2006**

Ipoteca Volontaria per € 306.000,00 di cui € 180.000,00 per capitale,  
della durata di anni 30

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS** per ½ cad.

Atto Not. Testa Antonio del 24.10.2006, rep. 163959/17503.

-Immobile oggetto del pignoramento.

**TRASCR. 5939 del 30.10.2017**

Pignoramento.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS** per ½ cad.

Atto del Tribunale di Fermo del 18.09.2017, rep. 1974/2017.

-Immobile urbano a Porto S. Elpidio, distinto al Catasto Fabbricati col F.  
1, Partic. 122/6;

-Immobile urbano a Porto S. Elpidio, distinto al Catasto Fabbricati col F.  
1, Partic. 151/1;

-Terreno a Porto S. Elpidio, distinto al Catasto Terreni col F. 1, Partic.  
76.

### 9° QUESITO

Indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali.

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

### 10° QUESITO

Determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza

della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite sia presso gli operatori settoriali che per esperienza personale, il sottoscritto ritiene di poter indicare nel modo che segue il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano ed in considerazione del fatto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.

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

- Ubicazione in adiacenza alla sede autostradale ma servita dal punto di vista infrastrutturale e dotata dei servizi essenziali;
- Stato di manutenzione e conservazione scadenti;
- Destinazioni d'uso;
- Casa autonoma ed unifamiliare;
- Appetibilità discreta;
- Vetustà oltre i 60 anni.

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

Il mercato immobiliare di Porto Sant'Elpidio in generale è discretamente attivo in quanto trattasi di Comune turistico posto sulla riviera Adriatica.

### **STIMA CASA**

Nel mese di Aprile/2024 collegandosi al link sottostante che riporta la situazione del mercato immobiliare di Porto Sant'Elpidio è possibile leggere quanto segue:

[https://www.mercato-immobiliare.info/marche/fermo/porto-s-elpidio.html#google\\_vignette](https://www.mercato-immobiliare.info/marche/fermo/porto-s-elpidio.html#google_vignette)

#### **Mercato Immobiliare a Porto Sant'Elpidio**

venerdì 5 aprile 2024

*Porto Sant'Elpidio, con una popolazione di 25.765 abitanti, è un comune della provincia di Fermo. Dista circa 10 Km da Fermo.*

*E' una città importante dal punto di vista immobiliare nel panorama provinciale e circa il 13% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.*

*In totale sono presenti in città 783 annunci immobiliari, di cui 743 in vendita e 40 in affitto, con un indice complessivo di 30 annunci per mille abitanti.*

*Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (3) zone a Porto Sant'Elpidio è compreso in tutta la città tra 1.090 €/m<sup>2</sup> e 2.060 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 3,6 €/m<sup>2</sup> mese e 7,3 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.*

*Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.590 €/m<sup>2</sup>) è di circa l'1% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.620 €/m<sup>2</sup> ed è invece di circa il 12% superiore alla quotazione media provinciale (1.410 €/m<sup>2</sup>).*

*Il prezzo degli appartamenti a Porto Sant'Elpidio è relativamente disomogeneo in tutta la cittadina, anche se nel 60% dei casi è compreso tra 930 €/m<sup>2</sup> e 2.110 €/m<sup>2</sup>.*

*Porto Sant'Elpidio ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.590 €/m<sup>2</sup>, quindi circa il 76% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 306% in più rispetto ai prezzi medi a Valdilana (BI), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti.*

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

Inoltre, dalle ricerche esperite presso nel sito dell'Agenzia delle Entrate (rif. secondo semestre 2023) sono emersi i seguenti valori venali:

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: PORTO SANT'ELPIDIO

Fascia/zona: Periferica/FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO

Codice di zona: D1

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	1500	2000	L	5,5	7,8	L
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1500	L	4,1	5,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	940	1300	L	3,6	5,1	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1300	1700	L	4,9	6,7	L
Autorimesse	NORMALE	640	850	L	2,4	3,3	L
Box	NORMALE	790	1050	L	3	4,1	L
Posti auto coperti	NORMALE	460	620	L	1,7	2,4	L
Posti auto scoperti	NORMALE	330	450	L	1,2	1,7	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1500	L	4,1	5,9	L
Ville e Villini	Ottimo	1500	2000	L	5,6	7,8	L

Per il caso in esame la tipologia più adeguata è quella di "Villino in condizioni normali" che, secondo la tabella soprastante, vede una quotazione minima di €/mq 1.100 e massima di €/mq 1.500 (media €/mq 1.300).

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

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 1.295</i>	Valore medio <i>Euro 1.522</i>	Valore massimo <i>Euro 1.749</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 1.091</i>	Valore medio <i>Euro 1.284</i>	Valore massimo <i>Euro 1.476</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 953</i>	Valore medio <i>Euro 1.069</i>	Valore massimo <i>Euro 1.185</i>	<a href="#">Valuta subito questo immobile</a>
	<b>Ville &amp; Villini</b> Quotazioni di Ville e Porzioni di villa		
Valore minimo <i>Euro 1.080</i>	Valore medio <i>Euro 1.271</i>	Valore massimo <i>Euro 1.461</i>	<a href="#">Valuta subito questo immobile</a>

Da quest'ultima tabella si evince che il dato più appropriato da estrapolare sia quello riferito alle "Ville e villini", il cui valore medio è di €/mq 1.271.

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

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

-Quotazione Mercato Immobiliare: €/mq 1.590;

-Quotazione OMI: €/mq 1.300;

-Quotazione Borsino Immobiliare: €/mq 1.271;

**-VALORE UNITARIO MEDIO DI RIFERIMENTO:**

**(€/mq 1.590 + €/mq 1.300 + €/mq 1.271) / 3 = €/mq 1.387**

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

La superficie commerciale che verrà presa in considerazione per la stima è quella lorda, ossia circa mq 271,70, calcolata come segue:

-superficie lorda cantina P-S1: circa mq 82 (coefficiente 20%) =	mq 16,40
-superficie lorda abitazione P-T: circa mq 125 (coefficiente 100%) =	mq 125
-superficie lorda ballatoio P-T: circa mq 4 (coefficiente 35%) =	mq 1,40
-superficie lorda deposito P-T: circa mq 47 (coefficiente 35%) =	mq 16,45
-superficie lorda abitazione P-1: circa mq 82 (coefficiente 100%) =	mq 82
-superficie lorda terrazza e balcone P-1: circa mq 25 (coefficiente 35%)	mq 8,75
<u>-superficie lorda P-2 sottotetto: circa mq 62 (coefficiente 35%) =</u>	<u>mq 21,70</u>
<b>TOTALE</b>	<b>mq 271,70</b>

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

Fatte queste considerazioni, entrando nel merito della stima, avendo una superficie commerciale lorda di circa mq 271,70 ed un valore medio di riferimento pari ad €/mq 1.387, si ottiene il seguente risultato:

$$\text{mq } 271,70 \times \text{€/mq } 1.387 = \text{€ } 376.847,90$$

A questo risultato, andrà applicato un coefficiente di vetustà pari a 0,70 che tenga conto dell'epoca di costruzione del fabbricato (inizio anni 60). Il risultato che si ottiene è il seguente:

$$\text{€ } 376.847,90 \times 0,70 = \text{€ } 263.793,53$$

Infine, si dovrà tenere conto delle spese tecniche e sanzioni correlate alla pratica di sanatoria edilizia da presentare, oltre al nuovo accatastamento da fare; per tutto ciò, si è stimato un costo di circa € 8.616:

$$\text{€ } 263.793,53 - \text{€ } 8.616 = \text{€ } 255.177,53$$

Infine, trattandosi di vendita forzata legata ad una Procedura Esecutiva, si ritiene di dover applicare un'ulteriore detrazione del 20%, che rappresenterà il valore finale da porre a base d'asta:

€ 255.177,53 – 20% = **€ 204.142,02**

### STIMA TERRENO

Il terreno (particella 76) non incluso nella corte di pertinenza del fabbricato principale verrà valutato tenendo conto sia del fatto che si trova all'interno della zona classificata dal PRG come "corridoio viabilistico" (che comporta delle limitazioni), sia dell'utilità come bene complementare della casa principale appena stimata.

Pertanto, il valore unitario che si ritiene più congruo è di €/mq 30,00 che andrà applicato alla superficie utile stimata in circa mq 1300-1400:  
mq 1.350 x €/mq 30,00 = € 40.500

Anche in questo caso, trattandosi di vendita forzata legata ad una Procedura Esecutiva, si ritiene di dover applicare un'ulteriore detrazione del 20%, che rappresenterà il valore finale da porre a base d'asta:

€ 40.500 – 20% = **€ 32.400**

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

Il valore complessivo dell'intero compendio immobiliare è dato dalla somma dei valori appena calcolati:

**€ 204.142,02 + € 32.400 = € 236.542,02**

**Espresso in cifra tonda, il valore da porre a base d'asta sarà pari ad € 237.000,00 (duecentotrentasettemila/00).**

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

1. In merito alle verifiche di sanabilità delle difformità edilizie riscontrate sugli immobili, si precisa che quanto esposto è scaturito da

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

2. **La valutazione dei beni** è avvenuta al netto di verifiche puntuali del sottosuolo, non richieste, atte a verificare la presenza di eventuali elementi deprezzanti il valore economico degli immobili (es. inquinanti, resti archeologici, ecc.).

### 11° QUESITO

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

Non necessario in quanto trattasi di unità immobiliari connesse tra di loro, pignorate per la piena proprietà, tutte appartenenti ai Debitori.

## 12° QUESITO

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

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano utilizzati dal debitore/esecutato **OMISSIS** e dai propri conviventi, mentre la

debitrice/esecutata **OMISSIS** risultava residente altrove (ved. certificati allegati).

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

### 13 QUESITO

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

Dal certificato rilasciato dal Comune di Porto Sant'Elpidio al precedente CTU risulta che gli immobili non sono interessati da procedure espropriative per pubblica utilità da parte del Comune stesso.

Ma si rammenta che ci si trova comunque in adiacenza alla sede autostradale ed all'interno della zona classificata "corridoio viabilistico" secondo il PRG.

## RIEPILOGO

### LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su casa da cielo a terra con terreno adiacente in Comune di Porto Sant'Elpidio, Via Fratte n° 77.

L'edificio si articola su due piani fuori terra oltre al piano sottotetto e l'interrato.

Al Catasto sono distinti come segue:

CASA Catasto Fabbricati:

Foglio 1, particella 122/6, categ. A/2, cl. 4, vani 11, RC € 965,77;

Foglio 1, particella 151/1, categ. C/2, cl. 2, mq 19, RC € 46,12;

**TERRENO** Catasto Terreni:

Foglio 1, particella 76, qualità S.I.A., cl. 1, mq 1580, RD € 13,87, RA € 11,83.

**CONFINI.** in base alle risultanze catastali ed allo stato dei luoghi gli immobili, nel loro insieme, confinano con: Basili Massimo e Basili Renzo su due lati, Autostrada, strada, s.e.&o.

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano utilizzati dal debitore/esecutato e dai propri conviventi, mentre la debitrice/esecutata risultava residente altrove.

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

**Sono previste ulteriori spese a carico dell'aggiudicatario per l'eventuale demolizione e/o rimessa in pristino degli abusi non sanabili (tipo manufatti esterni e porzioni del fabbricato principale).**

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

Per ulteriori dettagli si rimanda alla lettura completa della relazione tecnica. Inoltre, riguardo alla classificazione da PRG del terreno, si

veda il Certificato di destinazione Urbanistica ed, in particolare, gli articoli delle Norme Tecniche e di Legge in esso richiamati.

**Prezzo base: € 237.000,00 (duecentotrentasettemila/00).**

Fermo, 17.04.2024

Il C.T.U.

*Gianni Geom. Giustino*



**ALLEGATI:**

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