

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Esecuzione Immobiliare n. 229/2017

PARTI RICORRENTI

Creditore procedente

[REDACTED] (mandataria di [REDACTED] - rappresentata e difesa dagli Avv.ti [REDACTED] e [REDACTED]

Creditori intervenuti

[REDACTED] - rappresentata e difesa dagli Avv.ti [REDACTED] e [REDACTED]

CONTROPARTE

Debitori eseguiti

[REDACTED] e [REDACTED]

Perito Stimatore: Arch. [REDACTED]

G.E. Dott.ssa Domizia Perrone

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Domizia Perrone dell'On.le Tribunale di Fermo

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 53/2017 R.G.

CREDITORE PROCEDENTE:

- [REDACTED] (mandataria di [REDACTED] - rappresentata e difesa dagli Avv.ti [REDACTED] e [REDACTED]

CREDITORI INTERVENUTI:

- [REDACTED] - rappresentata e difesa dagli Avv.ti [REDACTED] e [REDACTED]

DEBITORI ESECUTATI:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] () il [REDACTED] c.f. [REDACTED], residente nel Comune di [REDACTED] () in Via [REDACTED] n. [REDACTED].
- [REDACTED], nato a [REDACTED] () il [REDACTED] c.f. [REDACTED], residente nella Circoscrizione consolare di [REDACTED], Città di [REDACTED] in Via [REDACTED] n. [REDACTED] cap. [REDACTED].

La sottoscritta Arch. [REDACTED], iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n. [REDACTED] e iscritta all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stata nominata C.T.U. nella procedura in oggetto in data 09/05/2022.

Viene richiesto di redigere apposita perizia di stima suddivisa nelle parti che seguono, in cui dovranno risultare i dati e le attestazioni come sotto elencati e dovrà essere depositata in cancelleria in via telematica entro il termine assegnato.

QUESITI PRELIMINARI

1. 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.

G.E.: Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Roberta Medori

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

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

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

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

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

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

QUESITI PERITALI

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e, più precisamente, all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

G.E.: Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Roberta Medori

- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificati l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificati, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e, quindi, ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;
- 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di

possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; 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;

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

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

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

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

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

16) ad allegare altresì la check list (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.

SVOLGIMENTO INCARICO

QUESITI PRELIMINARI

QUESITO 1

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.

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in data 05/01/2018 ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c. e redatto dal Notaio Dott. [REDACTED] di [REDACTED].

In riferimento agli immobili pignorati, la suddetta certificazione risale ad un atto di acquisto derivativo risalente al 1995 e quindi trascritto in data antecedente di oltre vent'anni la trascrizione del pignoramento avvenuta nel 2017. Il tutto è meglio riportato al quesito 8 della presente relazione.

Gli esecutati, sopra generalizzati, sono inoltre titolari dei diritti di proprietà a seguito della seguente compravendita avvenuta nel 2006:

- Atto notarile di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] di [REDACTED] del [REDACTED] rep. n. [REDACTED] trascritto a Fermo in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] reg. part. e [REDACTED] reg. gen.

Dalla documentazione contenuta nella certificazione notarile sostitutiva risulta che sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio, ai sensi dell'art. 2650 del Codice Civile.

QUESITO 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 od 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.

Facendo riferimento alla certificazione notarile sostitutiva depositata, i dati catastali dell'immobile pignorato attuali (relativi cioè al giorno del deposito del documento) e storici (relativi sia alla data degli atti derivativi che riferiti ad un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento) sono riportati nella detta certificazione seppur nella prima parte del documento, tra l'elenco dei beni oggetto di pignoramento, manca il bene distinto al foglio 29 part. 86 sub 2 natura A2.

QUESITO 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.

Nel fascicolo inerente la procedura non si ravvisa la presenza di certificati relativi allo stato civile degli esecutati, [redacted] e [redacted].

Lo scrivente perito ha provveduto all'acquisizione dei seguenti certificati sullo stato civile dei due esecutati, di cui si riportano gli esiti (*Allegato n. 1- Certificati Stato Civile dei debitori*):

[redacted]:

- Certificato di residenza acquisito presso il Comune di Montegiorgio, Ufficio Anagrafe, da cui risulta che il signor [redacted]:
 - è residente nel Comune di [redacted] ([redacted]) in via [redacted] n. [redacted].
- Certificato Anagrafico di Stato Civile acquisito presso il Comune di Montegiorgio, Ufficio Anagrafe, da cui risulta che il signor [redacted]:
 - è nato il [redacted] a [redacted] ([redacted]) (Atto N. [redacted], parte 1, serie A - anno [redacted]);
 - risulta coniugato con la signora [redacted].
- Certificato di Stato di Famiglia acquisito presso il Comune di Montegiorgio, Ufficio Anagrafe, da cui risulta che il signor [redacted]:
 - è iscritto nella famiglia anagrafica composta da:
 - [redacted] nata il [redacted] in [redacted] ([redacted])
 - [redacted] nato il [redacted] in [redacted] ([redacted])
 - [redacted] nato il [redacted] in [redacted] ([redacted])
 - [redacted] nata il [redacted] in [redacted] ([redacted])
- Estratto dell'Atto di Matrimonio (n.5 p.II s.A anno 2000) acquisito presso il Comune di [redacted] ([redacted]) ufficio stato civile, da cui risulta che:
 - [redacted] è coniugato con [redacted] nata a [redacted] ([redacted]) il [redacted] e che i medesimi hanno contratto matrimonio nel Comune di [redacted] ([redacted]) il giorno [redacted];
 - con dichiarazione inserita nel presente atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

██████████:

- Certificato di residenza acquisito presso il Comune di Montegiorgio, Ufficio Anagrafe, da cui risulta che il signor ██████████:
 - è residente nella Circonscrizione consolare di ██████████, Città di ██████████ (██████████) in via ██████████ n. ██████████ cap. ██████████.
- Certificato Anagrafico di Stato Civile acquisito presso il Comune di Montegiorgio, Ufficio Anagrafe, da cui risulta che il signor ██████████:
 - è nato il ██████████ a ██████████ () (Atto N. ██████████, parte I, serie A - anno ██████████);
 - risulta coniugato con la signora ██████████.
- Certificato di Stato di Famiglia acquisito presso il Comune di Montegiorgio, Ufficio Anagrafe, da cui risulta che il signor ██████████:
 - è iscritto nella famiglia anagrafica composta da:
 - ██████████ nata il ██████████ in ██████████ (MC)
 - ██████████ nato il ██████████ in ██████████ ()
- Estratto dell'Atto di Matrimonio (n.1 p.I s.A anno ██████████) acquisito presso il Comune di Montegiorgio (FM) ufficio stato civile, da cui risulta che:
 - ██████████ è coniugato con ██████████ nata a ██████████ il ██████████ e che i medesimi hanno contratto matrimonio nel Comune di ██████████ () il giorno ██████████;
 - con dichiarazione inserita nel presente atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Alla data dell'acquisto del bene risulta che l'esecutato ██████████ fosse coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni, mentre l'altro esecutato, ██████████, era ancora celibe.

QUESITI PERITALI

QUESITO 1

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

L'immobile oggetto della presente perizia, è costituito da un **fabbricato** cielo terra di due piani più un sottotetto a uso residenziale, con annessa corte esclusiva e un **magazzino** esterno, siti nel Comune di Montegiorgio in Contrada Pedezzano n. 2.

Attualmente il fabbricato è costituito da due unità abitative ad ingresso autonomo, una disposta al piano terra con ingresso autonomo e l'altra disposta al piano primo con ingresso autonomo con soffitta disposta al piano sottotetto.

La corte esclusiva, su cui insiste il fabbricato e il magazzino, censita al NCEU del Comune di Montegiorgio al foglio 29 p.lla 86, sub 4 (*bene comune non censibile*) confina a sud con la Strada Provinciale 52 Pedezzano, a nord con le particelle 604 e 608 terreni di proprietà della signora [REDACTED] a est con la p.lla n. 89 edificata di proprietà del signor [REDACTED] e a ovest con le particelle 406 e 599 terreni di proprietà delle signore [REDACTED] e [REDACTED] (*Allegato n. 2 – Estratto di mappa catastale*).

Al fine della vendita all'incanto degli immobili oggetto di pignoramento è opportuno considerare se questi possano essere alienati in uno o più lotti tenendo conto della loro consistenza, della posizione, della funzione, di situazioni di comproprietà (distinguendo i beni indivisi da quelli in piena proprietà), nonché della dotazione e distribuzione dei servizi.

Considerando che i beni pignorati costituiscono porzioni di un unico fabbricato, che sono strettamente correlati funzionalmente e di proprietà due esegutati per 1/2 ciascuno, lo scrivente perito ritiene opportuno e giustificata la vendita degli stessi in un **UNICO LOTTO**.

Dati catastali degli immobili pignorati:

Gli immobili risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Montegiorgio (*Allegato n. 3 – Visure Storiche Catastali per immobile*):

Magazzino

Comune	Fg.	part	sub	Categoria	classe	Consistenza	Dati superficie	Rendita
Montegiorgio	29	86	2	C/2	3	35 mq	Totale: 43 m ²	Euro 84,96

Indirizzo: Contrada Pedezzano n. SNC Piano T

Unità abitativa 1

Comune	Fg.	part	sub	Categoria	classe	Consistenza	Dati superficie	Rendita
Montegiorgio	29	86	5	A/2	2	3,5 vani	Totale: 102 m ² Escl. aree scoperte: 102 m ²	Euro 112,07

Indirizzo: Contrada Pedezzano n. 2 Piano T

Unità abitativa 2

Comune	Fg.	part	sub	Categoria	classe	Consistenza	Dati superficie	Rendita
Montegiorgio	29	86	6	A/2	2	4,5 vani	Totale: 120 m ² Escl. aree scoperte: 119 m ²	Euro 144,09

Indirizzo: Contrada Pedezzano n. 2 Piano T, 1 e 2

Dalla visura degli immobili sopra indicati risultano intestati a:

- ██████████, nato a ██████████ (██) il ██████████ c.f. ██████████, **proprietario per 1/2** in regime di separazione dei beni.
- ██████████ nato a ██████████ (██) il ██████████ c.f. ██████████, **proprietario per 1/2** in regime di separazione dei beni.

Come risulta dall'elaborato planimetrico catastale e dall'elenco dei subalterni assegnati (*Allegato n. 4 – Elaborato planimetrico catastale*), la corte di pertinenza del fabbricato è identificata catastalmente dal subalterno 4, censito come Bene Comune non Censibile ai subb 2, 5 e 6.

QUESITO 2

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.

Individuazione del bene pignorato

Come già precisato al quesito 1, il bene di che trattasi è sito nel Comune di Montegiorgio (FM), in contrada Pedezzano, lungo la strada Provinciale n. 52 che collega Montegiorgio con Monte Vidon Corrado.

Zona-contesto

Il fabbricato ricade in zona extra-urbana, in prossimità di un crinale. L'area, dotata di panoramicità verso nord, è posta a ovest del comune di Montegiorgio da cui dista circa 1,50 Km.

Le aree limitrofe sono caratterizzate da un edificato di bassa densità, ma soprattutto da terreni incolti o coltivati.

Tipologia dell'immobile

Come già specificato al quesito 1 e da quanto emerge dalle planimetrie catastali (*Allegato n. 5 - planimetrie catastali*), il bene pignorato è costituito da un fabbricato cielo-terra di due piani più sottotetto ad uso abitativo con annessa corte esclusiva e un accessorio esterno ad uso magazzino.

G.E.: Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Roberta Medori

Le due unità abitative hanno ingressi autonomi di cui una disposta al piano terra e l'altra al piano primo con soffitta al piano secondo sottotetto.

Il fabbricato, la cui costruzione risale presumibilmente agli inizi del secolo scorso, presenta una struttura portante in muratura. I solai, attualmente in latero-cemento con cordoli di collegamento incassati nella muratura, hanno sostituito gli impalcati in legno dei solai e della copertura esistenti a seguito di un intervento di consolidamento statico ed igienico sanitario sul fabbricato risalente all'anno 1996. Il manto di copertura del fabbricato e del magazzino è in tegole portoghesi.

Esternamente le pareti sono intonacate con decorazioni in bugnato angolare in cemento per il fabbricato.

La **corte** esterna di pertinenza risulta in parte asfaltata a uso parcheggio, in parte lastricata per i percorsi pedonali e in parte incolta. Tutta la proprietà è recintata; il lato nord, è perimetrato da paletti in cemento ai quali è fissata la rete metallica, gli altri lati presentano con un muretto in calcestruzzo armato con sovrastante rete metallica. Lungo la strada Pedezzano sono posizionati i cancelli di ingresso alla corte: uno in metallo pedonale e uno in metallo carrabile scorrevole.

Dal sopralluogo effettuato (*Allegato n. 7 - Piante architettoniche*), risulta che il bene pignorato si compone nel seguente modo:

a) Unità abitativa al piano terra si compone internamente di (*Allegato n. 6 - Documentazione fotografica e Allegato n. 7 - Piante architettoniche*):

- | | | |
|---------------------------|----|-----------|
| 1) Cucina-soggiorno | di | 27,00 mq; |
| 2) disimpegno | di | 3,45 mq; |
| 3) ripostiglio-sottoscala | di | 1,10 mq; |
| 4) bagno | di | 11,60 mq; |
| 5) camera 1 | di | 15,00 mq; |
| 6) camera 2 | di | 12,60 mq; |
| 7) ripostiglio esterno | di | 1,95 mq; |

Il tutto per una superficie interna calpestabile di 72,70 mq al netto delle murature interne.

b) Unità abitativa al piano primo più un sottotetto si compone internamente di:

- | | | |
|----------------------|----|-----------|
| 1) cucina - pranzo | di | 27,00 mq; |
| 2) disimpegno | di | 7,75 mq; |
| 3) ripostiglio | di | 8,23 mq; |
| 4) soggiorno | di | 12,18 mq; |
| 5) bagno 1 | di | 5,10 mq; |
| 6) balcone | di | 3,30 mq; |
| 7) soffitta ovest | di | 23,80 mq; |
| 8) soffitta est | di | 30,00 mq; |
| 9) ripostiglio | di | 7,00 mq; |
| 10) rip. Sotto scala | di | 1,75 mq; |
| 11) bagno 2 | di | 2,30 mq; |
| 12) disimpegno | di | 2,00 mq. |

Il tutto per una superficie interna calpestabile di 130,40 mq al netto delle murature interne e del balcone.

c) **Locale ad uso Magazzino** di un solo piano, si compone internamente di:

- 1) Vano ingresso di 18,90 mq;
- 2) Secondo vano di 10,60 mq;
- 3) Bagno di 4,60 mq.

Il tutto per una superficie interna calpestabile di 34,10 mq al netto delle murature interne.

Come risulta dal rilievo architettonico effettuato (*Allegato n. 7 – Piante architettoniche rilevate e quotate*) e come meglio specificato al quesito 9, le unità immobiliari si sviluppano sulle seguenti Superfici Utile Lorda, comprensive dei muri perimetrali di proprietà (per la soffitta si è considerata solo la sup. lorda con altezza maggiore di 1,80 mt):

S.U.L. unità abitativa al piano terra	pari a 103,00 mq
S.U.L. unità abitativa al piano primo	pari a 88,70 mq
S.U.L. soffitta al piano secondo sottotetto	pari a 50,00 mq (con h > 1.80 mt)
S.U.L. magazzino al piano terra	pari a 43,90 mq

L'unità abitativa al piano terra ha un accesso autonomo posto sul lato est; occupa tutto il piano terra del fabbricato ed è aperto sui quattro lati. L'altezza interna è pari a 2,60 mt.

L'appartamento, per quanto ispezionato, risulta in buono stato di conservazione sia internamente che esternamente.

Le finiture interne sono di discreta fattura e di recente realizzazione:

- la pavimentazione degli ambienti è in gres porcellanato chiaro;
- le pareti sono intonacati al civile e, per la maggior parte dei vani, con sovrastante spatolato lucido;
- il bagno, completo di tutti gli apparecchi sanitari, è piastrellato in ceramica;
- le porte interne sono ad un battente in legno del tipo tamburato laccate, mentre gli infissi esterni sono in pvc a doppio vetro e ad anta unica con persiane in pvc.

L'unità abitativa a piano primo e secondo ha un accesso autonomo posto al piano terra sul lato sud e dal quale si raggiunge l'alloggio con una scala interna ad una rampa; occupa tutto il piano primo del fabbricato ed è aperto sui quattro lati. L'altezza interna è pari a 2,70 mt. Da una ulteriore rampa si accede alla soffitta posta al secondo piano sottotetto la cui altezza varia da un minimo di 1,25 mt ad un massimo di 2,60 mt. Catastalmente destinata a soffitta, risulta invece utilizzato come zona notte dell'alloggio.

L'alloggio, per quanto ispezionato, risulta in buono stato di conservazione sia internamente che esternamente. La cucina-pranzo è dotata di camino. Dal disimpegno si accede ad un piccolo balcone posto sul lato sud.

Le finiture interne sono di discreta fattura e di recente realizzazione:

- la pavimentazione degli ambienti è in gres porcellanato chiaro;
- le pareti sono intonacati al civile e, per i vani del primo piano, con sovrastante spatolato lucido;
- i bagni, di cui quello al piano primo completo di tutti gli apparecchi sanitari, sono piastrellati in ceramica;
- le porte interne sono ad un battente in legno del tipo tamburato laccate, mentre gli infissi esterni sono in pvc a doppio vetro e ad anta unica con persiane in pvc.

Tutti gli impianti, compreso quello di riscaldamento con corpi radianti in ghisa, sono funzionanti seppur da revisionare. L'impianto di riscaldamento del fabbricato è autonomo con caldaia posta all'interno.

L'accessorio ad uso magazzino ha un solo piano ed è aperto sui quattro lati. Vi si accede da un ingresso autonomo posto sul lato ovest. L'altezza interna varia da un minimo di 2,15 mt ad un massimo di 2,85 mt. Catastalmente destinato a magazzino, risulta invece utilizzato come piccolo alloggio abitativo sia per l'arredo che per la suddivisione interna.

L'immobile, per quanto ispezionato, risulta in buono stato di conservazione sia internamente che esternamente.

Le finiture interne sono di discreta fattura e di recente realizzazione:

- la pavimentazione degli ambienti è in gres porcellanato chiaro;
- le pareti sono intonacate al civile con in parte sovrastante spatolato lucido;
- il bagno, completo di tutti gli apparecchi sanitari, è piastrellato in ceramica;
- le porte interne sono ad un battente in pvc, gli infissi esterni sono in pvc a doppio vetro e ad anta unica con persiane in pvc.

Tutti gli impianti, compreso quello di riscaldamento con corpi radianti in ghisa, sono funzionanti seppur da revisionare. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia posta all'interno.

Nella zona nord-ovest della corte sono stati realizzati due piccoli accessori con materiale di recupero (laterizio, lamiera) ad uso rimessa attrezzi ma non autorizzati.

Caratteristiche dell'immobile ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972

La cessione dell'immobile, di proprietà di persone fisiche, risulta esente da IVA in quanto sono trascorsi più di cinque anni dalla ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato, inoltre non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA ai sensi dell'art. 10 DPR 633/72.

QUESITO 3

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.

La costruzione del fabbricato e dell'annesso, beni oggetto della presente perizia, è avvenuta anteriormente il 2 settembre 1967, così come dichiarato anche negli atti di compravendita.

QUESITO 4

Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificaci 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, verificaci, 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.

Dalla documentazione edilizia depositata nell'archivio dell'Ufficio Urbanistica-Edilizia Privata del Comune di Montegiorgio risultano i seguenti atti concessori rilasciati dal Comune di Montegiorgio con cui sono stati autorizzati lavori sui beni oggetto della presente perizia:

1. **DIA n. prot. n. 5916 del 13/07/2004 prat. ed. n. 195/95** per la realizzazione di una recinzione del fondo rustico con paletti in cemento e rete metallica (committenti: [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]);
2. **Concessione Edilizia n. 7454** prot. 1652 prat. ed. n. 241/95 rilasciata dal Comune di Montegiorgio in data **15/02/1996** per eseguire lavori edili relativi al consolidamento statico di un fabbricato di civile abitazione – manutenzione straordinaria e consolidamento statico dell'accessorio (committenti: [REDACTED] [REDACTED]) (*Allegato n. 8 - Copia Concessione Edilizia n.7454 del 1996 ed elaborati*);
3. **Concessione Edilizia n. 7048** prat. ed. n. 132/98 rilasciata dal Comune di Montegiorgio in data **11/09/1998** per eseguire lavori di variazione non quantificabili in termini di superficie e volume relativamente ai lavori di consolidamento e ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione (committenti: [REDACTED]) (*Allegato n. 9 - Copia Concessione Edilizia n.7048 del 1998 ed elaborati*);
4. **Certificato di agibilità** prot. 17783 rilasciata dal Comune di Montegiorgio in data **25/11/2004** (*Allegato n. 10 – Certificato di Agibilità*);
5. **Comunicazione** ai sensi art. 6 del DPR 380/01 prot. 14265 prat. ed. n. 195/2012 del 29/10/2012 per lavori di manutenzione ordinaria (committente: [REDACTED]).

Non risultano rilasciati altri atti concessori a nome di [REDACTED] (ex proprietario) né di [REDACTED] [REDACTED] o [REDACTED], attuali proprietari eseguiti.

Osservazioni:

Rispetto le planimetrie catastali e le piante allegate a quella che risulta essere l'ultima Concessione Edilizia rilasciata dal Comune (Concessioni Edilizie n. 7048 del 11/09/1998), all'atto del sopralluogo si accertava la presenza di alcune difformità nello stato dei luoghi (*Allegati nn. 5-7-8*).

In particolare:

- 1) Rispetto le planimetrie catastali:
al piano terra una finestra del bagno è posta più a est e il tramezzo che lo separa dal ripostiglio è spostato verso ovest con conseguente maggiore superficie del bagno stesso. Al piano primo è stato demolito il tramezzo di separazione tra il soggiorno e il disimpegno, al suo posto c'è un muretto basso. Nel sottotetto, al posto del ripostiglio di fronte la scala, è stato ricavato un piccolo bagno. Nel magazzino è stato aggiunto un tramezzo ricavando un vano in più.
- 2) Rispetto le piante autorizzate con concessione edilizia:
al piano terra una finestra del bagno è posta più a est e il tramezzo che lo separa dal ripostiglio è spostato verso ovest con conseguente maggiore superficie del bagno stesso; è stato chiuso con un tramezzo il collegamento tra il disimpegno prospiciente l'ingresso sul lato sud e il soggiorno. Al piano primo è stato demolito il tramezzo di separazione tra il soggiorno e il disimpegno, al suo posto c'è un muretto basso. Sempre al primo piano, è stato demolito il tramezzo che separava due camere ricavando un ampio locale attualmente destinato a cucina-pranzo. Al piano sottotetto, al posto del ripostiglio di fronte le scale, è stato ricavato un piccolo bagno; è stato inoltre aggiunto un ripostiglio sul lato sud. Nel magazzino-lavanderia è stato aggiunto un tramezzo ricavando un vano in più; il bagno esistente ha una superficie maggiore rispetto la pianta assentita e diversa è la posizione delle due finestre sul lato nord; l'altezza interna è inferiore rispetto a quanto riportato nella sezione assentita.

La suddivisione interna del fabbricato in due unità abitative distinte con ingressi autonomi, così come riportato nelle planimetrie catastali e come risulta dallo stato dei luoghi (a seguito della chiusura del collegamento tra il disimpegno, prospiciente l'ingresso al piano terra, e il soggiorno) non risulta essere stata assentita. Infatti, nelle planimetrie allegata alla concessione edilizia, il fabbricato è costituito da un'unica abitazione con zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo. Sebbene nel 2009 si sia provveduto all'aggiornamento catastale con la costituzione di nuovi subalterni a seguito del frazionamento del fabbricato in due unità abitative distinte, non si è provveduto a richiederne l'autorizzazione in Comune.

Si precisa che le opere effettuate ed il frazionamento, con conseguente aumento del carico urbanistico, sono comunque conformi agli strumenti urbanistici e, non prevedendo aumento volumetrico né interventi strutturali, sono riconducibili ad interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 c.1 DPR 380/01.

Ai fini della regolarizzazione urbanistica dei beni in oggetto, per le opere ascrivibili alla manutenzione straordinaria, è possibile presentare la CILA in sanatoria con relativo pagamento di una sanzione che consenta di ripristinare la conformità edilizia di tutte le opere eseguite in assenza di autorizzazione ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01. Inoltre occorrerà provvedere anche l'aggiornamento catastale.

La stima del costo relativo alla sanatoria si aggira complessivamente sui € 4.500 di cui € 3.000 per oneri di urbanizzazione dovuti all'aumento del carico urbanistico, sanzione e diritti, e € 1.500 per compenso professionale per la redazione degli elaborati, presentazione della pratica al Comune e variazione catastale.

QUESITO 5

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

La presente perizia non riguarda un terreno, pertanto non è stato allegato il certificato di destinazione urbanistica.

Dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Montegiorgio (*Allegato n. 11 – Stralcio PRG vigente*), risulta che l'area su cui è stato costruito il bene oggetto di pignoramento, ricade in:

- “B2 – Zona di Completamento da consolidare (art.17 delle N.T.A.)
- Ambito di Tutela dei Crinali (art.47 delle N.T.A.)
- Area V ad alta percettibilità visiva (in parte)
- Vincolo idrogeologico (in parte)

L'immobile non è soggetto a vincoli di interesse storico architettonico.

QUESITO 6

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

I dati catastali specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le attuali risultanze catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo Ufficio del Territorio Servizi Catastali indicate già nel precedente quesito n.1.

QUESITO 7

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 di divisione.

All'atto della notifica di pignoramento (nota di trascrizione: Reg. Gen. n. 9537, Reg. Part. n. 6792, del 14/12/2017), le parti esegutate signori [redacted] e [redacted] erano intestatari dei beni oggetto della presente perizia, come **unici proprietari per i diritti di 1/2 di proprietà ciascuno**, in forza dell'atto di acquisto specificato al quesito successivo.

Pertanto la quota in titolarità degli esegutati non necessita di separazione in natura dello stesso bene attraverso la materiale separazione di una porzione dell'immobile di valore pari alla quota.

QUESITO 8

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.

Verifica della provenienza del bene

Dalla visura storica delle unità immobiliari e dalla ispezione ipotecaria, risulta che i beni pignorati sono pervenuti agli esegutati [redacted] e [redacted] in forza di:

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio dott. [redacted] di Fermo in data [redacted], Rep. n. [redacted] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data [redacted] ai nn. [redacted] reg. part. e [redacted] reg. gen.

Con tale atto [redacted] hanno acquistato, ([redacted] coniugato in regime di separazione dei beni e [redacted] allo stato celibe), da [redacted] ([redacted], [redacted] in ragione di 14/18 di piena proprietà, [redacted] ([redacted]) in ragione di 2/18 di piena proprietà, [redacted] in ragione di 2/18 di piena proprietà, l'immobiliare oggetto della presente perizia e descritta al NCEU del Comune di Montegiorgio al Fg. 29 part. 86 (casa di civile abitazione da cielo a terra disposta sui piani T, 1° e 2° con manufatto ad uso magazzino separato dalla casa con corte pertinenziale circostante il tutto riportato nel Catasto Fabbricati al Foglio 29 particella 86 con i rispettivi subb 1 e 86 sub 2 e sub 4 bene comune non censibile).

Ai venditore gli immobili erano pervenuti:

- a [redacted], [redacted], [redacted], sopra generalizzati, rispettivamente in ragione di 2/18, 3/18, e 2/18, unitamente a [redacted] ([redacted]) in ragione di 2/18, in

G.E.: Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Roberta Medori

virtù di successione in morte di [REDACTED] ([REDACTED]) deceduta il 24 maggio 2003, denuncia n 48/280, trascritto in data 14 gennaio 2004 ai nn. 319 reg. part. e 400 reg. gen.; N.B. Non risulta trascritta l'accettazione di eredità

- a [REDACTED], sopra generalizzato, gli immobili in oggetto, erano pervenuti, in ragione di 2/18, in virtù di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data 14 Marzo 2005 Rep. n. 195652/23070, da [REDACTED], sopra generalizzata, trascritto in data 22 Marzo 2005 ai nn. 1489 reg. part. e 2360 reg. gen.;

- a [REDACTED] e [REDACTED], sopra generalizzati, coniugati in regime di comunione legale dei beni, la part 86 (fabbricato rurale) e la part 185 (terreno agricolo), erano pervenuti in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data 30 giugno 1995, rep. n. 878, da [REDACTED] ([REDACTED]) e [REDACTED] ([REDACTED]), trascritto in data 18 luglio 1995 ai nn. 3202 reg. part. e 4327 reg. gen.; mentre la part 252, era pervenuta in virtù di atto di permuta a rogito Notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data 13 ottobre 1995 repertorio 1132, da [REDACTED] ([REDACTED]) e [REDACTED] ([REDACTED]), trascritto in data 2 novembre 1995 ai nn. 4634 reg. part. e 6314 reg. gen.

Ricostruzione analitica delle trascrizioni e delle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento a carico dei signori [REDACTED] e [REDACTED] per le unità immobiliari interessate (Allegato n. 12 – Ispezione ipotecaria):

1) ISCRIZIONE del 30 settembre 2006 ai nn. 2174 reg. part. e 9951 reg. gen. ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del Notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data 27 settembre 2006 repertorio 7407/1480.

A favore di: [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto [REDACTED])

Contro: [REDACTED]
Capitale euro 270.000,00; ipoteca euro 540.000,00 durata 25 anni
- Gravante, oltre maggior consistenza, su immobili in oggetto

2) ISCRIZIONE del 26 novembre 2013 ai nn. 1223 reg. part. e 7995 reg. gen. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ancona in data 5 novembre 2013 repertorio 2264

A favore di: [REDACTED] con sede in [REDACTED] - c.f. [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto c/o avv. [REDACTED] corso [REDACTED] n. [REDACTED])

Contro: [REDACTED] - in ragione di 1/2
Sorte euro 11.113,86 ipoteca euro 22.000,00
- Gravante, oltre maggior consistenza, su immobili in oggetto.

3) TRASCRIZIONE del 14 dicembre 2017 ai nn. 6792 reg. part. e 9537 reg. gen. verbale di pignoramento notificato dall'UNEP- Tribunale di Fermo in data 31 ottobre 2017 repertorio 2296

A favore di: [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED]
Contro: [REDACTED]

- Gravante su immobili in oggetto

Dalla documentazione reperita presso gli uffici competenti non risulta a tutt'oggi la sussistenza di altri vincoli, oneri, pesi, servitù o diritti di usufrutto gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

Dagli strumenti urbanistici non risultano vincoli di interesse storico-architettonico gravanti sugli immobili.

Non sussistono vincoli e oneri di natura condominiale non essendo attualmente costituito alcun condominio.

QUESITO 9

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 criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo. Tale metodo ha comportato lo svolgimento di una indagine finalizzata al reperimento di dati utili e necessari per effettuare una corretta valutazione.

Nella determinazione del più probabile **Valore Commerciale Unitario** al mq per gli immobili oggetto della presente stima, lo scrivente perito ha inteso utilizzare, oltre alle informazioni assunte presso gli addetti operatori nel campo immobiliare (agenzie, mediatori, professionisti, ecc.), la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare le cui fonti di rilevazione sono rappresentate da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita, indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Per procedere con la stima degli immobili è necessario inoltre determinare la **Superficie Lorda Commerciale (SLC)** espressa in metro quadro (mq). Per calcolare la superficie commerciale lorda si considera la superficie immobiliare lorda comprensiva dei muri perimetrali di proprietà e la metà dei muri di separazione con altra proprietà, con l'aggiunta di eventuali superficie accessoria di balconi, terrazzi, cantine, soffitte ecc, quest'ultime adeguate con un parametro correttivo oggettivo (coefficiente) minore o uguale ad 1.

Per ciascun lotto il valore delle unità immobiliari oggetto di stima verrà quindi determinato moltiplicando il **Valore Commerciale Unitario** al metro quadro, relativo ad immobili dello stesso tipo e con caratteristiche simili, per la **Superficie Lorda Commerciale** di ciascuna unità espressa in metro quadro.

DETERMINAZIONE VALORE MEDIO UNITARIO di immobili similari a quelli in oggetto

a) Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaentrate.gov.it:

I dati utilizzati si riferiscono al 2° semestre del 2022 (ultimo pubblicato) e a fabbricati siti nel comune di Montegiorgio ricadenti in zona "B1/Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI"

Per Abitazioni civili in normale stato conservativo si prevede un valore di mercato con un range che va da un minimo di €. 550,00 a un massimo di €. 800,00 per mq di superficie commerciale lorda.

Tenendo conto della posizione dell'immobile, si decide di utilizzare un valore unitario di riferimento prossimo al valore medio pari a € 675,00 al mq.

b) Quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare accessibili tramite il sito www.borsinoimmobiliare.it:

I dati utilizzati si riferiscono a fabbricati siti nel comune di Montegiorgio ricadenti in "CAPOLUOGO E DINTORNI".

Per abitazioni in stabili di fascia media ossia appartamenti in stabili di qualità nella media di zona, il valore di mercato rilevato dall'osservatorio dei beni immobiliari e riferito al metro quadro di superficie commerciale lorda prevede un range che va da un minimo di €. 593,00 a un massimo di €. 832,00.

Tenendo conto della posizione dell'immobile, si decide di utilizzare un valore unitario di riferimento prossimo al valore medio pari a € 712,50 al mq

Tenendo conto di entrambi i valori si ottiene un:

$$\text{VALORE MEDIO UNITARIO} = (675,00 \text{ €/mq} + 712,50 \text{ €/mq}) / 2 = 693,75 \text{ €/mq}$$

Calcolo coefficiente correttivo del valore medio

Tenendo conto delle caratteristiche tecnico-costruttive, della vetustà, dello stato di conservazione dell'appartamento in esame e della sua esposizione, sono stati determinati i seguenti coefficienti correttivi di merito ossia dei parametri correttivi da applicare al valore di mercato medio per l'adeguamento dello stesso:

Caratteristiche	Tipologia	Zona	Vetustà	Manutenzione
<i>Descrizione</i>	<i>Edificio cielo-terra bifamiliare con corte e alloggi autonomi</i>	<i>Zona periferica poco servita</i>	<i>Anno ristrutturazione (meno di 20 anni)</i>	<i>Buono e agibile</i>
Coefficiente	1,10	0,9	1,00	1,00
Caratteristiche	Luminosità	Vista	Qualità rifiniture	Disponibilità
<i>Descrizione</i>	<i>Soleggiatura diretta per buona parte del giorno</i>	<i>Buona esterna semplice</i>	<i>Buona</i>	<i>Libero</i>
Coefficiente	1,05	1,05	1,1	1,00
Coefficiente Correttivo Globale			1,20	

CALCOLO DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Per calcolare la superficie commerciale lorda SLC si considera la superficie immobiliare lorda comprensiva dei muri perimetrali di proprietà e la metà dei muri di separazione con altra proprietà, con l'aggiunta di eventuali superficie accessoria di balconi, terrazzi, cantine, soffitte, ecc. quest'ultime adeguate con un parametro correttivo oggettivo (coefficiente) minore o uguale ad 1.

Dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo con l'ausilio del distanziometro laser e dalla successiva restituzione digitale elaborata in versione Autocad in scala 1:100 (*Allegato n. 8 – Pianta architettoniche rilevate e quotate*), emergono le seguenti superfici interne lorde delle unità oggetto di stima da cui determinare la relativa Superficie Lorda Commerciale applicando opportuni coefficienti correttivi di destinazione alle superfici accessorie. Nel calcolo della superficie lorda della soffitta si è considerata la superficie del sottotetto con altezza maggiore di 1,8 ml. Per il balcone si è applicato un coefficiente 0,25.

LOTTO UNICO - Superficie lorda Commerciale			
Descrizione	Superficie lorda	Coeff. di destinazione	SLC
Piano terra	103,00 mq	1,00	103,00 mq
Piano primo	88,75 mq	1,00	88,70 mq
Piano sottotetto h >1.80	50,00 mq	0,50	25,00 mq
Magazzino	43,90 mq	0,75	32,93 mq
Balcone appartamento	3,30 mq	0,35	1,16 mq
Corte/area di pertinenza	645,00 mq	0,30 fino a 25 mq e 0,1 parte eccedente	69,50 mq
Totale Superficie Lorda Commerciale Lotto			320,29 mq

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Premesso quanto sopra si determina il valore di mercato dell'unità immobiliare:

LOTTO UNICO			
Superficie Commerciale Lorda (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore dell'immobile parziale (€)	coefficiente correttivo
320,29	693,75	222.201,19	1,2
TOTALE VALORE LOTTO UNICO		€ 266.641,43	

A tale valore dovranno essere effettuate specifiche detrazioni dei costi a carico dell'acquirente specificati al punto 4 della presente perizia in conseguenza a:

spese sanatoria e aggiornamento catastale € 4.500,00

pertanto: € 266.641,43 VALORE UNITA' IMMOBILIARE – € 4.500,00 SANATORIA = € 262.141,43

Da quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima operando le dovute approssimazioni, risulta essere il seguente:

Totale valore di stima LOTTO UNICO

€ 262.000,00 (*duecentosessantaduemila/00*)

Da tale valore andrà determinato il prezzo a base d'asta dell'immobile.

QUESITO 10

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.

Lo scrivente perito, come già precisato al quesito 1, ha ritenuto opportuno mantenere il compendio immobiliare pignorato in un unico lotto; il valore complessivo, le superfici corrispondenti e i confini, sono stati specificati rispettivamente nei quesiti 9 e 2.

QUESITO 11

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.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Montegiorgio, dagli accertamenti eseguiti e da quanto verificato al momento dei sopralluoghi effettuati, il bene risulta libero da persone seppur in parte arredato.

Per il seguente immobile non risultano sussistere vincoli e oneri di natura condominiale.

Il bene inoltre non è gravato da vincoli di carattere storico-artistico, da censo, livello o uso civico e il diritto sui beni dei due debitori pignorati è di piena proprietà pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno.

QUESITO 12

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

Dagli accertamenti eseguiti, il bene immobile pignorato precedentemente descritto, non risulta essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO 13

Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Le piante quotate dei beni in scala 1:100 e la documentazione fotografica degli spazi interni ed esterni, sono allegati alla presente relazione di perizia
(*Allegato n. 6 - Documentazione fotografica; Allegato n. 7 - Piante architettoniche rilevate e quotate*).

QUESITO 14

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.

Si veda l'allegato n. 13

QUESITO 15

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;

Si veda l'allegato n. 14

QUESITO 16

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.

Alla presente perizia si allega la check list, in formato .pdf, dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. (*Allegato n. 15 - Check list*).

Alla presente perizia è allegato altresì un foglio riassuntivo, in formato .pdf, di tutti gli identificativi catastali dei beni periziali con esempio di Manifesto d'Asta del Lotto da utilizzare nella predisposizione dell'ordinanza di vendita (*Allegato n. 16 - Foglio riassuntivo c.d. Manifesto d'Asta*).

Conclusioni

La presente perizia, costituita da n. 24 (ventiquattro) pagine inclusa la presente, comprende i seguenti allegati:

- 1) Certificati Stato Civile dei debitori (c. storico di residenza, c. stato di famiglia, c. matrimonio)
- 2) Estratto di mappa catastale Fg. 29 p.lla 86
- 3) Visure Storiche Catastali per immobile Fg. 29 p.lla 86 subb. 2, 5 e 6
- 4) Elaborato Planimetrico Catastale Fg. 29 p.lla 86 ed elenco sub
- 5) Planimetrie catastali Fg. 29 p.lla 86 subb. 2, 5 e 6
- 6) Documentazione fotografica
- 7) Piante architettoniche rilevate e quotate in scala 1:100
- 8) Concessione Edilizia n.7454 del 1996 ed elaborati
- 9) Concessione Edilizia n.7048 del 1998 ed elaborati
- 10) Certificato di Agibilità
- 11) Stralcio P.R.G. vigente
- 12) Ispezione ipotecaria
- 13) Succinta descrizione del Lotto
- 14) 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)
- 15) Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II cpc.
- 16) Foglio riassuntivo c.d. Manifesto d'Asta del Lotto

Il sottoscritto C.T.U., avendo eseguito le operazioni precedentemente specificate, ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e pertanto deposita la presente Relazione di stima rimanendo a disposizione del Giudice Delegato e/o delle parti chiamate in giudizio per ogni eventuale chiarimento, osservazione o necessità in merito.

Fermo li 4 aprile 2023

Il CTU



G.E.: Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Roberta Medori