

Prof. Ing. Samuele BIONDI, Ph. D.

Professore Associato di Tecnica delle Costruzioni

Commissione Tecnico-Scientifica del Laboratorio di Sperimentazione, Controllo, Analisi e Modelli

Dipartimento inGeo di Ingegneria e Geologia, Università "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara

TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

Esecuzione Immobiliare Post Legge 80

– R.G. n. 188/2017 – Dott. Milena Palmisano –

– RELAZIONE DI STIMA – dell'Esperto Estimatore

CREDITORE:

[SOGETTO 1]. (MANDATARIA DI [SOGETTO 2])

[Luogo 1]

difeso da: Avv. Nazareno Sbattella via Siracusa, 25, 63821 Porto Sant'Elpidio (Fm)

DEBITORE:

[SOGETTO 3]

[Luogo 2]

CUSTODE GIUDIZIARIO:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE FERMO – INC. 241/22 – R.G.E. 188/2017

Direzione Generale: via Cassolo n° 35, 63030 Monsano (An)



INDICE DELL'ELABORATO

1.	Incarico, quesiti e modalità di svolgimento.....	3
2.	Controllo preliminare da parte dell'Esperto Estimatore.....	9
	2.a. Controllo di completezza della documentazione	9
	2.b. Controllo del deposito dell'estratto catastale attuale	10
	2.c. Controllo del deposito dell'estratto di stato civile degli esecutati	11
3.	Sopralluoghi, incontri ed attività eseguite.....	12
	3.a. Sopralluogo congiunto dello Scrivente Esperto Estimatore presso il sito oggetto di valutazione	12
	3.b. Sopralluogo indipendente dello Scrivente Esperto Estimatore presso il sito oggetto di valutazione	12
	3.c. Accesso agli atti presso il Comune di Campofilone	12
4.	Documentazione urbanistica acquisita.....	13
5.	Documentazione catastale acquisita	15
6.	Documentazione edilizia acquisita	16
	6.a. Accertamento di conformità per mancata realizzazione della scala di collegamento	18
	6.b. Realizzazione della scala di collegamento quale opera non realizzata nei termini	20
	6.c. Attività catastali ed oneri professionali connessi alla regolarizzazione urbanistica	21
7.	Documentazione ipotecaria acquisita.....	22
8.	Risposta analitica ai quesiti del Signor Giudice	23
	8.a. Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali	24
	8.b. Sommaria descrizione del bene	26
	8.c. Data di inizio delle costruzioni.....	29
	8.d. Estremi di licenze o concessioni edilizie successive alla data del 2 settembre 1967.....	30
	8.e. Certificato di destinazione urbanistica.....	32
	8.f. Identificazione catastale dell'immobile	33
	8.g. Accertamento dell'intestazione dell'immobile	36
	8.h. Esatta provenienza dei beni immobili.....	38
	8.i. Identificazione del valore degli immobili pignorati	39
	8.j. Formazione di lotti per gruppi omogenei	41
	8.k. Accertamento dello stato di possesso del bene.....	44
	8.l. Accertamento della presenza di procedure espropriative per pubblica utilità.....	45
	8.m. Planimetrie degli immobili e congrua documentazione fotografica.....	46
	8.n. Succinta descrizione dei lotti formati	47
	8.n.1. Lotto n. 1 (Abitazione al piano terra, sub. n. 3 con corte esclusiva piano terra collegabile con il piano sottostrada primo).....	48



8.n.2. Lotto n. 2 (Deposito piano sottostrada primo, sub. n. 15 collegabile con il piano terra)	50
8.n.3. Lotto unico (Abitazione al piano terra, sub. n. 3 con corte esclusiva piano terra collegabile con Deposito piano sottostrada primo, sub. n. 15).....	52
8.o. Perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali	54
8.p. Check-list dei principali controlli effettuali sulla documentazione	55
9. Conclusioni	56
10. Allegati.....	57
10.a. Indice degli allegati	57
Allegato n° 01: Relazione di Stima R.G. 188-2017 Certificazione notarile sostitutiva	
Allegato n° 02: Relazione di Stima R.G. 188-2017 Atti pignoramento	
Allegato n° 03: Relazione di Stima R.G. 188-2017 Sopralluoghi congiunti	
Allegato n° 04: Relazione di Stima R.G. 188-2017 Certificato destinazione urbanistica	
Allegato n° 05: Relazione di Stima R.G. 188-2017 Debiti condominiali	
Allegato n° 06: Relazione di Stima R.G. 188-2017 Debiti tributari	
Allegato n° 07: Relazione di stima R.G. 188-2017 Valutazione lotti al netto debiti pendenti	
Allegato n° 08: Relazione di Stima R.G. 188-2017 Check-list Esecuzioni Immobiliari - Identificativi catastali	



INDICE DELLE TABELLE

<i>Tabella 1 Calcolo complessivo degli oneri sanzionatori e professionali per la sanatoria dell'abuso edilizio relativo al compendio immobiliare</i>	<i>40</i>
<i>Tabella 2 Riepilogo dei debiti condominiali relativi alle due unità immobiliari considerate</i>	<i>41</i>
<i>Tabella 3 Riepilogo dei debiti condominiali relativi alle due unità immobiliari considerate</i>	<i>42</i>
<i>Tabella 4 Riepilogo del valore di stima dei possibili Lotti Funzionali alla vendita con detrazione dei debiti accertati e degli oneri per la sanatoria</i>	<i>42</i>



TRIBUNALE DI FERMO

Esecuzione Immobiliare Post Legge 80

– R. G. n. 188/2017 – Dott. Milena Palmisano –

Creditore:

- **[Soggetto 1] (mandataria di [Soggetto 2])** [Luogo 1] Codice fiscale n. **[Oggetto 1]**, Partita IVA **[Oggetto 2]**
rappresentato e difeso dall' **Avv. Nazareno Sbattella** – via Siracusa n. 25, 63821 Porto Sant'Elpidio (Fm)
– tel. 0734.902540, fax 0734.879119 – e.mail [\[Oggetto 3\]](#) e.mail certificata [Oggetto 4] –

Debitore:

- **[Soggetto 3]**, via [Luogo 2], partita Iva **[Oggetto 5]**

Custode giudiziario:

- **Istituto Vendite Giudiziarie Fermo, Inc. 241/2022 - R.g.e. 188/2017**,
Direzione Generale via Cassolo n° 35 63030 Monsano (An)
tel. [Oggetto 9], e.mail [Oggetto 10]; e.mail certificata [Oggetto 11]



**Oggetto: Esecuzione Immobiliare Post Legge 80 – R.G. 188-2017
– Relazione di Stima dell'Esperto Estimatore –**



I. INCARICO, QUESITI E MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Nell'udienza del **28.04.2022** (documento telematico **20986651s.pdf**) il Signor Giudice Dott.ssa Giorgia Cecchini, provvedeva a nominare lo **Scrittore Prof. Ing. Samuele Biondi** quale **Esperto Estimatore** e l'**Istituto Vendite Giudiziarie Marche** quale **Custode** quale Custode Giudiziario dei beni oggetto di stima.

Contestualmente veniva assegnato il seguente esteso quesito:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:

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

oppure:

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

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

• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

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

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

Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni. Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.

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

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

3. In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.



Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

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, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifici, ai fini 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 esecutata 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;

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;

16) 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.

...”

Successivamente alla citata nomina, avvenuta in sede di udienza, si sono svolte le seguenti attività:



21.01.2023 lo Scrivente Esperto Estimatore effettuava la **Richiesta di proroga dei termini nell'espletamento dell'incarico di C.T.U.** per un periodo di almeno 120 giorni rispetto al termine fissato in sede di udienza di assegnazione dell'incarico [cfr. DEPOSITO [DEPOSITO [G701751] 188-2017 - [Soggetto 4]-[Soggetto 3] - Espropriazioni immobiliari - Fermo - Richiesta proroga consegna Relazione di Stima da parte del C.T.U.]].

Proroga Concessa in data **16.02.2023**, cfr. documento telematico **28303660s.pdf** notificato allo Scrivente a mezzo PEC giovedì 16 febbraio 2023 - 13:21, con la formula "... concede proroga nei termini richiesti Riv ud 19.09.23 ore 10,30 anzichè 21.2.23 ..."

12.12.2022 lo Scrivente Esperto Estimatore effettuava la **Accettazione Incarico con Giuramento dell'Esperto Stimatore** [cfr. DEPOSITO [G689040] 188-2017 - [Soggetto 4]-[Soggetto 3] - Espropriazioni immobiliari - Fermo - Modulo accettazione incarico CTU esecuzioni immobiliari Samuele Biondi 188-2017].

15.07.2023 lo Scrivente Esperto Estimatore effettuava la **Seconda istanza di proroga dei termini nella consegna di Perizia di Stima** per un periodo ulteriore di almeno 120 giorni, considerato che tale termine è coerente per la redazione della Perizia di Stima medesima [cfr. DEPOSITO [G753792] 188-2017 - [Soggetto 4]-[Soggetto 3] - Espropriazioni immobiliari - Fermo - Seconda istanza di proroga dei termini nella consegna di Perizia di Stima].

Proroga Concessa in sede di udienza del **19.09.2023**, cfr. documento telematico **20441301s.pdf** notificato allo Scrivente a mezzo PEC martedì 19 settembre 2023 - 14:31, con la formula "... concede allo stesso proroga fino al 15.12.2023 per il deposito dell'elaborato di stima preavvertendo che non saranno concesse ulteriori proroghe e che in difetto di deposito della relazione di stima nei termini così prorogati, si procederà alla sua sostituzione con retrocessione dell'acconto qualora ricevuto ..."

14.12.2023 lo Scrivente Esperto Estimatore effettuava la **Terza istanza di proroga dei termini nella consegna di Perizia di Stima** per un periodo ulteriore di almeno 120 giorni, considerato che tale termine è coerente per la redazione della Perizia di Stima medesima [DEPOSITO [G791228] 188-2017 - [Soggetto 4]-[Soggetto 3] - Espropriazioni immobiliari - Fermo - Terza istanza di proroga - Mancato riscontro Amm.ne Comunale di Campofilone].

Proroga Concessa in sede di udienza del **16.01.2024**, cfr. documento telematico **1372822s.pdf** notificato allo Scrivente a mezzo PEC martedì 19 settembre 2023 - 14:31, con la formula "... concede allo stesso la proroga nei termini richiesti e RINVIA alla udienza del 18.06.2024 ore 9,00 ex art 569 c.p.c ..."

Oltre a ciò lo Scrivente ha effettuato diversi accessi agli atti presso il Comune di Campofilone, sia direttamente che in via informatica ed ha proceduto, a due distinti accessi all'immobile oggetto di Perizia.

In particolare in data **24.03.2023** unitamente all'Avv. Giovanni Lanese dell'Istituto Vendite Giudiziarie Marche, effettuava il sopralluogo con accesso con apertura delle porte di ingresso per il tramite di fabbro incaricato dall'Istituto Vendite Giudiziarie Marche che controllava anche l'efficienza delle porte di ingresso.



Successivamente, in vista della chiusura della presente procedura e visto il significativo tempo intercorso, si è effettuato un secondo sopralluogo in data **30.05.2024** al fine di meglio dettagliare, dal punto di vista fotografico, sia il rapporto con l'Autostrada A14 che con il mare posto sul lato Est dell'edificio, oltre a controllare lo stato di conservazione del bene.

Al fine di una maggiore chiarezza si organizza la presente Consulenza Tecnica nella modalità seguente.

Da un lato si redige un autonomo elaborato di stima, **Perizia di stima R.G. 188-2017.pdf**, che richiama a sua volta i seguenti allegati¹:

Allegato n° 00: Perizia di Stima R.G. 188-2017 Criteri valutazione

Allegato n° 01: Perizia di Stima R.G. 188-2017 Documentazione fotografica

Allegato n° 02: Perizia di Stima R.G. 188-2017 Documentazione urbanistica

Allegato n° 03: Perizia di Stima R.G. 188-2017 Documentazione catastale

Allegato n° 04: Perizia di Stima R.G. 188-2017 Documentazione edilizia

Allegato n° 05: Perizia di Stima R.G. 188-2017 Documentazione ipotecaria

Allegato n° 06: Perizia di Stima R.G. 188-2017 Riconcontro dimensionale

Allegato n° 07: Perizia di Stima R.G. 188-2017 Agenzia delle Entrate

Allegato n° 08: Perizia di Stima R.G. 188-2017 Valore IMU

Allegato n° 09: Perizia di Stima R.G. 188-2017 Tabelle di misura e valutazione economica

che saranno di volta in volta citati, quando necessario, nel corpo della presente Relazione di Stima (citando sempre comunque la Perizia di Stima in modo da non creare confusione tra i differenti allegati).

Gli allegati alla presente Relazione di Stima avranno invece la nomenclatura (simile alla nomenclatura precedente):

Allegato n° nn: Relazione di Stima R.G. 188-2017XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX

e saranno allegati, senza soluzione di continuità vista la loro minore ponderosità, in coda alla presente Relazione².

Nel concludere questa parte introduttiva si ritiene utile per maggiore chiarezza espositiva, definire a monte l'approccio tipografico alla presente Relazione di Stima³.

Tutto quanto qui discusso sarà presentato con il carattere **Bodoni MT** sia normale:

¹ qui si fa presente che, considerata la ponderosità degli allegati di tale **Perizia di stima R.G. 188-2017.pdf**, questi saranno realizzati quali elaborati autonomi e indipendenti

² ovviamente gli allegati non saranno riprodotti in coda dei due elaborati distinti che saranno redatti in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), in quanto contenenti troppi dati che violerebbero le richieste di privacy e la cui resa in forma anonima sarebbe troppo impegnativa e defatigante

³ approccio tipografico che però sarà utilizzato anche in corrispondenza della citata Perizia di Stima



“... abcde f ghijkl mno pqrst uvwxyz ... ABCDE F GHIJKL MNO PQRST UVWXYZ ...”

che corsivo:

“... abcde f ghijkl mno pqrst uvwxyz ... ABCDE F GHIJKL MNO PQRST UVWXYZ ...”

Con tale carattere saranno riportate le autocitazioni, cioè precedenti eventuali documenti prodotti dallo Scrivente.

Le parti estrapolate da Documenti di Causa saranno riportate in corsivo virgolettato con carattere **Garamond**, ad esempio:

“... abcde f ghijkl mno pqrst uvwxyz ... ABCDE F GHIJKL MNO PQRST UVWXYZ ...”

mentre le parti estrapolate da documenti depositati presso il Comune di Campofilone o presso altre Amministrazioni Pubbliche saranno riportate in corsivo virgolettato con carattere **Courier**, ad esempio;

“... abcdef ghijkl mno pqrst uvwxyz ... ABCDEF GHIJKL MNO PQRST UVWXYZ ...”

Ancora le parti estrapolate da norme di legge o letteratura tecnica saranno riportate in corsivo virgolettato con carattere **Monotype Corsiva**, ad esempio:

“... abcde f ghijkl mno pqrst uvwxyz ... ABCDE F GHIJKL MNO PQRST UVWXYZ ...”

infine altre citazioni e/o documenti non classificati come sopra saranno riportati in corsivo con parentesi quadrate con carattere **Verdana**, ad esempio:

[abcde f ghijkl mno pqrst uvwxyz ... ABCDE F GHIJKL MNO PQRST UVWXYZ].

Ove sorgessero dubbi interpretativi questi saranno chiariti di volta in volta e, se necessario, potranno essere utilizzate anche porzioni con differenti colori per puntualizzare ed evidenziare aspetti di particolare interesse⁴.

⁴ mentre correntemente saranno utilizzate forme grafiche (grassetto, sottolineature) che permettono una maggiore comprensione del testo



2. CONTROLLO PRELIMINARE DA PARTE DELL'ESPERTO ESTIMATORE

Prima di procedere ad affrontare i Quesiti posti dal Signor Giudice nel loro merito ed in relazione al loro specifico contenuto, lo Scrivente Esperto Estimatore deve procedere ad una serie di controlli di rito, richiamati in fase di assegnazione dell'Incarico Estimativo da parte del Signor Giudice.

2.a. *Controllo di completezza della documentazione*

Il primo controllo è quello relativo alla:

“...

completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE quelli mancanti o inadeguati. In particolare, l'esperto deve precisare:

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

oppure:

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

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

• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

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

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

Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni. Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.

“...”

Nel fascicolo telematico P.C.T. **SI RISCONTRA LA PRESENZA DI CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA** (cfr. **Allegato n° 01: Relazione di Stima R.G. 188-2017 Certificazione notarile sostitutiva**), redatta dal Notaio Silvia Parlamenti, 63100 Ascoli Piceno (Ap), depositata digitalmente dall'Avv. Nazareno Sbattella, redatta in data 06.10.2017 ed interessante il periodo fino al 04.10.2017 e quindi **IN DATA SUCCESSIVA AI VENTI ANNI ANTECEDENTI DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, IN QUANTO L'IMMOBILE È STATO REALIZZATO IN UN PERIODO INFERIORE AI VENTI ANNI DAL PIGNORAMENTO.**



2.b. Controllo del deposito dell'estratto catastale attuale

Il secondo controllo è relativo alla seguente fattispecie:

“... ”

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.

... ”

Come detto in precedenza dal fascicolo telematico presente in P.C.T. si desume che è presente Certificazione Notarile Sostitutiva (cfr. **Allegato n° 01: Relazione di Stima R.G. 188-2017 Certificazione notarile sostitutiva**), redatta dal Notaio Silvia Parlamenti, 63100 Ascoli Piceno (Ap), depositata digitalmente dall'Avv. Nazareno Sbattella, redatta in data 06.10.2017 ed interessante il periodo fino al 04.10.2017 e quindi **SI PRECISA CHE I DATI CATASTALI ATTUALI E STORICI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI SONO INDICATI NELLA DETTA CERTIFICAZIONE.**

Si fa notare inoltre che **QUANTO RIPORTATO IN TALE CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA CORRISPONDE A QUANTO REPERITO DALLO SCRIVENTE CON I PROPRI ACCESSI AGLI ATTI ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO** (cfr. **Allegato n° 03: Perizia di Stima R.G. 188-2017 Documentazione catastale alla Perizia di stima R.G. 188-2017.pdf**).



2.c. Controllo del deposito dell'estratto di stato civile degli esecutati

Il terzo controllo è relativo alla seguente fattispecie:

“...

l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

...”.

Dal fascicolo telematico presente in P.C.T. SI DESUME COME L'ESECUTATA SIA UNA SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA PER LA QUALE NON È, OVVIAMENTE, DISPONIBILE ALCUN CERTIFICATO DI STATO CIVILE.



3. SOPRALLUOGHI, INCONTRI ED ATTIVITÀ ESEGUITE

Nel corso delle operazioni peritali si è effettuato un solo sopralluogo congiunto con il Custode del bene sul compendio immobiliare oggetto di Stima.

3.a. *Sopralluogo congiunto dello Scrivente Esperto Estimatore presso il sito oggetto di valutazione*

L'unico sopralluogo è avvenuto in data 24.03.2023 (cfr. **Allegato n° 03: Relazione di Stima R.G. 188-2017 Sopralluoghi congiunti**), dopo averne concordato data e modalità con il Custode del Bene.

Durante questo SOPRALLUOGO SI È POTUTO ACCEDERE ALL'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA; SI È quindi PROCEDUTO AD UN RISCONTRO DIMENSIONALE DEL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE (cfr. **Allegato 06 Perizia di Stima R.G. 188-2017 Riscontro dimensionale.pdf** alla **Perizia di stima R.G. 188-2017.pdf**) e SI È ESTRATTA L'OPPORTUNA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEI BENI (cfr. **Allegato 01 Perizia di Stima R.G. 188-2017 Documentazione fotografica.pdf** alla **Perizia di stima R.G. 188-2017.pdf**).

Tutte queste attività HANNO PERMESSO ALLO SCRIVENTE ESPERTO ESTIMATORE DI EFFETTUARE UNA PRIMA VALUTAZIONE DELLO STATO DI CONSERVAZIONE DEL BENE, CONDIZIONE FONDAMENTALE PER LA REDAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA.

3.b. *Sopralluogo indipendente dello Scrivente Esperto Estimatore presso il sito oggetto di valutazione*

Come detto in data 30.05.2024 (cfr. **Allegato 01 Perizia di Stima R.G. 188-2017 Documentazione fotografica.pdf** alla **Perizia di stima R.G. 188-2017.pdf**) si è effettuato un secondo sopralluogo da parte dello Scrivente al fine di meglio dettagliare, dal punto di vista fotografico, sia il rapporto con l'Autostrada A14 che con il mare posto sul lato Est dell'edificio, oltre a controllare lo stato di conservazione del bene.

3.c. *Accesso agli atti presso il Comune di Campofilone*

L'accesso agli atti presso il Comune di Campofilone è avvenuto in più fasi sia in via remota informatica che di persona con consultazione delle varie pratiche edilizie interessanti il bene (cfr. **Allegato n° 04: Perizia di Stima R.G. 188-2017 Documentazione edilizia.pdf** alla **Perizia di stima R.G. 188-2017.pdf**) di cui è stato possibile effettuare, in struttura esterna al Comune di Campofilone, la scansione delle tavole relative all'ultimo Permesso di Costruire rilasciato.

Con richiesta informatica è stato inoltre reperito il certificato di destinazione urbanistica (cfr. **Allegato n° 04: Relazione di Stima R.G. 188-2017 Certificato destinazione urbanistica**) oltre alle informazioni di carattere tributario interessanti i beni oggetto di stima.

Tutto QUANTO UTILMENTE REPERITO VIENE RIPORTATO E DISCUSSO NEL PRESENTE DOCUMENTO OPPURE NELL'AUTONOMO ELABORATO DI STIMA, **Perizia di stima R.G. 237-2011.pdf**, che contiene a sua volta gli allegati ivi elencati e che riportano quanto estratto a seguito di tale Accesso agli Atti.



4. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA ACQUISITA

La documentazione urbanistica è stata reperita in via informatica (cfr. **Allegato 02 Perizia di Stima R.G. 188-2017 Documentazione urbanistica.pdf**) con consultazione del sito del Comune di Campofilone da cui è stato possibile scaricare sia la Zonizzazione (cfr. <https://b534.cloud.silverbrowser.it/prg/ui/kelydra/silverprg/SilverPrg.html>) che il testo (cfr. <https://b534.cloud.silverbrowser.it/prg/services/rest/document/download>, **Inorme.pdf** ⁵) delle Norme Tecniche di Attuazione.

Inoltre è stato potuto reperire altro materiale utile con accesso agli Uffici Comunali e con specifica richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (cfr. **Relazione di stima R.G. 188-2017.pdf**) e con colloqui con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, Arch. Aldo Pasqualini, anche al fine di acquisire informazioni sul modus operandi di tale Ufficio.

In particolare si fa riferimento al Piano Regolatore Generale vigente, di cui alle **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ADOTTATO CON DELIBERE DI C.C.: N° 2 DEL 23.01.2002 N° 23 DEL 24.09.2002 APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N° 22 DEL 30.09.2003**.

L'area su cui sorge il complesso immobiliare oggetto di stima ha la seguente destinazione riportata nel citato elaborato presente sul sito del Comune di Campofilone **Inorme.pdf** che indica la zonizzazione per la parte edificabile come:

...

Art. 17 – ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (B)

Sono le parti del territorio di norma totalmente edificate diverse dalle Zone A su cui insistono edifici o complessi edilizi di formazione recente o relativamente recente la cui destinazione d'uso residenziale, viene confermata.

Nelle zone residenziali di completamento il Piano si attua per intervento diretto secondo gli indici relativi alla sottozona specifica.

In tali zone è consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti nonché la realizzazione nelle aree eventualmente libere, di nuovi edifici purché non venga superata la densità Fondiaria massima indicata per la sottozona di appartenenza e vengano rispettati gli indici urbanistici relativi di seguito indicati e le superfici per la sosta di auto secondo le quantità di legge.

...

SOTTOZONA B2

a) If: *Indice di Fabbricabilità Fondiaria: 2,00 mc./mq.*

b) H: *Altezza massima: 10,50 ml.*

c) Dc: *Distanza minima dai confini: 5,00 ml.*

d) Ds: *Distanza minima dalla strada: 5,00 ml. oppure in allineamento ai fabbricati preesistenti, anche a filo stradale E' fatto salvo quanto disposto nel penultimo comma dell'art. 9 del DM 1444/68 circa il distacco tra fabbricati con interposte strade.*

e) Df: *Distanza minima tra i fabbricati: 10,00 ml.*

⁵ tale nome è quello con cui il documento è presente sul sito del Comune di Campofilone



La descrizione analitica e puntuale di quanto reperito viene effettuata nel § 3. **DOCUMENTAZIONE URBANISTICA ACQUISITA** dell'autonomo elaborato di stima **Perizia di stima R.G. 188-2017.pdf** ed in questa sede si omettono ulteriori approfondimenti in quanto non rilevanti.

Vista la completezza dei materiali reperiti, e la loro univocità, si poteva omettere di reperire il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area in quanto questa risulta evidentemente satura dal punto di vista della capacità edificatoria.

Ma come vedremo anche questo certificato è stato reperito, **Certificato Destinazione Urbanistica - Prot_Par 0004949 del 20-07-2023**, in quanto esplicitamente richiesto dal Signor Giudice (cfr. **Allegato n° 04: Relazione di Stima R.G. 188-2017 Certificato destinazione urbanistica**), richiesta formulata unitamente alla richiesta dell'accertamento dell'esistenza o meno di procedure espropriative interessanti l'area in parola e, con la seconda comunicazione **Riscontro procedure espropriative a carico degli immobili - Prot_Par 0005534 del 21-08-2023**, in particolare **SI È POTUTO RILEVARE COME NON ESISTANO PROCEDURE ESPROPRIATIVE IN CORSO SUL BENE IN PAROLA.**



5. DOCUMENTAZIONE CATASTALE ACQUISITA

La documentazione catastale è stata reperita, in via telematica ed in unica data, (cfr. **Allegato n° 03: Perizia di Stima R.G. 188-2017 Documentazione catastale**), con opportune visure presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno; ciò al fine di integrare alla data corrente la documentazione presente nel Fascicolo telematico relativo al procedimento in parola.

La descrizione analitica e puntuale di quanto reperito viene effettuata nel § 4. **DOCUMENTAZIONE CATASTALE ACQUISITA** nell'autonomo elaborato di stima **Perizia di stima R.G. 188-2017.pdf** ed in questa sede si omettono ulteriori approfondimenti in quanto non rilevanti.



6. DOCUMENTAZIONE EDILIZIA ACQUISITA

La documentazione edilizia è stata reperita con accesso diretto agli atti effettuato presso il Comune di Campofilone in presenza (cfr. **Allegato 04 Perizia di Stima R.G. 188-2017 Documentazione edilizia.pdf**) ed in fasi successive avendo dovuto l'Ufficio Tecnico di tale Comune fare allineamento tra la intestazione attuale dell'esecutato e le precedenti intestazioni edilizie (compresa quella del Creditore Intervento C. D. Immobiliare in Fallimento).

I principali e più rilevanti documenti reperiti sono i seguenti:

Comune di Campofilone Provincia di Ascoli Piceno – Sportello Unico per l'Edilizia – Pratica Edilizia n. 4/2006 Prot. n. 790 – **Permesso di Costruire n. 3 del 11.02.2008**

Comune di Campofilone Provincia di Ascoli Piceno – Sportello Unico per l'Edilizia – Pratica Edilizia n. 2006/4/V1 Prot. n. 0002940 | 18/06/2010 | C_B534 | A_TEC | P – **Permesso di Costruire n. 2010/10/4V1-06 del 18.06.2010**

Comune di Campofilone Provincia di Ascoli Piceno – Sportello Unico per l'Edilizia – Pratica Edilizia n. 2006/4/V2 Prot. n. 0000683 | 09/02/2011 | C_B534 | A_TEC | P – **Richiesta integrazione documentale**

Comune di Campofilone Provincia di Ascoli Piceno – Sportello Unico per l'Edilizia – Pratica Edilizia n. 2006/4/V2 Prot. n. 0002066 | 27/04/2011 | C_B534 | A_TEC | P – **Permesso di Costruire n. 2011/3/4V2 del 27.04.2011**

Comune di Campofilone Provincia di Ascoli Piceno – **Protocollo n. 0002388: 12/05/2011 | C_B534 | S_ARCH | – Domanda di rilascio di certificato di Agibilità**

Il riscontro delle Pratiche Edilizie permette di affermare che **IL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA È REGOLARMENTE ASSENTITO NELLA SUA CONSISTENZA ATTUALE IN QUANTO HA VISTO FORMARSI COME UNICA DIFFORMITÀ LA MANCATA REALIZZAZIONE DELLA SCALA A CHIOCCIOLA DI COLLEGAMENTO TRA L'APPARTAMENTO AL PIANO TERRA (SUB. N. 3) ED IL DEPOSITO AL PIANO SEMINTERRATO I (SUB. N. 15)⁶.**

TALE DIFFORMITÀ NON INFICIA LA SOSTANZA DELLA LEGITTIMITÀ DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO ED EDILIZIO ALLO STATO ATTUALE delle opere oggetto di stima **MENTRE, A VALLE DELLA VENDITA DEL BENE** (anche in considerazione che il bene potrà venire acquisito in modalità unitaria o secondo i due lotti distinti che si sono formati), **SI RENDE NECESSARIA ED OBBLIGATORIA UNA RETTIFICA DELLE PLANIMETRIE CATASTALI DEPOSITATE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO** ed **UNA SANATORIA, ASSOLUTAMENTE PROCEDIBILE, PRESSO IL COMUNE DI CAMPOFILONE.**

In particolare si potranno avere **DUE IPOTESI DIFFERENZIATE IN FUNZIONE DEL FATTO CHE SI RINUNCI ALLA REALIZZAZIONE DELLA SCALA DI COLLEGAMENTO INTERNA O CHE SI PROCEDA ALLA REALIZZAZIONE DI TALE PARTE D'OPERA, SEMPRE NEL CASO CHE CI SIA LA VOLONTÀ DI PROCEDERE IN TALE DIREZIONE AL FINE DI AVERE LA MASSIMA FRUIBILITÀ DEL BENE.**

⁶ ovviamente si potrebbe dare il caso che l'opera, scala di collegamento, fosse stata realizzata regolarmente e sia poi stata demolita in una seconda fase. Ove ciò non fosse si avrebbe la circostanza che in sede di fine lavori il Progettista avrebbe dichiarato il falso ed avrebbe effettuato un falso accatastamento. **LO SCRIVENTE, OSSERVANDO LO STATO DEI LUOGHI, PENSA DI POTER AFFERMARE COME TALE PARTE D'OPERA NON SIA MAI STATA REALIZZATA MA CHE IL FATTO NON COSTITUISCA ELEMENTO DI RILIEVO PER LA PRESENTE PROCEDURA E QUINDI LA QUESTIONE VIENE TRASCURATA**



Tali due ipotesi, rifacimento o meno della scala di collegamento, saranno discusse nei successivi paragrafi.

In questa sede si fa notare come quanto verrà esposto è quanto previsto dalla normativa allo stato odierno, fatte salve quindi le recentissime previsioni del cosiddetto **Decreto Salva Casa** e cioè il **Decreto Legge 29 maggio 2024, n. 69 Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica Gazzetta Ufficiale 29 maggio 2024, n. 124** che potrebbe, ove convertito in legge, modificare le condizioni per il raggiungimento di tale Sanatoria Urbanistica: allo stato si ritiene di poter omettere tale approfondimento.



6.a. Accertamento di conformità per mancata realizzazione della scala di collegamento

Nel caso **SI RINUNCIALLA REALIZZAZIONE DELLA SCALA DI COLLEGAMENTO INTERNA** bisognerà procedere ai sensi dell'Art. 37 (L) *Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità (art. 4, comma 13 del decreto-legge n. 398 del 1993; Art. 10 della legge n. 47 del 1985)* di cui al **TESTO UNICO DELL'EDILIZIA DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia** che al comma 1 prevede, nelle configurazioni attuali ed al netto di eventuali modifiche collegate al Decreto Legge 29 maggio 2024, n. 69 *Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica Gazzetta Ufficiale 29 maggio 2024, n. 124,;*

"1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro"

Considerando tale Art. 22 (L) *Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività* si può fare riferimento alla fattispecie:

“ ...

2. Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini dell'agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

2-bis. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

... ”

e quindi **PROCEDERE ALLA REDAZIONE DI UNA S.C.I.A. SEGNALEZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ IN SANATORIA.**

Con interlocuzione con l'Ufficio Tecnico del Comune di Campofilone nella data del 30.05.2024 è emerso che tale procedura prevede a tale data i seguenti costi:

- sanzione di € 1.000
- diritti di segreteria € 51,60
- oneri di urbanizzazione determinati sulla scorta della valutazione da parte dell'Agenzia del Territorio della variazione del valore catastale del bene o sulla scorta di Perizia Giurata da parte del Tecnico Redattore della pratica.

Considerando che il valore catastale del bene, venendo meno la presenza della scala di collegamento, sarebbe eventualmente destinato a diminuire si ottiene che il **COSTO TOTALE DI**



TALE PROCEDURA PUÒ ESSERE ASSUNTO PARI A € 1.051,60 (DICONSI EURO MILLECINQUANTUNO VIRGOLA SESSANTA) oltre alle spese tecniche che saranno dettagliate in altra sede della presente Relazione.



6.b. Realizzazione della scala di collegamento quale opera non realizzata nei termini

Nel caso invece **SI PROCEDA ALLA REALIZZAZIONE DELLA SCALA DI COLLEGAMENTO INTERNA** si potrà procedere ai sensi dell' Art. 6 bis. (Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata) (articolo introdotto dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016) di cui al **TESTO UNICO DELL'EDILIZIA DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia** che al comma 1 prevede, nelle configurazione attuale ed al netto di eventuali modifiche collegate al **Decreto Legge 29 maggio 2024, n. 69 Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica Gazzetta Ufficiale 29 maggio 2024, n. 124,:**

"1. Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42"

applicabile quindi al caso di opere assentite, e quindi conformi urbanisticamente, ma non realizzate nei termini previsti dalla durata di validità dell'atto autorizzativo rilasciato.

Si può quindi **PROCEDERE ALLA REDAZIONE DI UNA C.I.L.A. COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA IN SANATORIA.**

Con interlocuzione con l'Ufficio Tecnico del Comune di Campofilone, sempre in data 30.05.2024, è emerso che tale procedura prevede i medesimi costi visti in precedenza:

- sanzione di € 1.000
- diritti di segreteria € 51,60
- oneri di urbanizzazione non dovuti in quanto corrisposti in occasione del rilascio del titolo edilizio generale che era stato ottenuto dall'immobile (*Comune di Campofilone Provincia di Ascoli Piceno – Sportello Unico per l'Edilizia – Pratica Edilizia n. 2006/4/V2 Prot. n. 0002066 | 27/04/2011 | C_B534 | A_TEC | P – Permesso di Costruire n. 2011/3/4V2 del 27.04.2011*).

Considerando che il valore catastale del bene è destinato rimanere immutato, e quindi non si appalesano altre necessità di conteggio di oneri edilizi, si ottiene che il **COSTO TOTALE DI TALE PROCEDURA PUÒ ESSERE ASSUNTO PARI A € 1.051,60 (DICONSI EURO MILLECINQUANTUNO VIRGOLA SESSANTA)** oltre alle spese tecniche che saranno dettagliate in altra sede della presente Relazione.

A margine di quanto sopra esposto si fa notare che il vano per il posizionamento della scala a chiocciola sia stato regolarmente predisposto (cfr. ***Allegato 01 Perizia di Stima R.G. 188-2017 Documentazione fotografica.pdf*** alla ***Perizia di stima R.G. 188-2017.pdf***) e chiuso, allo stato attuale, con elemento trasparente pedonale in corrispondenza della corta del sub. n. 3 posto al piano terra: **PER TALE MOTIVO LA REALIZZAZIONE DI TALE SCALA A CHIOCCIOLA NON HA BISOGNO DI INTERVENTI DI CARATTERE STRUTTURALE E QUINDI PUÒ ESSERE REALIZZATA IN ASSOLUTA SICUREZZA STATICA.**



6.c. Attività catastali ed oneri professionali connessi alla regolarizzazione urbanistica

Nell'un caso e nell'altro è necessario comunque procedere ad una triplice variazione catastale (modifica dell'elaborato planimetrico e delle due planimetrie catastali) oltre alla redazione della pratica edilizia, il cui impegno professionale è sostanzialmente equivalente sia nel caso di cui al § 6.a *Accertamento di conformità per mancata realizzazione della scala di collegamento* che nel caso di cui al § 6.b *Realizzazione della scala di collegamento quale opera non realizzata nei termini*.

Gli oneri di tale attività sono riportati nel seguente riepilogo di ampia stima:

- pratica edilizia € 750,00
- pratiche catastali $3 \times € 300,00 = € 900,00$
- bolli su pratiche catastali $2 \times € 50,00 = € 100,00$

Gli **IMPORTI SOPRA RIPORTATI COSTITUISCONO UN RAGIONEVOLE LIMITE SUPERIORE DEI COSTI PROFESSIONALI E DOVRANNO ESSERE INTEGRATI CON I CONTRIBUTI PREVIDENZIALI** (5% nel caso di Geometra, 4% nel caso di Architetto o Ingegnere) **E CON L'IVA DI LEGGE** (22% a meno del caso di professionista in regime forfettario), il tutto sempre alle condizioni di cui alla data odierna.



7. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA ACQUISITA

Al fine di meglio analizzare lo stato di diritto dei beni oggetto di stima lo Scrivente ha provveduto a reperire in via autonoma la documentazione ipotecaria relativa al Cespite Immobiliare facendo riferimento agli identificativi catastali dei beni oggetto di Perizia di Stima (cfr. **Allegato 05 Perizia di Stima R.G. 188-2017 Documentazione ipotecaria.pdf** alla **Perizia di stima R.G. 188-2017.pdf**).

La descrizione analitica e puntuale di quanto reperito è stata effettuata nel § 6. **DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA ACQUISITA** nell'autonomo elaborato di stima **Perizia di stima R.G. 188-2017.pdf** e qui si omettono degli ulteriori approfondimenti in quanto non rilevanti.



8. RISPOSTA ANALITICA AI QUESITI DEL SIGNOR GIUDICE

La risposta analitica ai quesiti del Signor Giudice avverrà, in questo capitolo ed in opportuni ed indipendenti paragrafi per ogni quesito, ricordando tutte le ipotesi effettuate nell'autonomo elaborato di stima *Perizia di stima R.G. 188-2017.pdf*; in tale elaborato si è operata la stima dell'intero compendio immobiliare, facendo riferimento ai DUE SUBALTERNI IMMOBILIARI INTERESSATI che vengono definiti nel modo seguente:

Abitazione piano terra

Unità immobiliare residenziale foglio n. 9, particella n. 316, sub. n. 3 – località 3 Camini piano T

Sub. n. 3 categoria catastale A/2 classe 3 consistenza catastale 4 vani superficie catastale totale 73 m², totale escluse aree scoperte 57 m² rendita catastale € 165,27

Deposito piano seminterrato primo

Unità immobiliare residenziale foglio n. 9, particella n. 316, sub. n. 15 – località 3 Camini piano S1

Sub. n. 15 categoria catastale C/2 classe 3 consistenza catastale 52 m² superficie catastale 60 m² rendita catastale € 45,65

TALE NOMENCLATURA SARÀ UTILIZZATA ANCHE PER LA FORMAZIONE SIA DEI DUE IPOTETICI LOTTI IMMOBILIARI, NUMERATI CON LA STESSA SEQUENZA, ordinati in relazione alla loro rilevanza economica.

Lotto n. 1 (Abitazione al piano terra, sub. n. 3 con corte esclusiva piano terra collegabile con il piano sottostrada primo)

Lotto n. 2 (Deposito piano sotto strada primo, sub. n. 15 collegabile con il piano terra)

CHE DELL'UNICO LOTTO IMMOBILIARE DA PORRE A VENDITA COME RICHIESTO DAL SIG. GIUDICE IN SEDE DI ASSEGNAZIONE DI QUESITI ALLO SCRIVENTE ESPERTO ESTIMATORE:

Lotto Unico (Abitazione al piano terra, sub. n. 3 con corte esclusiva piano terra collegabile con Deposito piano sotto strada uno, sub. n. 15, al piano sottostrada primo)

In questa sede si fa notare, come meglio specificato nel prosieguo, che la formazione dei lotti immobiliari da porre a vendita avviene in modo tale che permette di evitare qualsiasi variazione catastale che non sia quella, NECESSARIA ED OBBLIGATORIA, a valle della “regolarizzazione” della mancanza della scala di collegamento a chiocciola tra il piano sottostrada ed il piano primo, e quindi con una maggiore economia nei costi di stima.



8.a. Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali

Il quesito n. 1) è il seguente:

“...

- 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

...”

Come anticipato in precedenza si può ipotizzare di formare i seguenti **DUE IPOTETICI LOTTI DISTINTI DI VENDITA** così come meglio identificati nell'autonomo elaborato di stima ***Perizia di stima R.G. 188-2017.pdf*** e che vengono di seguito riportati facendo riferimento alle intestazioni catastali delle singole porzioni immobiliari confinanti.

Lotto n. 01:

*Unità immobiliare residenziale foglio n. 9, particella n. 316, sub. n. 3 – località 3 Camini piano T – d'ora in poi **Abitazione piano terra, sub. n. 3***

confinante (NELL'AMBITO CONDOMINIALE) con:

[Soggetto 5], **sub. n. 2 – Abitazione con corte esclusiva**

[Soggetto 6], **sub. n. 4 – Abitazione con corte esclusiva**

Bene comune non censibile, **sub. n. 41 – Scala condominiale**

salvo altri

Lotto n. 02:

*Unità immobiliare residenziale foglio n. 9, particella n. 316, sub. n. 15 – località 3 Camini piano S1 – d'ora in poi **Deposito piano sottostrada primo, sub. n. 15***

confinante (NELL'AMBITO CONDOMINIALE) con:

[Soggetto 7], **sub. n. 14 – Deposito**

[Soggetto 8], **sub. n. 16 – Deposito**

Bene comune non censibile, **sub. n. 41 – Scala condominiale**

salvo altri

TALE IPOTESI DI FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA NON NECESSITA DI ALCUN FRAZIONAMENTO E/O VARIAZIONE CATASTALE E, SOPRATTUTTO, LO SCRIVENTE RITIENE CHE SAREBBE QUELLA MAGGIORMENTE APPETIBILE SUL MERCATO IN QUANTO LA PORZIONE ACCESSORIA, LOTTO N. 2, OLTRE AD ESSERE APPETIBILE SICURAMENTE ALL'ESTERNO, È APPETIBILE CERTAMENTE SIA ALL'IPOTETICO ACQUIRENTE DEL LOTTO N. 1 CHE ANCHE DAGLI ALTRI CONDOMINI.

Quindi si ritiene che l'ipotesi fatta di DIVISIONE IN 2 LOTTI SIA QUELLA CON LA MAGGIORE POTENZIALE POSSIBILITÀ DI VENDITA⁷ E QUINDI VANTAGGIOSA SIA PER IL CREDITORE PROCEDENTE CHE PER IL CREDITORE INTERVENUTO.

Resta il **TEMA DELL'EFFICACIA FUNZIONALE DI TALE MODALITÀ DI PROCEDERE.**

⁷ vedasi la più ampia discussione sul tema riportata nel § 9.a Stima della Quota Parte del Compendio Immobiliare ed ipotesi di formazione di Lotti Funzionali alla vendita nell'autonomo elaborato di stima ***Perizia di stima R.G. 188-2017.pdf***



Procedendo in via distinta con la formazione dei due lotti si può avere infatti, nel caso di aggiudicazione dei beni da due distinti soggetti si possono rilevare certamente le seguenti problematiche di carattere civilistico ed edilizio:

- **OBBLIGO DI PERCORRERE LA STRADA DELL'ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ PER MANCATA REALIZZAZIONE DELLA SCALA DI COLLEGAMENTO**, con pratica edilizia unica in capo ad entrambi i proprietari
- **NECESSITÀ DI REGOLAMENTARE LE PROBLEMATICHE DI INTROSPEZIONE DA PARTE DEL PROPRIETARIO DELL'APPARTAMENTO AL PIANO TERRA** (sub. n. 3) **NEI CONFRONTI DEL PROPRIETARIO DEL DEPOSITO AL PIANO SOTTOSTRADA PRIMO** (sub. n. 15)

Infatti come mostrato nella documentazione fotografica estratta nel corso dei sopralluoghi (cfr. *Allegato 01 Perizia di Stima R.G. 188-2017 Documentazione fotografica.pdf* alla *Perizia di stima R.G. 188-2017.pdf*) si ha che le finestre del locale deposito sfogano su delle bocche di lupo accessibili dall'appartamento soprastante mentre il vano di chiusura della scala a chiocciola è di materiale traslucido.

Per tale motivo, pure essendo **LA DIVISIONE IN 2 LOTTI QUELLA CON LA MAGGIORE POTENZIALE POSSIBILITÀ DI VENDITA SICURAMENTE LA FORMAZIONE DI UN UNICO LOTTO PUÒ ELIMINARE IN RADICE OGNI POSSIBILE CONFLITTUALITÀ SUCCESSIVA TRA I DUE EVENTUALI PROPRIETARI.**

Quindi, malgrado la minore appetibilità dal punto di vista economico⁸, **PUÒ ESSERE PREFERIBILE FORMARE un UNICO LOTTO DA PORRE IN VENDITA** così come meglio identificato nell'autonomo elaborato di stima *Perizia di stima R.G. 188-2017.pdf* e che viene di seguito riportati facendo riferimento alle intestazioni catastali delle singole porzioni immobiliari confinanti.

Lotto unico:

*Unità immobiliare residenziale foglio n. 9, particella n. 316, sub. n. 3 – località 3 Camini piano T – d'ora in poi **Abitazione piano terra, sub. n. 3** – collegabile con Unità immobiliare residenziale foglio n. 9, particella n. 316, sub. n. 15 – località 3 Camini piano S1 – d'ora in poi **Deposito piano sottostrada primo, sub. n. 15***

confinante (NELL'AMBITO CONDOMINIALE) con:

[Soggetto 5], **sub. n. 2 – Abitazione con corte esclusiva – piano terra**

[Soggetto 6], **sub. n. 4 – Abitazione con corte esclusiva – piano terra**

[Soggetto 5], **sub. n. 14 – Deposito – piano sottostrada primo**

[Soggetto 8], **sub. n. 16 – Deposito – piano sottostrada primo**

bene comune non censibile, sub. n. 41 – Scala condominiale – piano terra e sottostrada salvo altri

⁸ questa può sembrare una contraddizione legata al fatto che lo Scrivente ha assunto che il valore del lotto unico sia la perfetta somma del valore dei lotti separati: la verità dei fatti è che il valore è indipendente dalla formazione dei lotti (sempre che il piano interrato sia considerato collegabile al piano terra). La maggiore appetibilità dei lotti singoli sta nel fatto che, naturalmente, ci sono più persone disposte a spendere cifre inferiori



8.b. Sommaria descrizione del bene

Il quesito n. 2) è il seguente:

“... ”

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 IV A per l'imponibilità IV A essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

... ”.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un deposito posto al piano seminterrato di un edificio ad appartamenti che si sviluppa su tre livelli fuori terra e dal soprastante appartamento al piano terre.

Il complesso è composto (cfr. **Allegato n° 03: Perizia di Stima R.G. 188-2017 Documentazione catastale** di cui alla **Perizia di stima R.G. 188-2017.pdf**) da **37** unità immobiliari distinte che sono così suddivise:

n. **8 depositi** al piano seminterrato S1 (di cui **1 unità sub. n. 15** oggetto della presente stima)

n. **3 appartamenti** al P.T. con corte esclusiva al medesimo P.T. (di cui **1 unità sub. n. 3** oggetto della presente stima)

n. **3 appartamenti** al P.1.

n. **3 appartamenti** al P.2.

n. **2 lastrici solari** al P.3.

n. **15 posti auto scoperti** al P.T.

n. **2 aree urbane** al P.T.

n. **1 bene comune non censibile** costituito da Corte PT, Atrio PT, Vano Scala PS1-T-1-2-3, Ascensore, Locale Quadri Elettrici PS1.

La corte condominiale è il residuo di lotto di completamento, per tale motivo risulta edificabile ma l'indice fondiario realizzato supera di fatto l'indice consentito⁹ e quindi l'area di fatto è inedificabile, allo stato attuale è tutta pavimentata con getto di calcestruzzo allo scopo di permettere in sicurezza e pulizia il parcheggio degli automezzi negli spazi individuati come posti auto scoperti.

L'edificio, condominiale, nel suo complesso è una costruzione di civile abitazione anni 2000, costituito da un corpo di tre piani più seminterrato realizzato con titoli edilizi coerenti alla normativa del momento della sua realizzazione.

La struttura portante è del tipo misto a struttura portante in cemento armato, solai di orizzontamento in latero cemento gettati in opera e tamponature con finitura esterna ad intonaco: tutte le tipologie costruttive sono di fattezze e modalità costruttive di buona

⁹ dagli elaborati di progetto, ed in particolare nella Tavola n. 1 Stato di Progetto e Tavola n. 2 Stato di Progetto di cui al documento Comune di Campofilone Provincia di Ascoli Piceno – Sportello Unico per l'Edilizia – Pratica Edilizia n. 2006/4/V2 Prot. n. 0002066 | 27/04/2011 | C_B534 | A_TEC | P – Permesso di Costruire n. 2011/3/4V2 del 27.04.2011, si afferma che il **volume realizzato è pari a mc. 1423,65 < 1426,00**



qualità complessiva tipiche dell'edilizia dell'urbanizzazione degli anni duemila, come di buona qualità complessiva è il contesto dell'urbanizzazione realizzata nel medesimo periodo.

Il manto di copertura è del tipo a lastrico solare, gli infissi sono in alluminio con persiane in ferro¹⁰ anche loro di buona qualità originale, anche se in alcuni si hanno particolari condizioni di danneggiamento degli infissi esterni visto il loro lungo non utilizzo.

I pavimenti, nell'appartamento visitato, sono in ceramica di grandi dimensioni di discreta qualità.

L'impianto di riscaldamento del tipo tradizionale in elementi radianti, caldaia a metano, mentre sono presenti anche elementi (split) per il condizionamento termico, sempre con riferimento all'appartamento oggetto di stima.

La finitura interna è con infissi in legno e tinteggiatura alle pareti con porzioni piastrellate, con piastrelle di buona qualità, sia per i locali destinati a cucina che per i locali destinati a servizi igienici.

Per quanto riguarda invece il locale a deposito al piano sottostrada (urbanisticamente interrato) questo pur essendo catastalmente ed urbanisticamente tale, deposito, si presta ad essere una taverna al piano inferiore dell'appartamento superiore (a questo scopo era stata prevista la scala di collegamento non realizzata tra il piano terra ed il piano seminterrato).

Anche in questo caso i pavimenti sono in ceramica di grandi dimensioni di discreta qualità, mentre è assente l'impianto di riscaldamento; la finitura interna è con un unico infisso in legno per il locale destinato a servizio igienico mentre gli infissi verso le bocche di lupo sono in alluminio.

Le pareti sono tinteggiate, con porzioni piastrellate, con piastrelle di buona qualità, per il locale destinato a servizio igienico.

Il locale soffre di significativi fenomeni di umidità alle pareti esterne ed alla copertura della porzione fuori dell'incasato e di tale aspetto si è tenuto conto nella definizione del valore del bene.

La qualità dell'edificio è buona relativamente alla destinazione residenziale, ma anche con intento turistico, che il complesso denuncia.

La corte è quasi perfettamente pianeggiante, realizzata con gettata di calcestruzzo e risulta trattata parcheggio all'aperto; anche in questo caso la qualità della corte è buona.

Così come buona è la qualità delle tre corti esclusive a giardino al piano terra (associate alle tre unità abitative al piano terra) anche se per la porzione a servizio esclusivo dell'appartamento considerato (sub. n. 3), risulta abbandonata e non curata visto lo stato di non utilizzo¹¹.

Il compendio immobiliare è localizzato, ad una quota altimetrica di circa 30 m s.l.m. nella frazione di Tre Camini di Campofilone, ad Ovest della S.S. 16 e ad Est dell'Autostrada A14 (ad una distanza di circa 40 m dalla A14, 230 m dalla S.S. 16, 250 m dalla Ferrovia e 280 m

¹⁰ evidentemente per esaltare le caratteristiche di sicurezza del bene, visto che questo è posto al piano terra e quindi facilmente raggiungibile da estranei

¹¹ ad onore del vero non sono nemmeno particolarmente curati i giardini delle altre unità immobiliari poste al piano terra



dal mare¹²), ad una distanza nel percorso stradale di 2,00 km dalla Stazione Ferroviaria, di 2,40 km dalla Piazza Centrale e di circa 2,80 km dal Casello Autostradale del limitrofo comune di Pedaso.

Rispetto al centro storico del comune di Campofilone la distanza in linea d'aria è inferiore ai 2,00 km per diventare, però, di circa 4,40 km nel percorso stradale che prima scende ad Est sulla Strada Statale 16 per poi risalire in collina con la strada provinciale che conduce a Monte Fiore dell'Aso ed oltre.

L'urbanizzazione dell'area, frutto di sviluppo sufficientemente recente, è di buona qualità con strade di accesso di sezione adeguata, con pendenze non significative, dotate di marciapiedi e di spazi per il parcheggio pubblico; anche la vicinanza dell'Autostrada A14 che nel punto in questione si sviluppa in viadotto non costituisce un particolare detrattore ambientale.

Ancora dalle finestre e dalla corte dell'edificio si ha una discreta visuale (ovviamente in relazione alla loro localizzazione in alzato) con il mare ben visibile ad Est mentre sul lato Ovest si ha, come detto in precedenza, la presenza del viadotto autostradale, che poi piega in direzione Nord, che però, vista l'altezza superiore alla quota dell'edificio ha un impatto visivo tutto sommato trascurabile così come risulta naturalmente buona la condizione acustica rispetto alle citate vie di scorrimento.

L'edificio è libero sui quattro lati e soprattutto ha un buon affaccio ad Est in direzione del mare, mare però solo parzialmente visibile dalla corte associata all'appartamento del piano terra, per la presenza, seppure ad una quota di imposta inferiore, di ulteriori edifici di non significative dimensioni.

L'area circostante quindi risulta significativamente urbanizzata e dotata dei principali servizi accessori alla residenza, come negozi e locali pubblici, oltre che essere facilmente raggiungibile ed oltretutto non risulta a particolare distanza, come detto, dalla spiaggia di Marina di Campofilone, località che ha visto negli ultimi anni un discreto sviluppo urbanistico e turistico, come mostrato dalla presenza del Camping Village Fontana Marina nelle immediate vicinanze.

Considerato inoltre che, come da **DOCUMENTAZIONE REPERITA PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI CAMPOFILONE**, (cfr. *Allegato 04 Perizia di Stima R.G. 188-2017 Documentazione edilizia.pdf* alla *Perizia di stima R.G. 188-2017.pdf*) **L'IMMOBILE È STATO REALIZZATO A PARTIRE DAL 2008, COMPLETATO NELL'ANNO 2011, SI PUÒ CONCLUDERE COME LA VENDITA DEL CESPITE IMMOBILIARE NON SIA SOGGETTA AD IVA, SALVO OPZIONE IVA.**

¹² misure da intendersi in linea d'aria in quanto dedotte dall'applicativo satellitare Google Earth



8.c. Data di inizio delle costruzioni

Il quesito n. 3) è il seguente:

“... ”

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;

“... ”

COME DA DOCUMENTAZIONE REPERITA PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI CAMPOFILONE (cfr. Allegato 04 Perizia di Stima R.G. 188-2017 Documentazione edilizia.pdf alla Perizia di stima R.G. 188-2017.pdf) L'IMMOBILE È STATO REALIZZATO IN UN PERIODO AMPIAMENTE POSTERIORE AL 2 SETTEMBRE 1967.

In particolare il primo atto edilizio è costituito da:

Comune di Campofilone Provincia di Ascoli Piceno – Sportello Unico per l'Edilizia – Pratica Edilizia n. 4/2006 Prot. n. 790 – **Permesso di Costruire n. 3 del 11.02.2008** – [Soggetto 9] c.f. [Oggetto 6] – *Ampliamento con demolizione di edificio di civile abitazione*

Come detto **ESISTE UNA TRASCURABILE DIFFORMITÀ EDILIZIA (LA MANCATA REALIZZAZIONE DELLA SCALA DI COLLEGAMENTO A CHIOCCIOLA TRA IL DEPOSITO SEMINTERRATO E L'APPARTAMENTO AL PIANO TERRA) CHE, A GIUDIZIO DELLO SCRIVENTE PERITO ESTIMATORE, È SANABILE E NON NECESSITA SANATORIA IN QUESTA SEDE MA NECESSITA DELLA VALUTAZIONE DEL COSTO DI TALE SANATORIA ESSENDO TALE SANATORIA DA PORRE COME CONDIZIONE DI OBBLIGO IN SEDE DI REDAZIONE DEL DECRETO DI ASSEGNAZIONE DEL BENE A VALLE DEL COMPLETAMENTO DELLA PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE.**



8.d. Estremi di licenze o concessioni edilizie successive alla data del 2 settembre 1967

Il quesito n. 4) è il seguente:

“...

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, 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;

...”

Come visto, a commento del precedente quesito e come da documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Campofilone (cfr. **Allegato 04 Perizia di Stima R.G. 188-2017 Documentazione edilizia.pdf** alla **Perizia di stima R.G. 188-2017.pdf**) **L'IMMOBILE È STATO REALIZZATO IN UN PERIODO AMPIAMENTE POSTERIORE AL 2 SETTEMBRE 1967 CON REGOLARI LICENZE EDILIZIE ED È STATO OGGETTO DEI SEGUENTI ATTI DI CARATTERE EDILIZIO REPERITI DALLO SCRIVENTE CON ACCESSO AGLI ATTI PRESSO IL MEDESIMO COMUNE DI CAMPOFILONE:**

Comune di Campofilone Provincia di Ascoli Piceno – Sportello Unico per l'Edilizia – Pratica Edilizia n. 4/2006 Prot. n. 790 – **Permesso di Costruire n. 3 del 11.02.2008** – [Soggetto 9] c.f. [Oggetto 6] – *Ampliamento con demolizione di edificio di civile abitazione*

Comune di Campofilone Provincia di Ascoli Piceno – Sportello Unico per l'Edilizia – Pratica Edilizia n. 2006/4/V1 Prot. n. 0002940 | 18/06/2010 | C_B534 | A_TEC | P – **Permesso di Costruire n. 2010/10/4V1-06 del 18.06.2010** – [Soggetto 10] (in qualità di Proprietaria) e [Soggetto 11] c.f. [Oggetto 7] – *Ampliamento con demolizione di edificio di civile abitazione - Variante*

Comune di Campofilone Provincia di Ascoli Piceno – Sportello Unico per l'Edilizia – Pratica Edilizia n. 2006/4/V2 Prot. n. 0002066 | 27/04/2011 | C_B534 | A_TEC | P – **Permesso di Costruire n. 2011/3/4V2 del 27.04.2011** – [Soggetto 10] (in qualità di Proprietaria) e [Soggetto 11] c.f. [Oggetto 7] – *Ampliamento con demolizione di edificio di civile abitazione - Variante*

Il riscontro delle Pratiche Edilizie permette di affermare che **IL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA È IN SOSTANZA REGOLARMENTE ASSENTITO NELLA SUA CONSISTENZA ATTUALE CON UNICA, PICCOLA DIFFORMITÀ NELLA PORZIONE OGGETTO DI STIMA, COSTITUITA DALLA PIÙ VOLTE CITATA MANCATA COSTRUZIONE DELLA SCALA A CHIOCCIOLA DI COLLEGAMENTO TRA IL PIANO SOTTOSTRADA PRIMO (LOCALE DEPOSITO) ED IL PIANO TERRA (APPARTAMENTO).**



Tale difformità è discussa nel § **7 Risccontro dimensionale degli immobili oggetto di perizia della *Perizia di stima R.G. 188-2017.pdf***: come ivi indicato si ritiene che **NON INFICILLA SOSTANZA DELLA LEGITTIMITÀ DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO ED EDILIZIO** delle opere oggetto di stima.

Al fine però della regolarizzazione completa del bene, sia dal punto di vista edilizio che catastale, sono necessarie le attività di cui al precedente § *6 Documentazione edilizia acquisita* ed in particolare quanto riepilogato nei paragrafi § *6.a Accertamento di conformità per mancata realizzazione della scala di collegamento*, *6.b Realizzazione della scala di collegamento quale opera non realizzata nei termini* e *6.c Attività catastali ed oneri professionali* e quindi **LA STIMA DEL BENE DOVRÀ TENERE CONTO DELL'ONERE ECONOMICO PER LA SANATORIA URBANISTICA DEL BENE**, onere economico che sarà valutato nel successivo § *8.i Identificazione del valore degli immobili pignorati* unitamente agli altri oneri economici pendenti.



8.e. Certificato di destinazione urbanistica

Il quesito n. 5) è il seguente:

“...

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

...”

IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA È IL CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA – PROT PAR 0004949 DEL 20-07-2023 CHE QUI SI RIPORTA PER INTERO (cfr. Allegato n° 04: Relazione di Stima R.G. 188-2017 Certificato destinazione urbanistica).

Le implicazioni di tale certificato, in relazione alla consistenza dei beni oggetto di stima, sono ampiamente riportate nell'autonomo elaborato di stima **Perizia di stima R.G. 188-2017.pdf** (cfr. **Allegato 02 Perizia di Stima R.G. 240-2014 Documentazione urbanistica.pdf** alla **Perizia di stima R.G. 188-2017.pdf**), facendo riferimento alle risultanze urbanistiche desunte dai documenti reperiti in rete.

SULLA SCORTA DI TALI RISULTANZE VENGONO CALCOLATI ANCHE I VALORI DELLE AREE EDIFICABILI CHE PERÒ NON HANNO RILEVANZA NEL CASO SPECIFICO CONSIDERATO CHE NON ESISTE VOLUMETRIA RESIDUA EDIFICABILE.



8.f. Identificazione catastale dell'immobile

Il quesito n. 6) è il seguente:

“... ”

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 ostantive;

“... ”

Come anticipato:

L'EDIFICIO È REGOLARMENTE ASSENTITO NELLA SUA CONSISTENZA ATTUALE E CONGRUENTE CON LA CONSISTENZA CATASTALE SIA PRESENTE NEL FASCICOLO DI CAUSA CHE IN QUELLA REPERITA DALLO SCRIVENTE C.T.U. AD ECCEZIONE DELLA CITATA MANCATA REALIZZAZIONE DELLA SCALA DI COLLEGAMENTO TRA IL PIANO SEMINTERRATO E LA CORTE DEL PIANO TERRA E DI CUI SI STIMERANNO PERÒ GLI ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE.

Si può quindi far riferimento al paragrafo § 4. **DOCUMENTAZIONE CATASTALE ACQUISITA** dell'autonomo elaborato di stima **Perizia di stima R.G. 188-2017.pdf** e far riferimento ai seguenti elaborati, relativi alle parti oggetto di perizia di stima:

- Estratto di mappa foglio n. 9 particella n. 316 Comune di Campofilone (Fm)
- Elaborato Planimetrico Foglio: 9 Particella: 316 Visura n. T333533 del 16.03.2023 Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Subalterni nn. 1÷21 – Tipo Mappale n. 6455 del 13/01/2010 – Protocollo n. AP0080399 del 13/04/2010
- Elenco dei Subalterni assegnati Foglio: 9 Particella: 316 Visura n. T333554 del 16.03.2023 Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali – Subalterni nn. 1÷21 – Tipo Mappale n. 6455 del 13/01/2010 –
- Elaborato Planimetrico Foglio: 9 Particella: 316 Visura n. T333484 del 16.03.2023 Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Subalterni nn. 1÷21 – Tipo Mappale n. 6455 del 13/01/2010 – Protocollo n. AP0062067 del 10/03/2011
- Elenco dei Subalterni assegnati Foglio: 9 Particella: 316 Visura n. T333487 del 16.03.2023 Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali – Subalterni nn. 1÷21 – Tipo Mappale n. 6455 del 13/01/2010 –
- Elaborato Planimetrico Foglio: 9 Particella: 316 Visura n. T333306 del 16.03.2023 Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Subalterni nn. 1÷41 – Tipo Mappale n. 6455 del 13/01/2010 – Protocollo n. AP0062090 del 10/03/2011
- Elenco dei Subalterni assegnati Foglio: 9 Particella: 316 Visura n. T333308 del 16.03.2023 Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali – Subalterni nn. 1÷41 – Tipo Mappale n. 6455 del 13/01/2010 –



- Planimetria di Unità Immobiliare Urbana **Foglio 9 - Particella 316 - Subalterno 3** comune CAMPOFILONE Provincia di ASCOLI PICENO Visura n. **T355081** del 16.03.2023 – Dichiarazione Protocollo n. AP0062067 del 10/03/2011
- Planimetria di Unità Immobiliare Urbana **Foglio 9 - Particella 316 - Subalterno 15** comune CAMPOFILONE Provincia di ASCOLI PICENO Visura n. **T355090** del 16.03.2023 – Dichiarazione Protocollo n. AP0062067 del 10/03/2011
- Visura storica sintetica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2023 **Foglio: 9 Particella: 316 Subalterno n. 3** – Visura n. **T346378** del 16.03.2023 Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali –
- Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2023 **Foglio: 9 Particella: 316 Subalterno n. 3** – Visura n. **T329846/2023** del 16.03.2023 Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali –
- Visura attuale per immobile Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2023 **Foglio: 9 Particella: 316 Subalterno n. 3** – Visura n. **T328921/2023** del 16.03.2023 Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali –
- Visura storica sintetica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2023 **Foglio: 9 Particella: 316 Subalterno n. 15** – Visura n. **T347234** del 16.03.2023 Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali –
- Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2023 **Foglio: 9 Particella: 316 Subalterno n. 15** – Visura n. **T331072/2023** del 16.03.2023 Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali –
- Visura attuale per immobile Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2023 **Foglio: 9 Particella: 316 Subalterno n. 15** – Visura n. **T330678/2023** del 16.03.2023 Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali –

che saturano tutto quanto necessario per l'individuazione dell'attuale intestazione del Cespite oggetto di stima, che come ampiamente descritto in precedenza si immagina di poter dividere sia nei seguenti lotti funzionali alla vendita:

Lotto n. 01:

*Unità immobiliare residenziale foglio n. 9, particella n. 316, sub. n. 3 – località 3 Camini piano T – d'ora in poi **Abitazione piano terra, sub. n. 3***

Lotto n. 02:

*Unità immobiliare residenziale foglio n. 9, particella n. 316, sub. n. 15 – località 3 Camini piano S1 – d'ora in poi **Deposito piano seminterrato primo, sub. n. 15***

che, preferibilmente, nell'unico lotto funzionale alla vendita:

Lotto unico:

*Unità immobiliare residenziale foglio n. 9, particella n. 316, sub. n. 3 – località 3 Camini piano T – d'ora in poi **Abitazione piano terra, sub. n. 3** – collegabile con Unità immobiliare residenziale foglio n. 9, particella n. 316, sub. n. 15 – località 3 Camini piano S1 – d'ora in poi **Deposito piano sottostrada primo, sub. n. 15***

Nel citato § 4. **DOCUMENTAZIONE CATASTALE ACQUISITA** dell'autonomo elaborato di stima **Perizia di stima R.G. 188-2017.pdf** si fa riferimento agli estremi delle visure catastali effettuate.



Si ricorda come il **SIGNOR GIUDICE INDICHI ALLO SCRIVENTE:**

“ ...

f) ... *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;*

... ”

DI PROCEDERE ALLA REDAZIONE DELLA SCHEDA CATASTALE AGGIORNATA DEL BENE: QUESTA ATTIVITÀ NON VIENE PERÒ SVOLTA DALLO SCRIVENTE IN QUANTO NON OPPORTUNA.

Come ampiamente detto in precedenza **la scelta di realizzare o meno la scala di collegamento è subordinata alla scelta relativa alla formazione di un solo lotto o di due lotti, è subordinata alla riunificazione in un'unica proprietà anche dei due lotti eventualmente distinti, è subordinata alla volontà di destinare l'uso del bene in una direzione o nell'altra: IN QUESTA SEDE SI DEFINISCONO LE CONDIZIONI PER LA SANATORIA DEL BENE E PER L'ALLINEAMENTO CATASTALE.**

SARÀ ONERE DEGLI ACQUIRENTI, SIA NEL CASO CHE SIANO PLURIMI OD UNICO, ADEGUARSI ALLE PRESCRIZIONI CHE IL SIGNOR GIUDICE VORRÀ DETTARE A VALLE DELL'ASSEGNAZIONE DEL BENE.



8.g. Accertamento dell'intestazione dell'immobile

Il quesito n. 7) è il seguente:

“... ”

g) 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 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;

“... ”

Lo Scrivente, sulla scorta della documentazione reperita, può affermare come **LA PARTE ESECUTATA SIA INTESATARIA DEGLI IMMOBILI STESSI IN FORZA AD ATTI REGOLARMENTE TRASCRITTI MA CHE RECENTEMENTE SI È APPALESATO UN CREDITORE INTERVENUTO (FALLIMENTO [SOGETTO 10]) CHE HA IMPUGNATO, CON VITTORIA, L'ATTO DI COMPRAVENDITA TRA [SOGETTO 3] E [SOGETTO 10].**

In particolare con atto di cui alla Nota di trascrizione Registro generale n. **4462** Registro particolare n. **3254** Data presentazione **03.07.2015** – Nota di trascrizione per atto di compravendita tra vivi – a favore di **[Soggetto 3]** – **LA MEDESIMA [SOGETTO 3] ACQUISTAVA L'IMMOBILE DALLA [SOGETTO 10],** Società che aveva realizzato l'immobile.

Al **MOMENTO DELL'ACQUISTO** da parte della **[Soggetto 3]** sul bene **ERA EFFICACE COMUNQUE IPOTECA GIUDIZIALE** di cui alla Nota di trascrizione Registro generale n. **8047** Registro particolare n. **1234** Data presentazione **28.11.2013** – Nota di trascrizione per ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo – a favore di **[Soggetto 14]**.

Come anticipato in premessa, successivamente a tale trasferimento di proprietà con Nota di trascrizione Registro generale n. **8141** Registro particolare n. **5938** Data presentazione **18.10.2018** – Nota di trascrizione per Domanda Giudiziale Revoca Atti Soggetti A Trascrizione – a favore di **Fallimento [Soggetto 10] contro [Soggetto 3]** si aveva l'impugnazione di tale trasferimento da parte del Fallimento della **[Soggetto 10]**

Negli atti contenuti nel portale telematico della procedura è presente infatti l'**Atto di Intervento del Fallimento [Soggetto 10]**, dichiarato dal Tribunale di Ancona con sentenza n. 125/2015 del 30/11/2015, corrente in Via **[Luogo 3]** C.F./P.Iva **[Oggetto 8]**, in persona del **Curatore [Soggetto 12]** con studio in **[Luogo 5]**, giusta autorizzazione del G.D. del 13/05/2022, rappresentato e difeso dall'**Avv. Maurizio Corradini** data presentazione **13.01.2023**, da cui è possibile evincere che:

“... ”

- che l'atto di compravendita veniva impugnato con azione revocatoria, avviata mediante deposito in data 17/05/2018 di ricorso ex art. 702bis, poi accolto dalla Corte di Appello di Ancona con sentenza n. 944 del 23/09/2020, la quale ha revocato e dichiarato inefficace nei confronti della Curatela del Fallimento **[Soggetto 10]** l'atto di compravendita stipulato in data 5/6/2015 dalla **[Soggetto 10]** con **[Soggetto 3]** condannando **[Soggetto 3]** al pagamento delle spese legali del doppio grado di giudizio;

- che la sentenza è stata notificata – ai fini del decorso del c.d. termine breve – in data 18/11/2020, e su di essa è sceso il giudicato in data 18/01/2021;



- che sui beni immobili sopra descritti è pendente presso il Tribunale di Fermo l'esecuzione immobiliare n. 188/2017 R.G.E. promossa da [Soggetto 13] contro [Soggetto 3] c.f. [Oggetto 5] con sede in [Luogo 4];

...”

Per tale motivo si segnala la **PRESENZA DEL CREDITORE INTERVENUTO** nella figura del **Fallimento [Soggetto 10]**, in persona del **Curatore [Soggetto 12]**, rappresentato e difeso dall'**Avv. Maurizio Corradini a CUI SI TRASMETTERÀ COPIA DELLA PRESENTE RELAZIONE**¹³.

¹³ copia che non si potrà trasmettere alla [Soggetto 3] in quanto non costituitasi in giudizio



8.h. Esatta provenienza dei beni immobili

Il quesito n. 8) è il seguente:

“...

b) 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;

...”

L'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI È VERIFICATA DALLA PRESENZA DI CERTIFICAZIONE NOTARILE (cfr. Allegato n° 01: Relazione di Stima R.G. 188-2017 Certificazione notarile sostitutiva), redatta dal Notaio Silvia Parlamenti, 63100 Ascoli Piceno (Ap), depositata digitalmente dall'Avv. Nazareno Sbattella, redatta in data 06.10.2017 ed interessante il periodo fino al 04.10.2017 e quindi IN DATA SUCCESSIVA AI VENTI ANNI ANTECEDENTI DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, IN QUANTO L'IMMOBILE È STATO REALIZZATO IN UN PERIODO INFERIORE AI VENTI ANNI DAL PIGNORAMENTO.

Dal punto di vista condominiale lo Scrivente in data **lunedì 13 maggio 2024 - 12:27** richiedeva all'Amministratrice del Condominio [Soggetto 15] di essere edotto sull'esistenza di pendenze di tipo condominiale da parte della Ditta Esecutata.

In data **giovedì 30 maggio 2024 - 15:30** l'Amministratrice riscontrava alla citata comunicazione indicando (cfr. **Allegato n° 05: Relazione di Stima R.G. 188-2017 Debiti condominiali**) come a saldo del Condominio C.D. fosse presente un debito dell'esecutata pari a **€ 4.403,10** (diconsi **Euro Quattromila Quattrocentotre virgola dieci**), debito alla data del 30.05.2024.

Dal punto di vista tributario lo Scrivente in data **lunedì 12 febbraio 2024 - 16:44** richiedeva all'Ufficio Tributi dell'Unione Comuni Valdaso di essere edotto sull'esistenza di pendenze di tipo tributario da parte della Ditta Esecutata.

In data **venerdì 24 maggio 2024 - 10:09** il Dott. [Soggetto 16], dell'Ufficio Tributi dell'Unione Comuni Valdaso, riscontrava alla citata comunicazione indicando (cfr. **Allegato n° 06: Relazione di Stima R.G. 188-2017 Debiti tributari**) come la situazione debitoria della ditta [Soggetto 3] divisa per anno (a partire dall'anno 2016 fino all'anno 2023, a ruolo o meno) fosse pari a **€ 3.444,00** (diconsi **Euro Tremila Quattrocentoquarantaquattro virgola zero**).



8.i. Identificazione del valore degli immobili pignorati

Il quesito n. 9) è il seguente:

“... ”

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;

“... ”

Il valore degli immobili pignorati è determinato, in modo analitico e dettagliato, nell'autonomo elaborato di stima *Perizia di stima R.G. 188-2017.pdf* e in particolare nell'*Allegato n° 09 Perizia di Stima R.G. 188-2017 Tabelle di misura e valutazione economica* ivi contenuto.

NELL'AUTONOMA PERIZIA DI STIMA R.G. 188-2017.PDF SONO RIPORTATI IN MODO ANALITICO SIA I VALORI DI STIMA CHE I CRITERI PER LA LORO DETERMINAZIONE.

In particolare il **Compendio Immobiliare** (cfr. *Tabella 12 Valore totale globale del Compendio Immobiliare stima anno 2024* e *Allegato n° 09 Perizia di Stima R.G. 188-2017 Tabelle di misura e valutazione economica* di cui alla *Perizia di stima R.G. 188-2017.pdf*) ha un valore pari a **€ 143.668,15** (diconsi Euro Centoquarantatremila Seicentosessantotto virgola Quindici) **per il complesso degli immobili del Compendio Immobiliare** per un importo totale medio pari a **€ 1.327,19 €/m²** (diconsi Euro Militrecentoventisette virgola Diciannove al metro quadrato) (calcolato sulla cosiddetta superficie assentita).

IL VALORE SOPRA RIPORTATO QUALE VALORE ASSUNTO ASSENTE DA VIZI E NON TIENE CONTO DEGLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E DELLE SPESE TECNICHE CHE SARANNO DI SEGUITO DISCUSSE OLTRE CHE NON TIENE CONTO DEI DEBITI (CONDOMINIALI E TRIBUTARI) ANCHE QUESTI SOPRA ESPOSTI.

In prima battuta si fa notare come lo **Scrittore Esperto Estimatore ritiene inoltre di aver bene valutato tutte le condizioni oggettive di consistenza del bene con particolare riguardo al suo possesso non avendo potuto accertare anomalie riferite a questo aspetto¹⁴.**

Per quanto riguarda le spese condominiali insolute in data **giovedì 30 maggio 2024 - 15:30** l'Amministratrice indicava (cfr. *Allegato n° 05: Relazione di Stima R.G. 188-2017 Debiti condominiali*) come a saldo del Condominio [Soggetto 17] fosse presente un debito dell'esecutata pari a **€ 4.403,10** (diconsi Euro Quattromila Quattrocentotré virgola dieci), debito alla data del 30.05.2024.

Mentre per quanto riguarda gli oneri tributari pregressi in data **venerdì 24 maggio 2024 - 10:09** il Dott. [Soggetto 16], dell'Ufficio Tributi dell'Unione Comuni Valdaso, indicava (cfr. *Allegato n° 06: Relazione di Stima R.G. 188-2017 Debiti tributari*) come la situazione debitoria della ditta [Soggetto 3] divisa per anno (a partire dall'anno 2016 fino all'anno

¹⁴ se non quelle agli atti da parte del Curatore Fallimentare del C.D. Immobiliare, ampiamente riportate



2023, a ruolo o meno) fosse pari a € 3.444,00 (diconsi Euro Tremila Quattrocentoquarantaquattro virgola zero).

Diverso è invece l'aspetto relativo al fatto che:

“ ...

i) ... l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile ... precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica ...

...”

che deve invece essere approfondito nel dettaglio e lo è stato nel precedente § 6 Documentazione edilizia acquisita ed in particolare quanto riepilogato nei paragrafi § 6.a Accertamento di conformità per mancata realizzazione della scala di collegamento, 6.b Realizzazione della scala di collegamento quale opera non realizzata nei termini e 6.c Attività catastali ed oneri professionali, in cui si sono valutate **DUE IPOTESI POSSIBILI DI SANATORIA CHE HANNO PERÒ IL MEDESIMO IMPATTO ECONOMICO.**

In pratica **SI DOVRÀ PROCEDERE O ALLA REDAZIONE DI UNA SCIA O DI UNA CILA IN SANATORIA** (nel caso rispettivamente che si voglia regolarizzare la mancanza della scala a chiocciola interna o che la si voglia realizzare come da progetto originale; **A VALLE DI QUESTO SARÀ NECESSARIO PROCEDERE CON L'ACCATASTAMENTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI DI CUI TRATTASI**, e si stimano circa € 300,00 per ogni unità immobiliare oltre bolli, oltre Iva e Cassa Professionale come per legge: in questo caso, dovendo digitalizzare due porzioni oltre all'Elaborato Planimetrico si può immaginare un costo complessivo pari a circa € 900,00 (diconsi Euro Novecento virgola Zero).

VALUTAZIONE ONERI SANATORIA SUBALTERNI NN. 3 & 16 - TRIBUNALE DI FERMO - CTU 188/2017						
Compendio	Importo [€]	Cassa [€]	Iva [€]	Quota [-]	Parziale [€]	
Appartamento – Foglio n. 9 Particella n. 314 Sub. n. 3 Piano T & Deposito – Foglio n. 9 Particella n. 314 Sub. n. 15 Piano S1						
Sanatoria scala (Scia o Cila)	€ 1.000,00	€ -	€ -	1,00	€ 1.000,00	
Diritti Segreteria pratica Comune	€ 51,60	€ -	€ -	1,00	€ 51,60	
Professionista pratica Comune (Scia o Cila)	€ 750,00	€ 37,50	€ 173,25	1,00	€ 960,75	
Professionista pratica Catasto	€ 900,00	€ 45,00	€ 207,90	1,00	€ 1.152,90	
Bolli su pratica catastale (n. 2 planimetrie catastali)	€ 100,00	€ -	€ -	1,00	€ 100,00	
					€ 3.265,25	
Quota parte appartamento	€ 2.157,23	77,00%				
Quota parte deposito	€ 644,37	23,00%				
	€ 2.801,60					TOTALE GENERALE ONERI DI SANATORIA € 3.265,25

Tabella 1 Calcolo complessivo degli oneri sanzionatori e professionali per la sanatoria dell'abuso edilizio relativo al compendio immobiliare

In pratica, come mostrato nella Tabella 1 Calcolo complessivo degli oneri sanzionatori e professionali per la sanatoria dell'abuso edilizio relativo al compendio immobiliare, si ha un costo complessivo per la sanatoria¹⁵ pari a circa € 3.265,25 (diconsi Euro Tremila Duecentosessantacinque virgola Venticinque).

In tale tabella l'incidenza degli oneri su ciascuna unità immobiliare è stata effettuata considerando quanto riportato nella Tabella 13 Riepilogo del valore di stima dei possibili Lotti Funzionali alla vendita di cui all'autonomo elaborato di stima Perizia di stima R.G. 188-2017.pdf e quindi facendo riferimento al reciproco valore di stima dell'immobile.

QUESTO IMPORTO ANDRÀ SOTTRATTO AL VALORE DI BASE DELL'ASTA DEL BENE.

¹⁵ avendo ipotizzato l'importo massimo (5,00%) della Cassa Professionale riferita da un iscritto al Collegio dei Geometri

8.j. Formazione di lotti per gruppi omogenei

Il quesito n. 10) è il seguente:

“ ...

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

...”

Come detto nel citato ed autonomo elaborato di stima **Perizia di stima R.G. 188-2017.pdf** volendo **ipotizzare la formazione di n. 2 lotti funzionali alla vendita** si possono considerare i seguenti due lotti tutti univocamente in capo alla Società esecutata:

Lotto n. 1 (Abitazione al piano terra, sub. n. 3 con corte esclusiva piano terra collegabile con il piano sottostrada primo)

Lotto n. 2 (Deposito piano sotto strada primo, sub. n. 15 collegabile con il piano terra)

scelta che apparirebbe razionale al fine di avere le maggiori possibilità di alienazione dei beni medesimi.

IL RIEPILOGO FUNZIONALE riportato nell'autonomo elaborato di stima **Perizia di stima R.G. 188-2017.pdf** **CONDUCE AI SEGUENTI VALORI:**

Lotto n. 1 (Abitazione al piano terra, sub. n. 3 con corte esclusiva piano terra collegabile con il piano sottostrada primo)

€ 110.950,77 (diconsi Euro Centodiecimila Novecentocinquanta virgola Settantasette)

Lotto n. 2 (Deposito piano sottostrada primo, sub. n. 15 collegabile con il piano terra)

€ 32.717,38 (diconsi Euro Trentaduemila Settecentodiciassette virgola Trentotto)

Ma in questa sede **AD ENTRAMBI I LOTTI VANNO DETRATTI GLI ONERI CONDOMINIALI, GLI ONERI TRIBUTARI ED IL COSTO PER LA LORO REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA.**

Tutto questo viene discusso nel dettaglio nell'**Allegato n° 07: Relazione di stima R.G. 188-2017 Valutazione lotti al netto debiti pendenti** e nelle successive tabelle di riepilogo.

Nella **Tabella 2 Riepilogo dei debiti condominiali relativi alle due unità immobiliari considerate** si riportano le pendenze condominiali così come riferite dall'Amministratrice di Condominio con ripartizione evidentemente effettuata sulla scorta delle opportune tabelle millesimali.

SITUAZIONE DEBITORIA CONDOMINIALE - Condominio X.X. Amministratrice Xxxxxxx Xxxxxxxxxx			
Compendio	Proprietà [€]		Parziale [€]
Appartamento - Foglio n. 9 Particella n. 314 Sub. n. 3 Piano T Periodo 01.01.2019 - 30.05.2024	€	4.403,10	€ 4.403,10
Deposito - Foglio n. 9 Particella n. 314 Sub. n. 15 Piano S1 Periodo 01.01.2019 - 30.05.2024	€	566,69	€ 566,69
Quota parte appartamento	€	4.403,10	88,60%
Quota parte deposito	€	566,69	11,40%
	€	4.969,79	TOTALE GENERALE CONDOMINIO X.X. € 4.969,79

Tabella 2 Riepilogo dei debiti condominiali relativi alle due unità immobiliari considerate

Nella Tabella 3 Riepilogo dei debiti condominiali relativi alle due unità immobiliari considerate si riportano le pendenze tributarie così come riferite dall'Unione Comuni Valdaso con ripartizione evidentemente effettuata sulla scorta delle rendite catastali di ciascuna proprietà.

SITUAZIONE DEBITORIA (I.M.U.) - Ufficio Tributi - Unione Comuni Valdaso venerdì 24 maggio 2024 - 10:09					
Compendio	Base [€]	Liquidazione [-]	Importo [€]	Notifica [-]	Parziale [€]
Appartamento - Foglio n. 9 Particella n. 314 Sub. n. 3 Piano T & Deposito - Foglio n. 9 Particella n. 314 Sub. n. 15 Piano S1					
Anno 2016	€ 388,00	11	€ 501,00	29/12/2021	€ 501,00
Anno 2017	€ 388,00	156	€ 502,00	31/12/2022	€ 502,00
Anno 2018	€ 388,00	171	€ 501,00	12/04/2023	€ 501,00
Anni 2019-2023 (5 annualità)	€ 388,00	-	€ 1.940,00		€ 1.940,00
Quota parte appartamento	€ 294,31	78,36%			€ 3.444,00
Quota parte deposito	€ 81,29	21,64%			
	€ 375,60				TOTALE GENERALE TRIBUTI I.M.U. € 3.444,00

Tabella 3 Riepilogo dei debiti condominiali relativi alle due unità immobiliari considerate

TOTALE GENERALE DEBITI ACCERTATI ED ONERI SANATORIA € 11.679,04					
VALORE DI STIMA DEI LOTTI INDIVIDUATI - TRIBUNALE DI FERMO - CTU 188/2017 - AL NETTO DEBITI ACCERTATI					
Compendio	Superficie [m²]	Totale [€]	Unitario [€/m²]	Quota [-]	Quota parte [€]
Appartamento - Foglio n. 9 Particella n. 314 Sub. n. 3 Piano T					
Valore di stima porzione immobiliare	163,44	€ 110.950,77	€ 678,85	1,00	€ 110.950,77
Totale generale debiti accertati					-€ 9.615,97
LOTTO n. 01 (Appartamento - Foglio n. 9 Particella n. 314 Sub. n. 3 Piano T) € 101.334,80					
Valore unitario convenzionale (su superficie unità immobiliare) € 678,85					
Deposito - Foglio n. 9 Particella n. 314 Sub. n. 15 Piano S1					
Valore di stima porzione immobiliare	57,52	€ 32.717,38	€ 568,80	1,00	€ 32.717,38
Totale generale debiti accertati					-€ 2.063,07
LOTTO n. 02 (Deposito - Foglio n. 9 Particella n. 314 Sub. n. 15 Piano S1) € 30.654,31					
Valore unitario convenzionale (su superficie unità immobiliare) € 568,80					
TOTALE LOTTI DA FORMARE PROPRIETÀ X.X.X. X.x.x. - STIMA 2024 AL NETTO DEBITI ACCERTATI € 131.989,11					

Tabella 4 Riepilogo del valore di stima dei possibili Lotti Funzionali alla vendita con detrazione dei debiti accertati e degli oneri per la sanatoria

Nella Tabella 4 Riepilogo del valore di stima dei possibili Lotti Funzionali alla vendita con detrazione dei debiti accertati e degli oneri per la sanatoria si riporta quindi il valore finale delle detrazioni da effettuare a ciascuno dei due lotti che si possono formare.

Detrazione Lotto n. 1 (Abitazione al piano terra, sub. n. 3 con corte esclusiva piano terra collegabile con il piano sottostrada primo)

€ 9.615,97 (diconsi Euro Novemila Seicentoquindici virgola Novantasette)

da cui discende che **IL VALORE FINALE DEL LOTTO N. 1 AMMONTA A:**

Lotto n. 1 (Abitazione al piano terra, sub. n. 3 con corte esclusiva piano terra collegabile con il piano sottostrada primo)

€ 101.334,80 (diconsi Euro Centounomila Trecentotrentaquattro virgola Ottanta)

mentre:

Detrazione Lotto n. 2 (Deposito piano sottostrada primo, sub. n. 15 collegabile con il piano terra)

€ 2.063,07 (diconsi Euro Duemila Sessantatre virgola Sette)

da cui discende che **IL VALORE FINALE DEL LOTTO N. 2 AMMONTA A:**

Lotto n. 2 (Deposito piano sottostrada primo, sub. n. 15 collegabile con il piano terra)

€ 30.654,31 (diconsi Euro Trentamila Seicentocinquantaquattro virgola Trentuno)

Tutto ciò considerato **SI OTTIENE UN VALORE FINALE DI STIMA, ARROTONDATO AL CENTINAIO PIÙ VICINO AL NETTO DELLA SANATORIA, PER CIASCUNO DEI DUE LOTTI FORMATI PER LA VENDITA PARI A:**

LOTTO N. 1 (ABITAZIONE AL PIANO TERRA, SUB. N. 3 CON CORTE ESCLUSIVA PIANO TERRA COLLEGABILE CON IL PIANO SOTTOSTRADA PRIMO) € 101.300,00

(DICONSI EURO CENTOUNOMILA TRECENTO VIRGOLA ZERO)

LOTTO N. 2 (DEPOSITO PIANO SOTTOSTRADA PRIMO, SUB. N. 15 COLLEGABILE CON IL PIANO TERRA) € 30.600,00

(DICONSI EURO TRENTAMILA SEICENTO VIRGOLA ZERO)

con la consistenza analitica di ciascun lotto indicata nell'autonomo elaborato di stima *Perizia di stima R.G. 188-2017.pdf* e con i confini e le intestazioni in capo agli esecutati visti in precedenza.

Come visto in precedenza però, nel caso di aggiudicazione dei beni da due distinti soggetti si possono rilevare certamente le seguenti problematiche di carattere civilistico ed edilizio:

- **OBBLIGATORietà DI PERCORRERE LA STRADA DELL'ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ PER MANCATA REALIZZAZIONE DELLA SCALA DI COLLEGAMENTO**, con pratica edilizia unica in capo ad entrambi i proprietari
- **NECESSITÀ DI REGOLAMENTARE LE PROBLEMATICHE DI INTROSPEZIONE DA PARTE DEL PROPRIETARIO DELL'APPARTAMENTO AL PIANO TERRA (sub. n. 3) NEI CONFRONTI DEL PROPRIETARIO DEL DEPOSITO AL PIANO SOTTOSTRADA PRIMO (sub. n. 15)**

Per tale motivo, pure essendo **LA DIVISIONE IN 2 LOTTI QUELLA CON LA MAGGIORE POTENZIALE POSSIBILITÀ DI VENDITA SICURAMENTE LA FORMAZIONE DI UN UNICO LOTTO PUÒ ELIMINARE IN RADICE OGNI POSSIBILE CONFLITTUALITÀ SUCCESSIVA TRA I DUE EVENTUALI PROPRIETARI LO SCRIVENTE SI PERMETTE DI CONSIGLIARE AL SIGNOR GIUDICE COME SOLUZIONE PIÙ RAZIONALE LA FORMAZIONE DI UN LOTTO UNICO:**

LOTTO UNICO (ABITAZIONE AL PIANO TERRA, SUB. N. 3 CON CORTE ESCLUSIVA PIANO TERRA COLLEGABILE CON DEPOSITO PIANO SOTTOSTRADA PRIMO, SUB. N.

15) € 131.900,00

(DICONSI EURO CENTOTRENTUNOMILA NOVECENTO VIRGOLA ZERO)

ed **AUSPICA CHE QUESTA SIA LA MODALITÀ DI MESSA IN VENDITA DEL CESPITE, pur NON SOTTACENDO CHE IN TALE MODO**, visto l'importo maggiore da corrispondere, sicuramente **LA PLATEA DEI POSSIBILI ACQUIRENTI È NATURALMENTE INFERIORE.**



8.k. Accertamento dello stato di possesso del bene

Il quesito n. 11) è il seguente:

“...

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;

...”

In base a quanto accertato dallo Scrivente **IBENI ATTUALMENTE SONO LIBERI DA VINCOLI, SE NON QUELLI CONDOMINIALI E TRIBUTARI E LA NECESSITÀ DELLA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA SECONDO LE MODALITÀ DI FORMAZIONE DEI LOTTI E DI AGGIUDICAZIONE DEI LOTTI MEDESIMI (OVE PLURIMI).**

Nel corso dei sopralluoghi (e come mostrato nella documentazione fotografica; cfr. ***Allegato 01 Perizia di Stima R.G. 188-2017 Documentazione fotografica.pdf*** alla ***Perizia di stima R.G. 188-2017.pdf***) si è rilevato come attualmente gli immobili sono liberi da beni e suppellettili.



8.1. Accertamento della presenza di procedure espropriative per pubblica utilità

Il quesito n. 12) è il seguente:

“...

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

...”

COME DA DICHIARAZIONE DELL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI CAMPOFILONE (cfr. Allegato n° 04: Relazione di Stima R.G. 188-2017 Certificato destinazione urbanistica) comunicazione Riscontro procedure espropriative a carico degli immobili – Prot_Par 0005534 del 21-08-2023, SI È POTUTO RILEVARE COME NON ESISTANO PROCEDURE ESPROPRIATIVE IN CORSO SUL BENE IN PAROLA.



8.m. Planimetrie degli immobili e congrua documentazione fotografica

Il quesito n. 13) è il seguente:

“... ”

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

Le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica sono riportate nell'autonomo elaborato di stima **Perizia di stima R.G. 188-2017.pdf** ed in particolare nei seguenti documenti a questo allegati:

Allegato n° 01: Perizia di Stima R.G. 188-2017 Documentazione fotografica

Allegato n° 02: Perizia di Stima R.G. 188-2017 Documentazione urbanistica

Allegato n° 03: Perizia di Stima R.G. 188-2017 Documentazione catastale

Allegato n° 04: Perizia di Stima R.G. 188-2017 Documentazione edilizia

Allegato n° 06: Perizia di Stima R.G. 188-2017 Riscontro dimensionale immobile oggetto di stima

dove di volta in volta possono essere reperite le informazioni richieste e da cui si può riscontrare come ci sia perfetta coincidenza tra documentazione urbanistica e documentazione catastale, pure in presenza della piccola difformità urbanistica di cui si è abbondantemente parlato.

In particolare si fa notare in questa sede come l'allocazione dei documenti in differenti allegati permette di aver un quadro assolutamente chiaro della situazione e quindi permette anche al Signor Giudice, ed agli eventuali acquirenti interessati, di poter valutare al meglio le condizioni che stanno dietro la formazione della propria offerta.



8.n. Succinta descrizione dei lotti formati

Il quesito n. 14) è il seguente:

“...

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;

...”

La descrizione sommaria dei lotti è quella dei seguenti e successivi paragrafi **PURE RIBANDENDO CHE DAL PUNTO DI VISTA FUNZIONALE LA FORMAZIONE DI UN LOTTO UNICO POSSA ESSERE CONSIDERATA OTTIMALE.**



8.n.1. **Lotto n. 1 (Abitazione al piano terra, sub. n. 3 con corte esclusiva piano terra collegabile con il piano sottostrada primo)**

Lotto n. 1 (Abitazione al piano terra, sub. n. 3 con corte esclusiva piano terra collegabile con il piano sottostrada primo)

€ 110.950,77 (diconsi Euro Centodiecimila Novecentocinquanta virgola Settantasette)

sul quale considerando la:

Detrazione Lotto n. 1 (Abitazione al piano terra, sub. n. 3 con corte esclusiva piano terra collegabile con il piano sottostrada primo)

€ 9.615,97 (diconsi Euro Novemila Seicentoquindici virgola Novantasette)

discende che **IL VALORE FINALE DEL LOTTO N. 1 AMMONTA A:**

Lotto n. 1 (Abitazione al piano terra, sub. n. 3 con corte esclusiva piano terra collegabile con il piano sottostrada primo)

€ 101.334,80 (diconsi Euro Centounomila Trecentotrentaquattro virgola Ottanta)

Abitazione piano terra – Unità immobiliare residenziale foglio n. 9, particella n. 316, sub. n. 3 – località 3 Camini piano T – Sub. n. 3 categoria catastale A/2 classe 3 consistenza catastale 4 vani superficie catastale totale 73 m², totale escluse aree scoperte 57 m² rendita catastale € 165,27

*L'appartamento costituente il lotto n. 01 è parte di un compendio immobiliare costituito da:
n. 8 depositi al piano seminterrato S1 (di cui 1 unità sub. n. 15 oggetto della presente stima)
n. 3 appartamenti al P.T. con corte esclusiva al medesimo P.T. (di cui 1 unità sub. n. 3 oggetto della presente stima)*

n. 3 appartamenti al P.1.

n. 3 appartamenti al P.2.

n. 2 lastrici solari al P.3.

n. 15 posti auto scoperti al P.T.

n. 2 aree urbane al P.T.

n. 1 bene comune non censibile costituito da Corte PT, Atrio PT, Vano Scala PS1-T-1-2-3, Ascensore, Locale Quadri Elettrici PS1.

La corte condominiale è il residuo di lotto di completamento, per tale motivo risulta edificabile ma l'indice fondiario realizzato supera di fatto l'indice consentito e quindi l'area di fatto è inedificabile.

L'edificio, condominiale, nel suo complesso è una costruzione di civile abitazione anni 2000, costituito da un corpo di tre piani più seminterrato realizzato con titoli edilizi coerenti alla normativa del momento della sua realizzazione.

La struttura portante è del tipo misto a struttura portante in cemento armato, solai di orizzontamento in latero cemento gettati in opera e tamponature con finitura esterna ad intonaco: tutte le tipologie costruttive sono di fattezze e modalità costruttive di buona qualità complessiva tipiche dell'edilizia dell'urbanizzazione degli anni duemila, come di buona qualità complessiva è il contesto dell'urbanizzazione realizzata nel medesimo periodo.



Il manto di copertura è del tipo a lastrico solare, gli infissi sono in alluminio con persiane in ferro anche loro di buona qualità originale, anche se in alcuni si hanno particolari condizioni di danneggiamento degli infissi esterni visto il loro lungo non utilizzo.

I pavimenti, nell'appartamento visitato, sono in ceramica di grandi dimensioni di discreta qualità.

L'impianto di riscaldamento del tipo tradizionale in elementi radianti, caldaia a metano, mentre sono presenti anche elementi (split) per il condizionamento termico, sempre con riferimento all'appartamento oggetto di stima.

La finitura interna è con infissi in legno e tinteggiatura alle pareti con porzioni piastrellate, con piastrelle di buona qualità, sia per i locali destinati a cucina che per i locali destinati a servizi igienici.

La qualità dell'edificio è buona relativamente alla destinazione residenziale, ma anche con intento turistico, che il complesso denuncia.

La corte è quasi perfettamente pianeggiante, in parte pavimentata e risulta trattata a giardino; anche in questo caso la qualità della corte è buona anche se per la porzione a servizio esclusivo dell'appartamento considerato (sub. n. 3), risulta abbandonata e non curata visto lo stato di non utilizzo.

Ancora dalle finestre e dalla corte dell'edificio si ha una discreta visuale (ovviamente in relazione alla loro localizzazione in alzato) con il mare ben visibile ad Est mentre sul lato Ovest si ha la presenza del viadotto autostradale, che poi piega in direzione Nord, che però, vista l'altezza superiore alla quota dell'edificio ha un impatto visivo tutto sommato trascurabile così come risulta naturalmente buona la condizione acustica rispetto alle citate vie di scorrimento.

L'edificio è libero su tre lati e soprattutto ha un buon affaccio ad Est in direzione del mare, mare però solo parzialmente visibile dalla corte associata all'appartamento del piano terra.

L'area circostante quindi risulta significativamente urbanizzata e dotata dei principali servizi accessori alla residenza, come negozi e locali pubblici, oltre che essere facilmente raggiungibile ed oltretutto non risulta a particolare distanza, come detto, dalla spiaggia di Marina di Campofilone, località che ha visto negli ultimi anni un discreto sviluppo urbanistico e turistico, come mostrato dalla presenza del Camping [Luogo 6].



8.n.2. Lotto n. 2 (Deposito piano sottostrada primo, sub. n. 15 collegabile con il piano terra)

Lotto n. 2 (Deposito piano sottostrada primo, sub. n. 15 collegabile con il piano terra)
€ 32.717,38 (diconsi Euro Trentaduemila Settecentodiciassette virgola Trentotto)

sul quale considerando la:

Detrazione Lotto n. 2 (Deposito piano sottostrada primo, sub. n. 15 collegabile con il piano terra)
€ 2.063,07 (diconsi Euro Duemila Sessantatre virgola Sette)

discende che **IL VALORE FINALE DEL LOTTO N. 2 AMMONTA A:**

Lotto n. 2 (Deposito piano sottostrada primo, sub. n. 15 collegabile con il piano terra)
€ 30.654,31 (diconsi Euro Trentamila Seicentocinquantaquattro virgola Trentuno)

Deposito piano seminterrato primo – Unità immobiliare residenziale foglio n. 9, particella n. 316, sub. n. 15 – località 3 Camini piano S1 – Sub. n. 15 categoria catastale C/2 classe 3 consistenza catastale 52 m² superficie catastale 60 m² rendita catastale € 45,65

Il deposito costituente il lotto n. 2 è parte di un compendio immobiliare costituito da:
n. 8 depositi al piano seminterrato S1 (di cui 1 unità sub. n. 15 oggetto della presente stima)
n. 3 appartamenti al P.T. con corte esclusiva al medesimo P.T. (di cui 1 unità sub. n. 3 oggetto della presente stima)
n. 3 appartamenti al P.1.
n. 3 appartamenti al P.2.
n. 2 lastrici solari al P.3.
n. 15 posti auto scoperti al P.T.
n. 2 aree urbane al P.T.
n. 1 bene comune non censibile costituito da Corte PT, Atrio PT, Vano Scala PS1-T-1-2-3, Ascensore, Locale Quadri Elettrici PS1.

L'edificio, condominiale, nel suo complesso è una costruzione di civile abitazione anni 2000, costituito da un corpo di tre piani più seminterrato realizzato con titoli edilizi coerenti alla normativa del momento della sua realizzazione.

La struttura portante è del tipo misto a struttura portante in cemento armato, solai di orizzontamento in latero cemento gettati in opera e tamponature con finitura esterna ad intonaco: tutte le tipologie costruttive sono di fattezze e modalità costruttive di buona qualità complessiva tipiche dell'edilizia dell'urbanizzazione degli anni duemila, come di buona qualità complessiva è il contesto dell'urbanizzazione realizzata nel medesimo periodo.

Il locale a deposito al piano seminterrato pur essendo catastalmente ed urbanisticamente tale, deposito, si presta ad essere una taverna al piano inferiore dell'appartamento superiore (a questo scopo la scala di collegamento non realizzata tra il piano terra ed il piano seminterrato).

Anche in questo caso i pavimenti sono in ceramica di grandi dimensioni di discreta qualità, mentre è assente l'impianto di riscaldamento; la finitura interna è con un unico infisso in legno per il locale destinato a servizio igienico mentre gli infissi verso le bocche di lupo sono in alluminio. Le pareti sono tinteggiate, con porzioni piastrellate, con piastrelle di buona qualità, per il locale destinato a servizio igienico.



Il locale soffre di significativi fenomeni di umidità alle pareti esterne ed alla copertura della porzione fuori dell'incasato e di tale aspetto si è tenuto conto nella definizione del valore del bene.

La qualità dell'edificio è buona relativamente alla destinazione residenziale, ma anche con intento turistico, che il complesso denuncia.

La porzione in parola, seppure interrata, è sufficientemente luminosa avendo abbondanti aperture a bocca di lupo.



8.n.3. *Lotto unico (Abitazione al piano terra, sub. n. 3 con corte esclusiva piano terra collegabile con Deposito piano sottostrada primo, sub. n. 15)*

Lotto unico (Abitazione al piano terra, sub. n. 3 con corte esclusiva piano terra collegabile con Deposito piano sottostrada primo, sub. n. 15)

€ 143.668,15 (diconsi Euro Centoquarantatremila Seicentosessantotto virgola Quindici)

sul quale considerando la:

Detrazione Lotto unico (Abitazione al piano terra, sub. n. 3 con corte esclusiva piano terra collegabile con Deposito piano sottostrada primo, sub. n. 15)

€ 11.979,04 (diconsi Euro Undicimila Seicentostettantanove virgola Quattro)

discende che **IL VALORE FINALE DEL LOTTO UNICO AMMONTA A:**

Lotto n. 1 (Abitazione al piano terra, sub. n. 3 con corte esclusiva piano terra collegabile con Deposito piano sottostrada primo, sub. n. 15)

€ 131.989,11 (diconsi Euro Centotrentunomila Novecentottantanove virgola Undici)

Abitazione piano terra – Unità immobiliare residenziale foglio n. 9, particella n. 316, sub. n. 3 – località 3 Camini piano T – Sub. n. 3 categoria catastale A/2 classe 3 consistenza catastale 4 vani superficie catastale totale 73 m², totale escluse aree scoperte 57 m² rendita catastale € 165,27

Deposito piano seminterrato primo – Unità immobiliare residenziale foglio n. 9, particella n. 316, sub. n. 15 – località 3 Camini piano S1 – Sub. n. 15 categoria catastale C/2 classe 3 consistenza catastale 52 m² superficie catastale 60 m² rendita catastale € 45,65

*Le porzioni parte del lotto unico sono parte di un compendio immobiliare costituito da:
n. 8 depositi al piano seminterrato S1 (di cui 1 unità sub. n. 15 oggetto della presente stima)
n. 3 appartamenti al P.T. con corte esclusiva al medesimo P.T. (di cui 1 unità sub. n. 3 oggetto della presente stima)*

n. 3 appartamenti al P.1.

n. 3 appartamenti al P.2.

n. 2 lastrici solari al P.3.

n. 15 posti auto scoperti al P.T.

n. 2 aree urbane al P.T.

n. 1 bene comune non censibile costituito da Corte PT, Atrio PT, Vano Scala PS1-T-1-2-3, Ascensore, Locale Quadri Elettrici PS1.

La corte condominiale è il residuo di lotto di completamento, per tale motivo risulta edificabile ma l'indice fondiario realizzato supera di fatto l'indice consentito e quindi l'area di fatto è inedificabile.

L'edificio, condominiale, nel suo complesso è una costruzione di civile abitazione anni 2000, costituito da un corpo di tre piani più seminterrato realizzato con titoli edilizi coerenti alla normativa del momento della sua realizzazione.

La struttura portante è del tipo misto a struttura portante in cemento armato, solai di orizzontamento in latero cemento gettati in opera e tamponature con finitura esterna ad intonaco: tutte le tipologie costruttive sono di fattezze e modalità costruttive di buona qualità complessiva tipiche dell'edilizia dell'urbanizzazione degli anni duemila, come di buona qualità complessiva è il contesto dell'urbanizzazione realizzata nel medesimo periodo.



Il manto di copertura è del tipo a lastrico solare, gli infissi sono in alluminio con persiane in ferro anche loro di buona qualità originale, anche se in alcuni si hanno particolari condizioni di danneggiamento degli infissi esterni visto il loro lungo non utilizzo.

I pavimenti, nell'appartamento visitato, sono in ceramica di grandi dimensioni di discreta qualità.

L'impianto di riscaldamento del tipo tradizionale in elementi radianti, caldaia a metano, mentre sono presenti anche elementi (split) per il condizionamento termico, sempre con riferimento all'appartamento oggetto di stima.

La finitura interna è con infissi in legno e tinteggiatura alle pareti con porzioni piastrellate, con piastrelle di buona qualità, sia per i locali destinati a cucina che per i locali destinati a servizi igienici.

Il locale a deposito al piano seminterrato pur essendo catastalmente ed urbanisticamente tale, deposito, si presta ad essere una taverna al piano inferiore dell'appartamento superiore (a questo scopo la scala di collegamento non realizzata tra il piano terra ed il piano seminterrato).

Anche in questo caso i pavimenti sono in ceramica di grandi dimensioni di discreta qualità, mentre è assente l'impianto di riscaldamento; la finitura interna è con un unico infisso in legno per il locale destinato a servizio igienico mentre gli infissi verso le bocche di lupo sono in alluminio. Le pareti sono tinteggiate, con porzioni piastrellate, con piastrelle di buona qualità, per il locale destinato a servizio igienico.

Il locale soffre di significativi fenomeni di umidità alle pareti esterne ed alla copertura della porzione fuori dell'incasato e di tale aspetto si è tenuto conto nella definizione del valore del bene.

La qualità dell'edificio è buona relativamente alla destinazione residenziale, ma anche con intento turistico, che il complesso denuncia.

La corte è quasi perfettamente pianeggiante, in parte pavimentata e risulta trattata a giardino; anche in questo caso la qualità della corte è buona anche se per la porzione a servizio esclusivo dell'appartamento considerato (sub. n. 3), risulta abbandonata e non curata visto lo stato di non utilizzo.

Ancora dalle finestre e dalla corte dell'edificio si ha una discreta visuale (ovviamente in relazione alla loro localizzazione in alzato) con il mare ben visibile ad Est mentre sul lato Ovest si ha la presenza del viadotto autostradale, che poi piega in direzione Nord, che però, vista l'altezza superiore alla quota dell'edificio ha un impatto visivo tutto sommato trascurabile così come risulta naturalmente buona la condizione acustica rispetto alle citate vie di scorrimento.

L'edificio è libero su tre lati e soprattutto ha un buon affaccio ad Est in direzione del mare, mare però solo parzialmente visibile dalla corte associata all'appartamento del piano terra.

L'area circostante quindi risulta significativamente urbanizzata e dotata dei principali servizi accessori alla residenza, come negozi e locali pubblici, oltre che essere facilmente raggiungibile ed oltretutto non risulta a particolare distanza, come detto, dalla spiaggia di Marina di Campofilone, località che ha visto negli ultimi anni un discreto sviluppo urbanistico e turistico, come mostrato dalla presenza del Camping [Soggetto 18]



8.o. Perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali

Il quesito n. 15) è il seguente:

“...

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;*

...”

Al fine di ottemperare a tale richiesta **SARÀ CURA DELLO SCRIVENTE ALLEGARE**, in formato digitale e sottoscritto con firma digitale, **DUE ELABORATI DISTINTI Perizia di stima R.G. 188-2017 Garante.pdf e Relazione di stima R.G. 188-2017 Garante.pdf** che costituiranno rispettivamente la Perizia di Stima e la presente Relazione di Stima **REDATTI IN CONFORMITÀ ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI DEL 7.2.2008 OSSIA 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.**



8.p. Check-list dei principali controlli effettuati sulla documentazione

Il quesito n. 16) è il seguente:

“...
16) 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.
...”

Infine, facendo riferimento ai documenti reperiti dal Portale Telematico PCT, (cfr. **Allegato n° 08: Relazione di Stima R.G. 188-2017 Check-list Esecuzioni Immobiliari – Identificativi catastali.pdf**) È STATA EFFETTUATA LA CHECK-LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI SULLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 567 II CO.C.P.C. IN MODALITÀ TELEMATICA PCT.

Unitamente a tale check-list si è predisposto un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.



9. CONCLUSIONI

Con quanto esposto lo Scrivente C.T.U. ritiene di aver diligentemente svolto il proprio compito fino allo stato attuale e di aver risposto compiutamente ai quesiti proposti in sede di udienza di assegnazione dell'incarico dal Giudice Dott. Giorgia Cecchini.

Nel consegnare il proprio elaborato, lo Scrivente C.T.U resta a disposizione per ulteriori dettagli e chiarimenti.

Fermo li 31.05.2024

in fede

Il Consulente

(Prof. Ing. *Samuele Biondi*)



10. ALLEGATI

Gli allegati citati nel corpo della Relazione, contenenti parte della documentazione reperita e riportanti gli elementi utili alla redazione della presente, sono quelli di cui al successivo § 10.a *Indice degli allegati*.

CONSIDERATA LA NON ECCESSIVA PONDEROSITÀ DEGLI ALLEGATI QUESTI NON SONO REALIZZATI QUALI ELABORATI AUTONOMI ED INDIPENDENTI MA VENGONO RIPORTATI IN SEQUENZA AGLI INTERCALARI COLLOCATI IN CODA ALLA PRESENTE.

10.a. *Indice degli allegati*

Allegato n° 01: Relazione di Stima R.G. 188-2017 Certificazione notarile sostitutiva
Allegato n° 02: Relazione di Stima R.G. 188-2017 Atti pignoramento
Allegato n° 03: Relazione di Stima R.G. 188-2017 Sopralluoghi congiunti
Allegato n° 04: Relazione di Stima R.G. 188-2017 Certificato destinazione urbanistica
Allegato n° 05: Relazione di Stima R.G. 188-2017 Debiti condominiali
Allegato n° 06: Relazione di Stima R.G. 188-2017 Debiti tributari
Allegato n° 07: Relazione di Stima R.G. 188-2017 Valutazione lotti al netto debiti pendenti
Allegato n° 08: Relazione di Stima R.G. 188-2017 Check-list Esecuzioni Immobiliari - Identificativi catastali

Fermo li 31.05.2024

in fede

Il Consulente

(Prof. Ing. Samuele Biondi)



Allegato n° 01: Relazione di Stima R.G. 188-2017 Certificazione notarile sostitutiva



Allegato n° 02: Relazione di Stima R.G. 188-2017 Atti pignoramento



Allegato n° 03: Relazione di Stima R.G. 188-2017 Sopralluogo congiunto



Allegato n° 04: Relazione di Stima R.G. 188-2017 Certificato destinazione urbanistica



Allegato n° 05: Relazione di Stima R.G. 188-2017 Debiti condominiali



Allegato n° 06: Relazione di Stima R.G. 188-2017 Debiti tributari



Allegato n° 07: Relazione di Stima R.G. 188-2017 Valutazione lotti al netto debiti pendenti



**Allegato n° 07: Relazione di Stima R.G. 188-2017
Check-list Esecuzioni Immobiliari -
Identificativi catastali**

