

*Prof. Ing. Samuele BIONDI, Ph. D.*

*Professore Associato di Tecnica delle Costruzioni*

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

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

*Spin-Off Partecipato "BEST-Lab S.r.l." (Building Experimental Structural Tests)*

# **TRIBUNALE CIVILE DI FERMO**

## *Esecuzione Immobiliare Post Legge 80*

*– R.G. n. 188/2016 – Dott. Milena Palmisano –*

# *– RELAZIONE DI STIMA – dell'Esperto Estimatore*

**CREDITORE:**

**[SOGGETTO 1] (MANDATARIA DI [SOGGETTO 2])**

via [Luogo 1]

difeso da: Avv. [Soggetto 3] via [Luogo 2]

**DEBITORI:**

**[SOGGETTO 4] E [SOGGETTO 5]**

via [Luogo 3]

difeso da: Avv. [Soggetto 6], via [Luogo 4]

**CUSTODE GIUDIZIARIO:**

**[SOGGETTO 7] – R.G.E. 188/2016**

via [Luogo 5]



## INDICE DELL'ELABORATO

1.	Incarico, quesiti e modalità di svolgimento dell'incarico.....	3
2.	Controllo preliminare da parte dell'Esperto Estimatore.....	10
	2.a. Controllo di completezza della documentazione .....	10
	2.b. Controllo del deposito dell'estratto catastale attuale .....	12
	2.c. Controllo del deposito dell'estratto di stato civile degli esecutati .....	13
3.	Sopralluoghi, incontri ed attività eseguite.....	14
	3.a. Sopralluogo congiunto dello Scrivente Esperto Estimatore presso il sito oggetto di valutazione .....	14
	3.b. Accesso agli atti presso il Comune di Montegranaro .....	14
4.	Documentazione urbanistica acquisita.....	16
5.	Documentazione catastale acquisita .....	19
6.	Documentazione edilizia acquisita .....	20
7.	Documentazione ipotecaria acquisita.....	21
8.	Risposta analitica ai quesiti del Signor Giudice .....	22
	8.b. Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali .....	23
	8.c. Sommaria descrizione del bene .....	24
	8.d. Data di inizio delle costruzioni.....	27
	8.e. Estremi di licenze o concessioni edilizie successive alla data del 2 settembre 1967 .....	28
	8.f. Certificato di destinazione urbanistica.....	29
	8.g. Identificazione catastale dell'immobile .....	30
	8.h. Accertamento dell'intestazione dell'immobile .....	33
	8.i. Esatta provenienza dei beni immobili.....	34
	8.j. Identificazione del valore degli immobili pignorati .....	35
	8.k. Formazione di lotti per gruppi omogenei .....	41
	8.l. Accertamento dello stato di possesso del bene.....	42
	8.m. Accertamento della presenza di procedure espropriative per pubblica utilità.....	43
	8.n. Planimetrie degli immobili e congrua documentazione fotografica.....	44
	8.o. Succinta descrizione dei lotti formati .....	45
	8.p. Perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali .....	47
	8.q. Check-list dei principali controlli effettuati sulla documentazione .....	48
9.	Conclusioni .....	49



<b>10. Allegati.....</b>	<b>50</b>
<b>10.a. Indice degli allegati .....</b>	<b>50</b>
Allegato n° 01: Relazione di Stima R.G. 188-2016 Certificazione notarile sostitutiva	
Allegato n° 02: Relazione di Stima R.G. 188-2016 Certificati anagrafici esecutato	
Allegato n° 03: Relazione di Stima R.G. 188-2016 Atti pignoramento	
Allegato n° 04: Relazione di Stima R.G. 188-2016 Sopralluoghi congiunti	
Allegato n° 05: Relazione di Stima R.G. 188-2016 Certificato destinazione urbanistica	
Allegato n° 06: Relazione di Stima R.G. 188-2016 Debiti tributari	
Allegato n° 07: Relazione di stima R.G. 188-2016 Valutazione lotti finale & debiti pendenti	
Allegato n° 08: Relazione di Stima R.G. 188-2016 Check-list Esecuzioni Immobiliari - Identificativi catastali	



## INDICE DELLE TABELLE

Tabella 1 Valore totale globale del Compendio Immobiliare stima anno 2024 al netto della riduzione forfettaria del valore per Ordinanza n. nnn del gg.mm.aaaa – Prot. n. nnnnn .....	36
Tabella 2 Tabella dei livelli operativi in funzione della vulnerabilità e dello stato di danno per edifici abitativi .....	37
Tabella 3 Tabella costi parametrici che possono essere riconosciuti per la riparazione per diversi livelli operativi per edifici abitativi .....	37
Tabella 4 Tabella di calcolo della superficie netta ammessa a finanziamento per l'Unità Immobiliare 2 (sub. n. 2 e n. 8) secondo l'ipotesi dell'Ing. [Soggetto 8] (cfr. Tav A1_rilievo metrico piante) .....	38
Tabella 5 Calcolo complessivo di vincoli, oneri giuridici, spese condominiali, oneri di regolarizzazione urbanistica non eliminabili in sede di procedura.....	39



# TRIBUNALE DI FERMO

## *Esecuzione Immobiliare Post Legge 80*

– R. G. n. 188/2016 – Dott. Milena Palmisano –

### Creditore:

- **[Soggetto 1]** (mandataria di **[Soggetto 2]**) via **[Luogo 1]**, Codice fiscale n. **[Oggetto 1]**, Partita IVA **[Oggetto 2]**  
rappresentato e difeso dall'Avv. **[Soggetto 3]** via **[Luogo 2]**  
– tel. **[Oggetto 3]**, fax **[Oggetto 4]** – e.mail [\[Oggetto 5\]](#), e.mail certificata **[Oggetto 6]** –

### Debitore:

- **[Soggetto 4]**, via **[Luogo 3]**, codice fiscale **[Oggetto 7]**  
rappresentato e difeso dall'Avv. **[Soggetto 6]** via **[Luogo 4]**  
– tel. **[Oggetto 8]**, fax **[Oggetto 8]** – e.mail [\[Oggetto 9\]](#), e.mail certificata **[Oggetto 10]** –

### Custode giudiziario:

- **[Soggetto 7] - R.g.e. 188/2016**  
via **[Oggetto 11]** – tel. **[Oggetto 12]** – e.mail **[Oggetto 13]**; e.mail certificata **[Oggetto 14]**



**Oggetto: Esecuzione Immobiliare Post Legge 80 – R.G. 188-2016  
– Relazione di Stima dell'Esperto Estimatore –**



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

Nell'udienza del [Data 1] (documento telematico [Oggetto 15].pdf) il Signor Giudice Dott.ssa Giorgia Cecchini, provvedeva a nominare lo Scrivente Prof. Ing. Samuele Biondi quale Esperto Estimatore e la [Soggetto 7] 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.

**fornendo anche le seguenti indicazioni ed autorizzazioni:**

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

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, della Agenzia delle Entrate, della Conservatoria dei Registri Immobiliari,



dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

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

**10.11.2022** 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. ACCETTAZIONE DEPOSITO [[Oggetto 16]] 188-2016 - [Soggetto 9](MANDATARIA DI [Soggetto 2])-[Soggetto 10] +1 - Espropriazioni immobiliari - Fermo - Dichiarazione condizionata di accettazione dell'incarico RG 188-2016 & istanz].

**Proroga Concessa** in data **29.11.2022**, cfr. documento telematico **[Oggetto 17].pdf** notificato allo Scrivente a mezzo PEC 1 dicembre 2022 - 09:15, con la formula "... AUTORIZZA il CTU ad eseguire il sopralluogo con le modalità indicate nella istanza del 26.11.22 CONCEDE la proroga nei termini richiesti di gg120 e RINVIA alla udienza del 4.4.2023 ore 11,00 ..."

**12.12.2022** lo Scrivente Esperto Estimatore effettuava la **Accettazione Incarico con Giuramento dell'Esperto Stimatore** [DEPOSITO [[Oggetto 18]] 188-2016 - [Soggetto 9] (MANDATARIA [Soggetto 2])-[Soggetto 10] +1 - Espropriazioni immobiliari - Fermo -Modulo accettazione incarico CTU esecuzioni immobiliari Samuele Biondi 188-20).

**27.02.2023** lo Scrivente Esperto Estimatore effettuava la **Seconda istanza di proroga dei termini nella consegna di Perizia di Stima** a partire dalla data di ricezione della documentazione relativa alla procedura di Ripristino agibilità delle parti comuni e riparazione delle parti di proprietà esclusiva dell'edificio a seguito del terremoto: Lavori di miglioramento sismico con ottenimento dei contributi ai sensi del D.L. 189/2016 e s.m.i. [cfr. DEPOSITO [[Oggetto 19]] 188-2016 - [Soggetto 11] (MANDATARIA [Soggetto 2])-[Soggetto 10] +1 - Espropriazioni immobiliari - Fermo - Seconda richiesta proroga consegna Relazione di Stima da parte del C.T.U. - I].

**Proroga Concessa** in sede di udienza del **04.04.2023**, cfr. documento telematico **[Oggetto 20].s.pdf** notificato allo Scrivente a mezzo PEC martedì 4 aprile 2023 - 11:55, con la formula "... vista l'istanza del CTU concede allo stesso la proroga nei termini richiesti e rinvia alla udienza del 03.10.2023 ore 13,00 ex art 569 c.p.c ..."

**13.07.2023** 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 a partire dalla data di ricezione della documentazione relativa alla procedura di Ripristino agibilità delle parti comuni e riparazione delle parti di proprietà esclusiva dell'edificio a seguito del terremoto: Lavori di miglioramento sismico con ottenimento dei contributi ai sensi del D.L. 189/2016 e s.m.i. [DEPOSITO [[Oggetto 21]] 188-2016 - [Soggetto 9] (MANDATARIA [Soggetto 2])-DI [Soggetto 10] +1 - Espropriazioni



immobiliari - Fermo - Terza istanza di proroga dei termini nella consegna di Perizia di Stima].

**istanza non riscontrata fino alla data del 05.03.2024**

**05.03.2024** lo Scrivente Esperto Estimatore effettuava la Terza istanza di proroga dei termini nella consegna di Perizia di Stima. **RICHIESTA CHIARIMENTI FINALI** con dichiarazione "... lo Scrivente si è attenuto alla richiesta Protocollo **DEPOSITO** **[[Oggetto 22]] 188-2016** e non ha provveduto alla redazione allo stato attuale della propria Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio ..." e richiesta di avere chiarimenti su

"...

**SIA GIUSTO CHE LO SCRIVENTE CONSEGNI LA PERIZIA VALUTANDO L'IMMOBILE ALLE CONDIZIONI ODIERNE?**

**O SIA GIUSTO, COME LO SCRIVENTE RITIENE MAGGIORMENTE COERENTE CON LO STATO AMMINISTRATIVO DELLA PROCEDURE, ATTENDERE L'EFFETTIVA DETERMINAZIONE DI TALI CONTRIBUTI STATALI PER VALUTARE L'IMMOBILE ALLA LUCE, ANCHE, DEGLI STESSI?**

..." [DEPOSITO [[Oggetto 23]] 188-2016 - [Soggetto 9] (MANDATARIA DI [Soggetto 2])-[Soggetto 10] +1 - Espropriazioni immobiliari - Fermo - RICHIESTA CHIARIMENTI FINALI alla Terza istanza di proroga dei termini nella].

**Proroga presa in atto** in sede di udienza del **12.03.2024**, cfr. documento telematico **[Oggetto 24].pdf** notificato allo Scrivente a mezzo PEC martedì 12 marzo 2024 - 10:28, con la formula "... l'Avv. [Soggetto 12] oggi sostituito dall'Avv. [Soggetto 13] il quale rileva che il CTU come da richiesta, ha espresso la possibilità di effettuare la relazione dopo la determinazione dei contributi statali che gravano l'esecutato, chiede volere attendere detto adempimento ... **Il Got preso atto e sentite le parti, fermo restando che qualunque onere inerente l'eventuale ristrutturazione sulle parti comuni non potrà gravare sulla procedura, come del resto ogni onere sulle singole unità immobiliari<sup>1</sup>, vista l'istanza del CTU, convoca il medesimo alla udienza del 14.05.2024 ore 11,00 ..."**

**14.05.2024** lo Scrivente Esperto Estimatore, per improrogabili impegni istituzionali [in data **giovedì 9 maggio 2024** aveva infatti ricevuto la **nota prot. n. [Oggetto 25]** del **[Data 2]** relativa alla convocazione e all'ordine del giorno della seduta di **Senato Accademico** del **[Data 3]** (cfr. **prot. [Oggetto 25] - convocazione e odg sa [Oggetto 26].pdf**) e per tale motivo nominava quale suo **Ausiliario** il **Geom. Gilberto Marini** che prendeva atto della :

**Determinazione del Sig. Giudice**, cfr. documento telematico **[Oggetto 27].pdf**, con la formula "... rilevato che debba procedersi alla stima del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova; p.q.m. **MANDA** all'Esperto per il prosieguo peritali e per il deposito dell'elaborato nei trenta giorni precedenti l'udienza ex art. 569; **FISSA** l'udienza del 5.11.2024, ore 9.00, per gli adempimenti di cui all'art. 569 cpc ..."

Oltre a ciò lo Scrivente ha effettuato differenti accessi agli atti, in via informatica, presso il Comune di Montegranaro, ha acquisito diverse informazioni presso altri soggetti

<sup>1</sup> grassetto dello Scrivente Perito Estimatore



professionisti coinvolti in attività relative all'immobile in parola ed ha effettuato diverse ispezioni sia catastali che ipotecarie.

In particolare, considerate le condizioni di non agibilità dell'immobile, si è effettuato **un unico sopralluogo congiunto** in data **27.02.2023** sul compendio oggetto di stima in presenza sia del **Custode Giudiziario: [Soggetto 7] – R.G.E. 188/2016 via [Luogo 5]** che dell'esecutato **[Soggetto 4]** oltre che di personale del **Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco Comando di Fermo**, (cfr. **Perizia di stima R.G. 188-2016.pdf** citato nel prosieguo).

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. 188-2016.pdf**, che richiama a sua volta i seguenti allegati<sup>2</sup>:

*Allegato n° 00: Perizia di Stima R.G. 188-2016 Criteri valutazione*

*Allegato n° 01: Perizia di Stima R.G. 188-2016 Documentazione fotografica*

*Allegato n° 02: Perizia di Stima R.G. 188-2016 Documentazione urbanistica*

*Allegato n° 03: Perizia di Stima R.G. 188-2016 Documentazione catastale*

*Allegato n° 04: Perizia di Stima R.G. 188-2016 Documentazione edilizia*

*Allegato n° 05: Perizia di Stima R.G. 188-2016 Documentazione ipotecaria*

*Allegato n° 06: Perizia di Stima R.G. 188-2016 Riconcontro dimensionale*

*Allegato n° 07: Perizia di Stima R.G. 188-2016 Agenzia delle Entrate*

*Allegato n° 08: Perizia di Stima R.G. 188-2016 Valore IMU*

*Allegato n° 09: Perizia di Stima R.G. 188-2016 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. 188-2016XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX*

e saranno allegati, senza soluzione di continuità vista la loro minore ponderosità, in coda alla presente Relazione<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> *qui si fa presente che, considerata la non ponderosità degli allegati di tale Perizia di stima R.G. 188-2016.pdf, questi non saranno realizzati quali elaborati autonomi e indipendenti ma saranno inseriti in intercalare in tale documento*

<sup>3</sup> *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*



Nel concludere questa parte introduttiva si ritiene utile per maggiore chiarezza espositiva, definire a monte l'approccio tipografico alla presente Relazione di Stima<sup>4</sup>.

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

“... 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 Montegranaro 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 interesse<sup>5</sup>.

<sup>4</sup> approccio tipografico che però sarà utilizzato anche in corrispondenza della citata Perizia di Stima

<sup>5</sup> 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 ai seguenti passaggi formali così come individuati in sede di assegnazione dell'incarico:

“...

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 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. 188-2016 Certificazione notarile sostitutiva**), redatta dal Notaio [Soggetto 14], [Luogo 6], depositata digitalmente dall'Avv. [Soggetto 3] in data 06.12.2016, redatta in data 30.11.2016 ed interessante il periodo 18.07.1977 ÷ 21.11.2016 (quindi dalla data di acquisto del bene fino alla data di sottoscrizione della Certificazione Notarile Sostitutiva come richiesto dalla normativa invocata) e quindi **IN DATA ANTECEDENTE DI ALMENO VENTI ANNI LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.**



Inoltre **SI RISCONTRA LA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI** seppure, per mero scrupolo da parte dello Scrivente, in questa sede **si fa semplicemente notare un mero errore** formale da parte del Sig. Notaio che in premessa al proprio documento scrive:

“ ...

*immobili oggetto dell'esecuzione, di proprietà dei signori [Soggetto 15]*

...”

ove poi invece aggiunge:

“ ...

*Iscrizione ipoteca volontaria ... contro, in qualità di debitore ipotecario, [Soggetto 10] ... contro, in qualità di terza datrice di ipoteca, [Soggetto 15]*

...”

Come si potrà vedere in successivo punto, **L'IMMOBILE È STATO ACQUISTATO SINGOLARMENTE DALL'ESECUTATO [SOGGETTO 4], CHE NE HA INTESTATA LA PIENA PROPRIETÀ, SEPPURE IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON LA CONIUGE [SOGGETTO 5].**



## 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. 188-2016 Certificazione notarile sostitutiva**), redatta dal Notaio [Soggetto 14], [Luogo 6], depositata digitalmente dall'Avv. [Soggetto 3] in data 06.12.2016, redatta in data 30.11.2016 ed interessante il periodo 18.07.1977 ÷ 21.11.201 e quindi **SIPRECISA 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. 188-2016 Documentazione catastale alla Perizia di stima R.G. 188-2016.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.  
...”

oltre all'indicazione aggiuntiva:

“...  
b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato  
...”

Dal fascicolo telematico presente in P.C.T. **SIDESUME COME IL CREDITORE PROCEDENTE NON ABBIA DEPOSITATO IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DELL'ESECUTATO.**

Per tale motivo lo Scrivente ha provveduto ad effettuare accesso agli atti presso il Comune di Montegranaro (cfr. ***Allegato n° 02: Relazione di Stima R.G. 188-2016 Certificati anagrafici esecutato***) ottenendo i seguenti certificati:

- Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio ([Oggetto 28]) tra [Soggetto 4] e [Soggetto 16]
- Certificati di Residenza Storici (dal 20-07-1976 fino a oggi) di [Soggetto 4] e [Soggetto 16]
- Certificato anagrafico di stato civile dell'esecutato [Soggetto 4]

Dalla documentazione reperita dallo Scrivente Perito Estimatore emerge come **GLI SPOSI SONO STATI IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI DAL GIORNO DEL MATRIMONIO FINO AL 20 SETTEMBRE 1975, DA QUELLA DATA IN POI, FINO ALLA DATA ODIERNA, RISULTANO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI.**

La **RICOSTRUZIONE DELLO STATO CIVILE DELL'ESECUTATO E DELLA TERZA DATRICE DI IPOTECA GIUSTIFICA LE CONDIZIONI RIPORTATE NEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO** estratti dalla documentazione depositata sul Portale e relativa alla procedura (cfr. ***Allegato n° 03: Relazione di Stima R.G. 188-2016 Atti di pignoramento***).



### 3. SOPRALLUOGHI, INCONTRI ED ATTIVITÀ ESEGUITE

Nel corso delle operazioni peritali si è potuto effettuare, vista la condizione di inagibilità post-sismica del bene accertata anche con accesso agli atti nel Comune di Montegranaro (cfr. *Allegato n° 04 Perizia di Stima R.G. 188-2016 Documentazione edilizia.pdf* di cui al § 5 *Documentazione edilizia acquisita alla Perizia di stima R.G. 188-2016.pdf*), un solo sopralluogo congiunto con il Custode del bene sul compendio immobiliare oggetto di Stima.

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

L'unico sopralluogo è avvenuto in data 27.02.2023 (cfr. *Allegato n° 04: Relazione di Stima R.G. 188-2016 Sopralluoghi congiunti*), dopo averne concordato data e modalità con il Custode del Bene ed a seguito di comunicazione al Comune di Montegranaro.

Il sopralluogo è avvenuto in presenza sia del *Custode Giudiziario: [Soggetto 7] – R.G.E. 188/2016 [Luogo 5]* che dell'esecutato *[Soggetto 4]* oltre che di personale del *Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco Comando di Fermo* il tutto per i citati motivi di inagibilità del bene.

Durante questo SOPRALLUOGO SI È POTUTO ACCEDERE ALL'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA; NON SI È PROCEDUTO AD UN RISCONTRO DIMENSIONALE DEL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE (riscontro dimensionale che è stato effettuato in altra modalità, cfr. *Allegato n° 06 Perizia di Stima R.G. 188-2016 Riscontro dimensionale.pdf* alla *Perizia di stima R.G. 188-2016.pdf*) e SI È ESTRATTA L'OPPORTUNA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEI BENI (cfr. *Allegato n° 01 Perizia di Stima R.G. 188-2016 Documentazione fotografica.pdf* alla *Perizia di stima R.G. 188-2016.pdf*).

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

#### 3.b. *Accesso agli atti presso il Comune di Montegranaro*

L'accesso agli atti presso il Comune di Montegranaro è avvenuto in via telematica (cfr. *Allegato n° 04: Perizia di Stima R.G. 188-2016 Documentazione edilizia.pdf* alla *Perizia di stima R.G. 188-2016.pdf*) di cui è stato possibile effettuare, in struttura esterna al Comune di Montegranaro, 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° 05: Relazione di Stima R.G. 188-2016 Certificato destinazione urbanistica*) oltre alle informazioni di carattere tributario interessanti i beni oggetto di stima (cfr. *Allegato n° 06: Relazione di Stima R.G. 188-2016 Debiti tributari*).

Tutto QUANTO UTILMENTE REPERITO VIENE RIPORTATO E DISCUSO NEL PRESENTE DOCUMENTO OPPURE NELL'AUTONOMO ELABORATO DI STIMA, Perizia di stima R.G. [Oggetto 29].pdf, che contiene a sua volta gli allegati ivi elencati e che riportano quanto estratto a seguito di tale Accesso agli Atti.

Ovviamente lo Scrivente ha anche tenuto conto, come si evince dalle attività riportate analiticamente nel presente documento e nella parallela *Perizia di stima R.G. [Oggetto 29].pdf*, della seguente indicazione fornita dal Signor Giudice in sede di affidamento dell'incarico:



“...

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

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

...”.



#### 4. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA ACQUISITA

La documentazione urbanistica considerata è quella già a disposizione dello Scrivente per precedente attività di Consulenza Giudiziaria<sup>6</sup> (cfr. *Allegato n° 02 Perizia di Stima R.G. 188-2016 Documentazione urbanistica.pdf* alla *Perizia di stima R.G. 188-2016.pdf*) con consultazione di verifica del sito del Comune di Montegranaro da cui è stato possibile verificare come sia la Zonizzazione le Norme Tecniche di Attuazione siano quelle già in possesso dello Scrivente (cfr. <https://halleyweb.com/c109018/zf/index.php/servizi-aggiuntivi/index/index/idtesto/20021>).

In particolare, in base alle informazioni a disposizione dello Scrivente, si fa riferimento al *P.R.G. – PROGETTO – Aprile 2010 – Disciplina d'uso del suolo – AZZONAMENTO FINALE in adeguamento ai Rilievi Provinciali (delibera Giunta Provinciale n. 201 del 19/05/2009)*.

L'area su cui sorge il complesso immobiliare oggetto di stima ha la seguente destinazione:

...

#### **CAPO III - Zone di completamento**

##### **Art. 36 - Zone di completamento: disposizioni generali**

*Negli elaborati di "Azzonamento" sono individuati ambiti territoriali che il PRG chiama "Zone di completamento".*

*Ciascun ambito è regolato dalle seguenti disposizioni generali e da una normativa specifica relativa a*

*ciascuno di essi; qualora la normativa specifica prescriva norme diverse da quelle contenute nelle disposizioni generali, valgono, ove in contrasto, le norme specifiche.*

...

##### **Art. 38 - "Zona B – Zone Residenziali di Completamento"**

*Per tessuto prevalentemente residenziale a medio-alta densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, con sporadiche presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), a medio-alta densità edilizia.*

*La zona B di Completamento è costituita dalle parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A. Si considerano zone parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5 % (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore o uguale ad 1,5 mc per mq.*

##### **Modo d'intervento**

*Intervento edilizio diretto.*

*Nella Costruzione di nuovi edifici su lotti ineditati, nella costruzione di edifici esistenti demoliti, nell'ampliamento e/o sopraelevazione di edifici esistenti fatta eccezione per i casi ricadenti nel Piano particolareggiato di cui alla legge regionale del 31 settembre 1979 n. 31 per i quali valgono le deroghe previste dal Piano attuativo stesso, devono essere osservate le seguenti norme:*

##### **DESTINAZIONE D'USO:**

*Residenziale*

*Nei fabbricati suddetti possono essere ricavati garages, negozi, uffici esercizi pubblici e laboratori artigianali purché non dannosi alla quiete ed alla salute pubblica e ciò in conformità*

<sup>6</sup> Notizie di Reato mod. n. 44 – R.G. n. 1758/2019 – P.M. Dott. [Soggetto 22], documenti acquisiti in data 16.04.2021



al vigente regolamento d'igiene. Il volume adibito a dette destinazioni non può superare complessivamente il 40% del volume dell'intero fabbricato

**INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA:**

Non superiore a 2,00 mc per mq di superficie

**SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO:**

300 metri quadrati

**ALTEZZE:** Non superiori a 13,50 ml e comunque non superiori all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti anche per quanto riguarda le ricostruzioni

**DISTACCO FRA EDIFICI:**

E' prevista una distanza fra pareti finestrate di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto con una distanza minima non inferiore in ogni caso a 10,00 ml. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12,00 ...

**DISTACCO DAI CONFINI:**

E' prevista una distanza non inferiore ad  $\frac{1}{2}$  dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml . 5,00

**DISTANZA DALLE STRADE:**

E' prevista una distanza dalle strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti) non inferiore a ml. 3,00 previa acquisizione del parere favorevole dell'Ente gestore della strada.

**ALLINEAMENTI:**

Saranno determinati dai distacchi stradali minimi consentiti e di norma o da quelli preesistenti. ...

L'area è quindi caratterizzata da un indice urbanistico abbastanza elevato  $I_f = 2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$  – **indice di fabbricabilità fondiaria.**

Malgrado ciò, come vedremo nel dettaglio, **LA VOLUMETRIA REALIZZATA** in corrispondenza del **Compendio immobiliare oggetto di stima SATURA COMPLETAMENTE L'INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA DELLA PARTICELLA OGGETTO DELLA PERIZIA DI STIMA** e di tale fatto si è tenuto conto nella **Perizia di stima R.G. 188-2016.pdf**, dove malgrado questo, a completezza di elaborato, si sono reperiti documenti relativi ai valori delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU – [cfr. **Allegato n° 08 Perizia di Stima R.G. 188-2016 Valore IMU**] alla **Perizia di stima R.G. 188-2016.pdf**) delle aree edificabili nel Comune di Montegranaro; questo seppure appunto si ribadisce come **NON RISULTI VOLUMETRIA RESIDUA EDIFICABILE NELL'AREA IN PAROLA.**

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.

Considerata però la richiesta del Sig. Giudice:

“... ”

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

...)



si è provveduto a reperire il **Certificato di destinazione urbanistica n. [Oggetto 48], Protocollo n[Oggetto 30]** (ricevuto a mezzo pec in data venerdì 4 ottobre 2024 - 14:26 cfr. **Allegato n° 04: Relazione di Stima R.G. 188-2016 Certificato destinazione urbanistica**), richiesta formulata unitamente alla richiesta dell'accertamento dell'esistenza o meno di procedure espropriative interessanti l'area in parola.

Considerato che su tale tema non si sono avuti riscontri diretti **SI È ASSUNTO IL PRINCIPIO DEL SILENZIO COME SIGNIFICATIVO DELL'ASSENZA DI PROCEDURE ESPROPRIATIVE** (cfr. **Allegato n° 04: Relazione di Stima R.G. 188-2016 Certificato destinazione urbanistica**).



## **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. 188-2016 Documentazione catastale alla Perizia di stima R.G. 188-2016.pdf**), 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. 188-2016.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 informatico agli atti effettuato presso il Comune di Montegranaro (cfr. *Allegato n° 04 Perizia di Stima R.G. 188-2016 Documentazione edilizia.pdf* alla *Perizia di stima R.G. 188-2016.pdf*) che, come ampiamente descritto nel § 5. DOCUMENTAZIONE EDILIZIA ACQUISITA di cui alla *Perizia di stima R.G. 188-2016.pdf*.

I documenti reperiti sono i seguenti:

**Licenza di Costruzione n. [Oggetto 31]**, presentata in data [Data 4], Commissione Edilizia [Data 6], rilasciata in data [Data 5] Prot. n. [Oggetto 32], relativa all'immobile [Oggetto 33] Subalterni 1÷8

**Permesso di Costruire n. [Oggetto 34]** del [Data 7] PERMESSO IN SANATORIA art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. Pratica Edilizia n. [Oggetto 35] Posizione [Oggetto 36] relativa all'immobile [Oggetto 33] Subalterni 1÷8

Il riscontro delle Pratiche Edilizie permette di affermare che **IL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA È REGOLARMENTE ASSENTITO NELLA SUA CONSISTENZA ATTUALE OVE L'UNICA ECCEZIONE DI RILIEVO È COSTITUITA DAL FATTO NELLA RIPARAZIONE DEI DANNI A SEGUITO DELLA CRISI SISMICA DEL 24/08/2016, AL PIANO SEMINTERRATO DOVRANNO ESSERE RIPRISTINATE LE ALTEZZE AUTORIZZATE CON LA CONCESSIONE EDILIZIA [OGGETTO 37]**<sup>7</sup>.

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 E NELLA FASE DI NECESSARIA PROCEDURA DI RIPARAZIONE SISMICA DOVRANNO ESSERE AGGIORNATI GLI ELABORATI PROGETTUALI DEPOSITATI PRESSO IL COMUNE DI MONTEGRANARO.**

Tale attività è quindi demandata alla fase di riparazione sismica e quindi non rileva nella fase attuale.

---

<sup>7</sup> infatti nella relazione tecnica del Permesso in Sanatoria, presumibilmente avviato dai Sigg. Condomini per poter accedere ai finanziamenti pubblici per la ricostruzione post-sismica, viene specificato che la maggior volumetria del piano seminterrato è dovuta alla non realizzazione degli strati di finitura del piano dei garage (vespaio carrabile), quindi la volumetria verrà riportata ai suoi limiti nella fase successiva di lavorazioni che si sono rese necessarie a seguito dei danni causati dagli eventi sismici del 2016 (cfr. PERMESSO IN SANATORIA art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. **Permesso di Costruire n. [Oggetto 34] [Data 7] Pratica Edilizia n. [Oggetto 35] Posizione [Oggetto 36] che prescrive** "... in sede di redazione del progetto per la riparazione dei danni a seguito della crisi sismica iniziata il 24/08/2016, al piano seminterrato dovranno essere ripristinate le altezze autorizzate con la concessione edilizia n. [Oggetto 37] ...")





## **7. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA ACQUISITA**

Al fine di accertare la provenienza in capo al signor **[Soggetto 4]** nato a **[Luogo 3]** il **[Data 8]** – codice fiscale: **[Oggetto 7]** – dei beni in parola e lo stato degli stessi si è effettuata un'ispezione ipotecaria nominativa (cfr. **Allegato n° 05 Perizia di Stima R.G. 188-2016 Documentazione ipotecaria.pdf** alla **Perizia di stima R.G. 188-2016.pdf**) che ha permesso di ricostruire le vicende ipotecarie dei singoli immobili.

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. 188-2016.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. 188-2016.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 rialzato e secondo***

*Unità immobiliare residenziale [Oggetto 38], sub. n. 2 – via [Luogo 3] piano T-2*

Sub. n. 2 categoria catastale A/2 classe 4 consistenza catastale 7 vani superficie catastale totale 145 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 138 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 397,67

### ***Garage piano seminterrato primo***

*Unità immobiliare residenziale [Oggetto 38], sub. n. 8 – via [Luogo 3] piano S1*

Sub. n. 2 categoria catastale C/6 classe 3 consistenza catastale 20 m rendita catastale € 48,55

**TALE NOMENCLATURA SARÀ UTILIZZATA ANCHE PER LA FORMAZIONE DELL'UNICO LOTTO CHE SARÀ CONSIDERATO IN QUESTA SEDE** [si ricorda infatti che nel § 9.2 *Stima della Quota Parte del Compendio Immobiliare* dell'autonomo elaborato di stima **Perizia di stima R.G. 188-2016.pdf** **l'ipotesi di formazione di 2 Lotti Funzionali alla vendita, seppure probabilmente vantaggiosa dal punto di vista dell'appetibilità commerciale, era stata esclusa in quanto all'Ufficio Speciale per la Ricostruzione** (cfr. Pratica n. [Oggetto 39] Valutazione Favorevole della Determinazione Preventiva del Livello Operativo - Dirigente Responsabile Edilizia Privata e la Pianificazione Urbanistica Ing. [Soggetto 17]) **la porzione immobiliare proprietà dell'esecutato è unica e su tale ipotesi si sta elaborando il progetto di recupero sismico sia di tale porzione che dell'intero Condominio<sup>8</sup>**], che risulta essere il seguente:

**LOTTO UNICO (Abitazione al piano rialzato e secondo, sub. n. 2, con Garage, sub. n. 8, e quota parte della corte condominiale coperta al piano seminterrato primo)**

In questa sede si fa notare come il lotto unico venga formato mantenendo la distinzione catastale delle due porzioni, in modo tale da **evitare qualsiasi variazione catastale**.

<sup>8</sup> se così non si agisse si avrebbe un'inutile complicazione nella gestione, eventuale, del contributo per la riparazione sismica visto che questo è suddiviso sia per unità strutturali che per unità immobiliari



### 8.b. 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, malgrado la probabile minore appetibilità dal punto di vista economico, un **UNICO LOTTO DA PORRE IN VENDITA** così come meglio identificato nell'autonomo elaborato di stima **Perizia di stima R.G. 188-2016.pdf** e che viene di seguito riportati facendo riferimento alle intestazioni catastali delle singole porzioni immobiliari confinanti<sup>9</sup>.

#### **Lotto unico:**

*Unità immobiliare residenziale [Oggetto 38], sub. n. 2 – via [Luogo 3] piano T-2 d'ora in poi **Abitazione piano rialzato e secondo, sub. n. 2***

**confinante (NELL'AMBITO CONDOMINIALE) con:**

[Soggetto 18] & [Soggetto 26], **sub. n. 1 – Abitazione** – piano rialzato e secondo (soffitta) spigolo Sud

[Soggetto 19], [Soggetto 20] & [Soggetto 21], **sub. n. 3 – Abitazione** – piano secondo (soffitta) spigolo Nord

beni comuni non censibili, **Scala condominiale** – piani S1, R, 1 e 2

salvo altri

*Unità immobiliare residenziale [Oggetto 38], sub. n. 8 – via [Luogo 3] piano S1 – d'ora in poi **Garage piano seminterrato primo, sub. n. 8***

**confinante (NELL'AMBITO CONDOMINIALE) con:**

[Soggetto 19], [Soggetto 20] & [Soggetto 21], **sub. n. 7 – Garage** – piano sottostrada primo

beni comuni non censibili, **Portico condominiale** – piano sottostrada primo

salvo altri

<sup>9</sup> si ricorda che non esiste elaborato planimetrico e quindi la posizione delle unità immobiliari confinanti è stata desunta facendo riferimento ai documenti Tav A1\_rilievo metrico piante, Tav A2\_rilievo metrico prospetti e Tav A3\_rilievo metrico sezioni forniti dall'Ing. [Soggetto 8] e riportati nell'Allegato n° 04 **Perizia di Stima R.G. 188-2016 Documentazione edilizia.pdf** di cui al § 5 **Documentazione edilizia acquisita alla Perizia di stima R.G. 188-2016.pdf**



### 8.c. 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 IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

...”.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è parte di un edificio ad appartamenti che si sviluppa su tre livelli fuori terra (di cui l'ultimo di sottotetto ad altezza limitata) ed è costituito da un garage posto al piano seminterrato, da un appartamento al piano rialzato avente come pertinenza un locale di sottotetto, di modesta altezza interna, al piano secondo).

Il complesso condominiale è composto (cfr. **Allegato n° 03: Perizia di Stima R.G. 188-2016 Documentazione catastale** di cui alla **Perizia di stima R.G. 188-2016.pdf**) da 8 unità immobiliari distinte che sono così suddivise<sup>10</sup>:

n. 4 garage al piano seminterrato S1 (di cui 1 unità sub. n. 8 oggetto della presente stima)

n. 2 appartamenti al piano rialzato (di cui 1 unità sub. n. 2 oggetto della presente stima) aventi ciascuno collegata una porzione (pari all'incirca a ¼) del piano sottotetto

n. 2 appartamenti al piano primo aventi ciascuno collegata una porzione (pari all'incirca a ¼) del piano sottotetto

n. 1 bene comune non censibile costituito da Corte, Portico e Centrale Termica oltre ai marciapiedi condominiali posti al piano terra.

La corte condominiale è il residuo di lotto di completamento, per tale motivo risulterebbe edificabile ma l'indice fondiario realizzato supera di fatto l'indice consentito<sup>11</sup> e quindi l'area di fatto è inedificabile, allo stato attuale è piantumata con uno stato di conservazione non particolarmente elevato (anche vista l'inagibilità dell'immobile ed il suo stato di non utilizzo).

L'edificio, condominiale, nel suo complesso è una costruzione di civile abitazione anni '70, costituito da un corpo di due piani più seminterrato e sottotetto realizzato con titoli edilizi coerenti alla normativa del momento della sua realizzazione.

<sup>10</sup> si ribadisce che non esiste elaborato planimetrico e quindi la posizione delle unità immobiliari confinanti è stata desunta facendo riferimento ai documenti Tav A1\_rilievo metrico piante, Tav A2\_rilievo metrico prospetti e Tav A3\_rilievo metrico sezioni forniti dall'Ing. [Soggetto 8] e riportati nell'**Allegato n° 04 Perizia di Stima R.G. 188-2016 Documentazione edilizia.pdf** di cui al § 5 **Documentazione edilizia acquisita alla Perizia di stima R.G. 188-2016.pdf**

<sup>11</sup> infatti nella relazione tecnica del permesso di sanatoria viene specificato che la maggior volumetria del piano seminterrato è dovuta alla non realizzazione degli strati di finitura del piano dei garage (vespaio carrabile), quindi la volumetria verrà riportata ai suoi limiti nella fase successiva di lavorazioni che si sono rese necessarie a seguito dei danni causati dagli eventi sismici del 2016 (cfr. **PERMESSO IN SANATORIA art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. Permesso di Costruire n. [Oggetto 34] del [Data 7] Pratica Edilizia n. [Oggetto 35] Posizione [Oggetto 36] che prescrive** "... in sede di redazione del progetto per la riparazione dei danni a seguito della crisi sismica iniziata il 24/08/2016, al piano seminterrato dovranno essere ripristinate le altezze autorizzate con la concessione edilizia n. [Oggetto 37] ...”)



La struttura portante è in cemento armato, solai di orizzontamento in latero cemento gettati in opera e tamponature a cassetta con finitura esterna mattoncino a faccia vista e con i pilastri evidenziati a mo' di parasta di superficie rifiniti ad intonaco<sup>12</sup>; tutte le tipologie costruttive sono di fattezze e modalità costruttive di buona qualità complessiva tipiche dell'edilizia dell'urbanizzazione degli anni settanta del secolo scorso, come di buona qualità complessiva è il contesto dell'urbanizzazione realizzata nel medesimo periodo.

Il manto di copertura è del tipo a padiglione con tegole, gli infissi esterni sono del tipo a persiana, di buona discreta qualità originale, anche se in alcuni si hanno particolari condizioni di danneggiamento degli infissi esterni visto il loro lungo non utilizzo, le scale condominiali sono in marmo.

I pavimenti, nell'appartamento visitato, sono in ceramica di grandi dimensioni di discreta qualità originale ma attualmente non comparabili cogli standard odierni mentre in graniglia di marmo sono i pavimenti dei balconi con ringhiere in acciaio, in pessimo stato di manutenzione.

L'impianto di riscaldamento del tipo tradizionale in elementi radianti a termosifone mentre non sono presenti anche elementi (split) per il condizionamento termico; come anticipato vista la conformazione del pacchetto di tamponatura con elementi in cemento armato a vista non coibentati, l'appartamento soffre della presenza di ponti termici.

Non avendo potuto visionare la centrale termica posta al piano seminterrato non si è in grado di definire la tipologia dell'impianto di fonte energetica per il riscaldamento.

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

Per quanto riguarda invece il locale a garage al piano sottostrada le sue finiture sono molto povere come povere sono le finiture del sottotetto, che tra l'altro è riempito in modo significativo di oggetti e suppellettili che ne hanno permesso una visita di scarso dettaglio.

La qualità dell'edificio è appena discreta relativamente alla destinazione residenziale secondo i canoni moderni.

Strutturalmente l'edificio è particolarmente debole (ed il Livello Operativo 3 a lui assegnato lo dimostra), in quanto **la presenza di un piano a "pilotis" alla sua base** (cioè pilastri in cemento armato di non elevata dimensione, di discreta lunghezza ed in assenza di tamponature di controvento) **costituisce una delle condizioni di maggiore fragilità sismica** (si osservi a tale proposito la Perizia Giurata riportata in **Allegato n° 04 Perizia di Stima R.G. 188-2016 Documentazione edilizia.pdf** alla **Perizia di Stima R.G. 188-2016.pdf** e relativa al danno riscontrato dopo la sequenza sismica del 2016).

Il portico al piano seminterrato è perfettamente pianeggiante, realizzato con gettata di calcestruzzo e risulta trattata come corsia di accesso ai singoli garage dotati di serranda a scorrere metallica.

Il compendio immobiliare è localizzato, ad una quota altimetrica di circa 184 m s.l.m. sul lato Est del crinale della collina di Montegranaro (che ha uno sviluppo Est-Ovest).

<sup>12</sup> tale finitura presuppone l'assenza di isolamento termico e quindi, a detrimento della qualità del bene, i pilastri e le travi costituiscono dei significativi ponti termici



Rispetto al centro storico del comune di Montegranaro la distanza in linea d'aria è appena superiore ad 1,00 km per diventare però più articolata in via stradale, visto la non eccelsa qualità della viabilità urbana.

Rispetto alla viabilità generale l'edificio si trova a circa [Oggetto 49] km dal Casello Autostradale A14 di [Luogo 7] ed a circa [Oggetto 50] km dal Casello Autostradale A14 di [Luogo 8], ove questo secondo percorso è sicuramente più tortuoso.

L'urbanizzazione dell'area, frutto dello sviluppo abbastanza poco urbanisticamente controllata, è comunque di discreta qualità con strade di accesso di sezione adeguata, seppure con pendenze ed imbocchi non sempre ottimali.

Ancora dalle finestre e dalla corte dell'edificio si ha una discreta visuale con il mare ben visibile ad Est dove il salto di quota permette di avere, appunto, una discreta visuale con vista sulla campagna; inoltre l'edificio è libero sui quattro lati e questa vista con buon affaccio ad Est in direzione del mare, con la presenza ad una quota di imposta inferiore di ulteriori edifici, in corrispondenza dei locali a soggiorno e cucina, costituisce sicuramente un punto a favore.

Considerato inoltre che, come da **DOCUMENTAZIONE REPERITA PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI MONTEGRANARO**, (cfr. **Allegato n° 04 Perizia di Stima R.G. 188-2016 Documentazione edilizia.pdf** alla **Perizia di stima R.G. 188-2016.pdf**) **L'IMMOBILE È STATO REALIZZATO A PARTIRE DAL 1973, COMPLETATO NELL'ANNO 1976, SI PUÒ CONCLUDERE COME LA VENDITA DEL CESPITE IMMOBILIARE NON SIA SOGGETTA AD IVA, SALVO OPZIONE IVA.**



#### 8.d. 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 MONTEGRANARO (cfr. Allegato n° 04 Perizia di Stima R.G. 188-2016 Documentazione edilizia.pdf alla Perizia di stima R.G. 188-2016.pdf) L'IMMOBILE È STATO REALIZZATO IN UN PERIODO POSTERIORE AL 2 SETTEMBRE 1967.**

In particolare il primo atto edilizio è costituito da:

**Licenza di Costruzione n. [Oggetto 31]**, presentata in data [Data 4], Commissione Edilizia [Data 6], rilasciata in data [Data 5] **Prot. n. [Oggetto 12]**, relativa all'immobile [Oggetto 33] Subalterni **1÷8**

e come detto **ESISTE UNA TRASCURABILE DIFFORMITÀ EDILIZIA** che potrà essere riallineata in occasione dei lavori di riparazione sismica.





## 8.e. 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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificarsi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificarsi, 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 Montegrano (cfr. **Allegato n° 04 Perizia di Stima R.G. 188-2016 Documentazione edilizia.pdf** alla **Perizia di stima R.G. 188-2016.pdf**) **L'IMMOBILE È STATO REALIZZATO IN UN PERIODO POSTERIORE AL 2 SETTEMBRE 1967 CON REGOLARE LICENZA DI COSTRUZIONE ED È STATO OGGETTO DEI SEGUENTI ATTI DI CARATTERE EDILIZIO REPERITI PRESSO IL MEDESIMO COMUNE DI MONTEGRANO**, a riscontro di quanto reperito nelle vie brevi:

**Licenza di Costruzione n. [Oggetto 31]**, presentata in data [Data 4], Commissione Edilizia [Data 6], rilasciata in data [Data 5] Prot. n. [Oggetto 12], relativa all'immobile [Oggetto 33] Subalterni 1÷8

**Permesso di Costruire n. [Oggetto 34]** del [Data 7] **PERMESSO IN SANATORIA** art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. Pratica Edilizia n. [Oggetto 35] Posizione [Oggetto 36] relativa all'immobile [Oggetto 33] Subalterni 1÷8

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 DIFFERENTE QUOTA DI IMPOSTA DEL PAVIMENTO AL PIANO SEMINTERRATO<sup>13</sup>**.

<sup>13</sup> si ricorda nella relazione tecnica del permesso di sanatoria viene specificato che la maggior volumetria del piano seminterrato è dovuta alla non realizzazione degli strati di finitura del piano dei garage (vespaio carrabile), quindi la volumetria verrà riportata ai suoi limiti nella fase successiva di lavorazioni che si sono rese necessarie a seguito dei danni causati dagli eventi sismici del 2016 (cfr. **PERMESSO IN SANATORIA** art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. **Permesso di Costruire n. [Oggetto 34]** del [Data 7] Pratica Edilizia n. [Oggetto 35] Posizione [Oggetto 36] che prescrive “... in sede di redazione del progetto per la riparazione dei danni a seguito della crisi sismica iniziata il 24/08/2016, al piano seminterrato dovranno essere ripristinate le altezze autorizzate con la concessione edilizia n. [Oggetto 37] ...”)





#### 8.f. 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 DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. [OGGETTO 40] RILASCIO PROT. N. [OGGETTO 30] DEL [OGGETTO 30] CHE QUI SI RIPORTA PER INTERO (cfr. Allegato n° 04: Relazione di Stima R.G. 188-2016 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. 188-2016.pdf** (cfr. **Allegato n° 02 Perizia di Stima R.G. [Oggetto 41] Documentazione urbanistica.pdf** alla **Perizia di stima R.G. 188-2016.pdf**), facendo riferimento alle risultanze urbanistiche desunte dai documenti reperiti in rete, risultanze che ovviamente coincidono con il formale Certificato di Destinazione Urbanistica.

**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.g. 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 ostative;

“... ”

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 PERITO STIMATORE.**

Si può quindi far riferimento al paragrafo § 4. **DOCUMENTAZIONE CATASTALE ACQUISITA** dell'autonomo elaborato di stima **Perizia di stima R.G. 188-2016.pdf** e far riferimento ai seguenti elaborati, relativi alle parti oggetto di perizia di stima:

- Estratto di mappa [**Oggetto 42**] [Oggetto 38] Comune di Montegranaro (Fm)
- Richiesta Elaborato Planimetrico [**Oggetto 43**] – Codice di Richiesta: [**Oggetto 44**] del [Data 9]
- Visura attuale per immobile – [**Oggetto 43**] Ente Urbano – Numero Pratica: [**Oggetto 45**] del [Oggetto 46] – Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali
- Elenco Immobili Fabbricati [**Oggetto 43**] – Numero Pratica: [**Oggetto 47**] del [Data 10] – Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali – Subalterni nn. 1÷8 –
- Visura attuale per immobile – [**Oggetto 43**] Subalterno: 2 – Numero Pratica: [**Oggetto 51**] del [Oggetto 46] – Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali
- Planimetria di Unità Immobiliare Urbana – [**Oggetto 43**] Subalterno: 2 – comune Montegranaro Provincia di Fermo – Data presentazione: 11/11/1975 - Data: 24/02/2023 - n. [**Oggetto 52**]
- Visura attuale per immobile – [**Oggetto 43**] Subalterno: 8 – Numero Pratica: [**Oggetto 53**] del [Oggetto 46] – Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali
- Planimetria di Unità Immobiliare Urbana – [**Oggetto 43**] Subalterno: 8 – comune Montegranaro Provincia di Fermo – Data presentazione: 11/11/1975 - Data: 24/02/2023 - n. [**Oggetto 54**]
- Visura storica sintetica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 21/09/2024 [**Oggetto 43**] Subalterno n. 1 – Visura n. [**Oggetto 55**] del 21.09.2024 Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali –



- Visura storica sintetica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 21/09/2024 [Oggetto 43] Subalterno n. 2 – Visura n. [Oggetto 56] del 21.09.2024 Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali
- Visura storica sintetica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 21/09/2024 [Oggetto 43] Subalterno n. 3 – Visura n. [Oggetto 57] del 21.09.2024 Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali
- Visura storica sintetica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 21/09/2024 [Oggetto 43] Subalterno n. 4 – Visura n. [Oggetto 58] del 21.09.2024 Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali
- Visura storica sintetica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 21/09/2024 [Oggetto 43] Subalterno n. 5 – Visura n. [Oggetto 59] del 21.09.2024 Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali
- Visura storica sintetica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 21/09/2024 [Oggetto 43] Subalterno n. 6 – Visura n. [Oggetto 60] del 21.09.2024 Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali
- Visura storica sintetica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 21/09/2024 [Oggetto 43] Subalterno n. 7 – Visura n. [Oggetto 61] del 21.09.2024 Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali
- Visura storica sintetica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 21/09/2024 [Oggetto 62] Subalterno n. 8 – Visura n. [Oggetto 63] del 21.09.2024 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 indicare come UNICO LOTTO FUNZIONALE ALLA VENDITA:

**Lotto unico:**

***Abitazione piano rialzato e secondo***

*Unità immobiliare residenziale [Oggetto 38], sub. n. 2 – via [Luogo 3] piano T-2*

Sub. n. 2 categoria catastale A/2 classe 4 consistenza catastale 7 vani superficie catastale totale 145 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 138 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 397,67

***Garage piano seminterrato primo***

*Unità immobiliare residenziale [Oggetto 38], sub. n. 8 – via [Luogo 3] piano S1*

Sub. n. 2 categoria catastale C/6 classe 3 consistenza catastale 20 m rendita catastale € 48,55

Nel citato § 4. **DOCUMENTAZIONE CATASTALE ACQUISITA** dell'autonomo elaborato di stima **Perizia di stima R.G. 188-2016.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 NECESSARIA** essendo l'unica limitata difformità costituita dalla non realizzazione degli strati di finitura del piano dei garage (vespaio carrabile), fatto che comporta la prescrizione:

"...

in sede di redazione del progetto per la riparazione dei danni a seguito della crisi sismica iniziata il 24/08/2016, al piano seminterrato dovranno essere ripristinate le altezze autorizzate con la concessione edilizia n. [Oggetto 37]

..."

**SARÀ ONERE DEL CONDOMINIO, EVENTUALMENTE A VALLE DEI LAVORI DI CARATTERE DI RIPARAZIONE SISMICA, RETTIFICARE LE QUOTE NETTE DEL PIANO SEMINTERRATO ANCHE NEGLI ELABORATI CATASTALI.**



#### 8.h. 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 INTESTATARIA DEGLI IMMOBILI STESSI IN FORZA AD ATTI REGOLARMENTE TRASCRITTI MENTRE LA TERZA DATRICE DI IPOTECA, [SOGETTO 15], INTERVIENE QUALE CONIUGE IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI.**



### 8.i. 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. 188-2016 Certificazione notarile sostitutiva), redatta dal Notaio [Soggetto 14], [Luogo 6] depositata digitalmente dall'Avv. [Soggetto 3] in data [Data 11], redatta in data [Oggetto 49] ed interessante il periodo 18.07.1977 ÷ 21.11.2016 (quindi dalla data di acquisto del bene fino alla data di sottoscrizione della Certificazione Notarile Sostitutiva come richiesto dalla normativa invocata) e quindi IN DATA PRECEDENTE AI VENTI ANNI ANTECEDENTI DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, IN QUANTO L'IMMOBILE È STATO REALIZZATO IN UN PERIODO ANTERIORE AI VENTI ANNI DAL PIGNORAMENTO.**

Dal punto di vista condominiale lo Scrivente accertava, per il tramite della collega [Soggetto 23] incaricata della perizia di stima di cui alla procedura R.G. 73/2021, **NON ESISTONO PENDENZE DI TIPO CONDOMINIALE IN QUANTO IL CONDOMINIO NON È REGOLARMENTE COSTITUITO.**

Dal punto di vista tributario lo Scrivente in data **lunedì 23 settembre 2024 - 12:29** richiedeva all'Ufficio Tributi del Comune di Montegranaro di essere edotto sull'esistenza di pendenze di tipo tributario da parte dell'Esecutato.

In data **sabato 28 settembre 2024 - 11:20** il Dott. [Soggetto 24], Responsabile Affari Generali del Comune di Montegranaro, riscontrava alla citata comunicazione indicando (cfr. **Allegato n° 06: Relazione di Stima R.G. 188-2016 Debiti tributari**) come la situazione debitoria relativa agli immobili fosse pari a **€ 115,00** (diconsi **Euro Centoquindici virgola zero**) comprensiva di interessi e notifica e fosse relativa alle sole annualità 2019 e 2020.



### 8.j. 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. 188-2016.pdf* e in particolare nell'*Allegato n° 09 Perizia di Stima R.G. 188-2016 Tabelle di misura e valutazione economica* ivi contenuto.

NELL'AUTONOMA PERIZIA DI STIMA R.G. 188-2016.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. 188-2016 Tabelle di misura e valutazione economica* di cui alla *Perizia di stima R.G. 188-2016.pdf*) avrebbe un valore pari a € 175.507,54 (diconsi Euro Centosettantacinquemila Cinquecentosette virgola Cinquantaquattro) per il complesso degli immobili del **Compendio Immobiliare** per un importo totale medio pari a € 809,16 €/m<sup>2</sup> (diconsi Euro Ottocentonove virgola Sedici al metro quadrato) (calcolato sulla cosiddetta superficie assentita).

IL VALORE SOPRA RIPORTATO SAREBBE IL VALORE DA ASSUMERE QUALORA IL COMPENDIO FOSSE ASSENTE DA VIZI.

In prima battuta si fa notare come lo **Scrittore Esperto Estimatore ritiene 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 aspetto: MA NELLA VALUTAZIONE FINO AD ORA OPERATA MANCANO DUE ASPETTI FONDAMENTALI:**

- **danneggiamento da sisma**
- **potenziale finanziamento ai sensi del Testo Unico per la Ricostruzione Privata**

Facendo riferimento al primo aspetto, come descritto in precedenza l'immobile ha ricevuto la **ORDINANZA N. nnn DEL gg.mm.aaaa – Ordinanza di messa in sicurezza – Prot. n. nnnnn del gg.mm.aaaa – Comune di Montegranaro Provincia di Fermo Settore Urbanistica/Edilizia Privata** [reperita dallo Scrittore presso l'Ing. [Soggetto 8] di Fermo incaricato dal sig. [Soggetto 25], condomino, di redigere la messa in sicurezza sismica ai sensi dell'Ordinanza del Commissario Straordinario per la Ricostruzione n. 10 del 19.12.2016 (ora TESTO UNICO. DELLA RICOSTRUZIONE PRIVATA. Aggiornato al 21 febbraio 2024)]; **SULLA SCORTA DI TALE ORDINANZA LO SCRIVENTE PERITO STIMATORE RITIENE DI DOVER DECURTARE IL VALORE DEL BENE DEL 50% FINO ALLO STATO ATTUALE PER IL SOLO OBBLIGO DELLA MESSA IN SICUREZZA.**





Con questa ipotesi si ottiene quanto riportato nella successiva **Tabella 1 Valore totale globale del Compendio Immobiliare stima anno 2024 al netto della riduzione forfettaria del valore per Ordinanza n. nnn del gg.mm.aaaa – Prot. n. nnnnn** che ha quindi un valore pari a **€ 87.753,77** (diconsi Euro Ottantasettemila Settecentocinquante virgola Settantasette) **per il complesso degli immobili del Compendio Immobiliare** per un importo totale medio pari a **€ 404,58 €/m<sup>2</sup>** (diconsi Euro Quattrocentoquattro virgola Cinquantotto al metro quadrato) (calcolato sulla cosiddetta superficie assentita)

Riduzione forfettaria del valore per Ordinanza n. nnn del gg.mm.aaaa - Prot. n. nnnnn					
Compendio	Valutazione [€]	Percentuale [%]	Parziale [€]		
Appartamento – Foglio n. nn Particella n. nnn Sub. n. n1 Piano R					
Riduzione forfettaria valore: Ordinanza n. nnn del gg.mm.aaaa - Prot. n. nnnnn	€ 166.966,63	50,00%			€ 83.483,32
Garage – Foglio n. nn Particella n. nnn Sub. n. n2 Piano S1					
Riduzione forfettaria valore: Ordinanza n. nnn del gg.mm.aaaa - Prot. n. nnnnn	€ 8.540,91	50,00%			€ 4.270,46
Quota parte Appartamento – Foglio n. nn Particella n. nnn Sub. n. n1	€ 83.483,32	95,13%			€ 87.753,77
Quota parte Garage – Foglio n. nn Particella n. nnn Sub. n. n2	€ 4.270,46	4,87%			
	€ 87.753,77		<b>TOTALE GENERALE RIDUZIONE FORFETTARIA</b>		<b>€ 87.753,77</b>
<b>TOTALE GENERALE RIDUZIONE FORFETTARIA € 87.753,77</b>					
VALORE DI STIMA DEI LOTTI INDIVIDUATI - TRIBUNALE DI FERMO - C.T.U. 188/2016 - AL NETTO DEBITI ACCERTATI E RIDUZIONE FORFETTARIA					
Compendio	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Totale [€]	Unitario [€/m <sup>2</sup> ]	Quota [-]	Quota parte [€]
Appartamento – Foglio n. nn Particella n. nnn Sub. n. n1 Piano R					
Valore di stima porzione immobiliare	192,39	€ 166.966,63	€ 867,86	1,00	€ 166.966,63
Totale generale riduzione forfettaria					-€ 83.483,32
					<b>LOTTO n. 01 (Appartamento – Foglio n. nn Particella n. nnn Sub. n. n1 Piano R) € 83.483,32</b>
					<b>Valore unitario convenzionale (su superficie unità immobiliare) € 433,93</b>
Garage – Foglio n. nn Particella n. nnn Sub. n. n2 Piano S1					
Valore di stima porzione immobiliare	24,51	€ 8.540,91	€ 348,47	1,00	€ 8.540,91
Totale generale riduzione forfettaria					-€ 4.270,46
					<b>LOTTO n. 02 (Garage – Foglio n. nn Particella n. nnn Sub. n. n2 Piano S1) € 4.270,46</b>
					<b>Valore unitario convenzionale (su superficie unità immobiliare) € 174,23</b>
<b>TOTALE LOTTI DA FORMARE PROPRIETÀ Xxxxx Xx Xxxx &amp; Yyyyyyy Yyyyyyyyyyy - STIMA 2024 AL NETTO DEBITI ACCERTATI E RIDUZIONE FORFETTARIA € 87.753,77</b>					

**Tabella 1 Valore totale globale del Compendio Immobiliare stima anno 2024 al netto della riduzione forfettaria del valore per Ordinanza n. nnn del gg.mm.aaaa – Prot. n. nnnnn**

Facendo riferimento al secondo aspetto **SI DOVREBBE TENERE CONTO DEL FATTO CHE IL COMPLESSO IMMOBILIARE – STRUTTURALE HA RICEVUTO IL SEGUENTE RICONOSCIMENTO** (cfr. Pratica n. [Oggetto 39] Valutazione Favorevole della Determinazione Preventiva del Livello Operativo - Dirigente Responsabile Edilizia Privata e la Pianificazione Urbanistica Ing. [Soggetto 17]):

“ ...

Con riferimento alla Perizia Asseverata trasmessa a questo Ufficio Speciale da codesto Professionista, assunta al prot. n. [Oggetto 64] e [Oggetto 65] del 13.03.19, ..., a seguito di istruttoria per la valutazione preventiva del livello operativo ai sensi dell'art.6-bis dell'Ordinanza n.19 del 07/04/2017 e s.m.i., **comunica l'esito favorevole della valutazione preventiva del livello operativo L3**

...”

e quindi **POTREBBE ACCEDERE AD UN CONSISTENTE FINANZIAMENTO PUBBLICO PER LA SUA MESSA IN SICUREZZA SISMICA** (nel caso di edificio con Livello Operativo L3 come il presente si deve raggiungere almeno la condizione del Miglioramento Sismico cioè si deve raggiungere una capacità sismica che sia pari al 60% della capacità sismica che l'edificio dovrebbe avere ove fosse costruito oggi con la normativa vigente).



Facendo riferimento all'**Allegato 5**: “Soglie di danno, gradi di vulnerabilità, livelli operativi e costi parametrici per danni gravi di edifici a destinazione prevalentemente abitativa” del TESTO UNICO, DELLA RICOSTRUZIONE PRIVATA, Aggiornato al 21 febbraio 2024 la definizione del **Livello Operativo 3** si ha in relazione dell'incrocio dei valori di cui alla **Tabella 2 Tabella dei livelli operativi in funzione della vulnerabilità e dello stato di danno per edifici abitativi** che mostra come **tale classe di edifici ha una vulnerabilità tra il medio e l'alto**.

TABELLA 5 - LIVELLI OPERATIVI					
“Livelli operativi” di edifici a destinazione prevalente abitativa con struttura in muratura o in c.a. in opera					
	Stato di danno 1		Stato di danno 2	Stato di danno 3	Stato di danno 4
Vulnerabilità Bassa	L0		L1	L2	L4
Vulnerabilità Significativa	L0		L1	L3	L4
Vulnerabilità alta	L0		L2	L3	L4

Tabella 2 Tabella dei livelli operativi in funzione della vulnerabilità e dello stato di danno per edifici abitativi

TABELLA 6 – COSTI PARAMETRICI					
Costi parametrici riferiti ai livelli operativi della Tabella 5					
Costo parametrico	Livello operativo L0	Livello operativo L1	Livello operativo L2	Livello operativo L3	Livello operativo L4
Fino a 130 mq.	480	1020	1320	1500	1740
Da 130 a 220 mq.	396	900	1080	1320	1500
Oltre i 220 mq.	360	780	960	1140	1320

I costi parametrici per i livelli operativi L1, L2 ed L3 si applicano a tutti gli interventi che riguardino edifici appartenenti alla Classe d'uso II e che, ai sensi del decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 27 dicembre 2016, sono finalizzati a raggiungere una resistenza alle azioni sismiche ricompresa entro i valori del 60% ed 80% di quello previsto per le nuove costruzioni.

I costi parametrici si riferiscono infine ad edifici completi, dotati di finiture ed impianti di uso comune.

Alle tipologie di immobili per le quali si applica l'incremento di cui alla lettera e)<sup>124</sup> della tabella 7, non si applica la prima riduzione del costo parametrico per superficie (“fino a 130 mq” e “da 130 a 220 mq”)

Tabella 3 Tabella costi parametrici che possono essere riconosciuti per la riparazione per diversi livelli operativi per edifici abitativi

Come si vede dalla **Tabella 3 Tabella costi parametrici che possono essere riconosciuti per la riparazione per diversi livelli operativi per edifici abitativi** gli edifici con Livello Operativo L3 possono ricevere un contributo massimo che varia tra il € 1.500 e i € 1.140 a seconda della classe di superficie a cui appartengono.

Considerando la superficie calcolata dal collega Ing. [Soggetto 8], **Tabella 4 Tabella di calcolo della superficie netta ammessa a finanziamento per l'Unità Immobiliare 2 (sub. n. 2 e n. 8) secondo l'ipotesi dell'Ing. [Soggetto 8] (cfr. Tav A1\_rilievo metrico piante) SI OTTERREBBE UN VALORE BASE DI CONTRIBUTO MASSIMO PARAMETRICO** (al netto di eventuali aumenti per condizioni particolari) **PARLA:**

$$130 \text{ m}^2 \times 1.500 \text{ €/m}^2 + 90 \text{ m}^2 \times 1.320 \text{ €/m}^2 + 0,59 \text{ m}^2 \times 1.140 \text{ €/m}^2 = 314.472,6 \text{ €}$$

e **QUINDI UN CONTRIBUTO PER LE SOLE OPERE PARI A CIRCA 230.000 EURO<sup>14</sup>, VALORE PARI A CIRCA TRE VOLTE QUANTO DECURTATO AL SOLO FINE DELLA MESSA IN SICUREZZA.**

UI 2 - 00 (SUB 2-8)	COMUNE	SEMINTERRATO	PORTICATO CONDOM. E LOCALI TECNICI 24,45% di mq 183,71	mq 44,92
	COMUNE	TERRA	INGRESSO CONDOMINIALE 24,45% di mq 10,99	mq 2,69
	COMUNE	SOTTOTETTO	SCALA CONDOMINIALE 24,45% di mq 21,99	mq 5,38
	UI 2 - 01	SEMINTERRATO	GARAGE 1 (sub 8)	mq 19,72
	UI 2 - 02	TERRA	INGRESSO	mq 6,08
	UI 2 - 03	TERRA	PRANZO - SOGGIORNO	mq 26,27
	UI 2 - 04	TERRA	DISIMPEGNO	mq 2,97
	UI 2 - 05	TERRA	CUCINA	mq 10,17
	UI 2 - 06	TERRA	ANTIBAGNO	mq 2,77
	UI 2 - 07	TERRA	WC	mq 2,16
	UI 2 - 08	TERRA	CORRIDOIO	mq 8,10
	UI 2 - 09	TERRA	CAMERA 1	mq 13,87
	UI 2 - 10	TERRA	CAMERA 2	mq 19,95
	UI 2 - 11	TERRA	CAMERA 3	mq 10,91
	UI 2 - 12	TERRA	BAGNO	mq 8,03
	UI 2 - 13	TERRA	BALCONE 1	mq 12,77
UI 2 - 14	TERRA	BALCONE 2	mq 3,80	
UI 2 - 15	TERRA	LOGGIA	mq 8,66	
UI 2 - 16	SOTTOTETTO	SOFFITTA 2	mq 11,38*	
			<b>mq 220,59</b>	

Tabella 4 Tabella di calcolo della superficie netta ammessa a finanziamento per l'Unità Immobiliare 2 (sub. n. 2 e n. 8) secondo l'ipotesi dell'Ing. [Soggetto 8] (cfr. Tav A1\_rilievo metrico piante)

Considerato che in sede di udienza del **12.03.2024**, cfr. documento telematico **[Oggetto 66].pdf** notificato allo Scrivente a mezzo PEC martedì 12 marzo 2024 - 10:28, con la formula

“... ”

*L'Avv. [Soggetto 3] oggi sostituito dall'Avv. [Soggetto 13] il quale rileva che il CTU come da richiesta, ha espresso la possibilità di effettuare la relazione dopo la determinazione dei contributi statali che gravano l'esecutato, chiede volere attendere detto adempimento ... Il Got preso atto e sentite le parti, fermo restando che qualunque onere inerente l'eventuale ristrutturazione sulle parti comuni non potrà gravare sulla procedura, come del resto ogni onere sulle singole unità immobiliari, vista l'istanza del CTU, convoca il medesimo alla udienza del 14.05.2024 ore 11,00*

...”

<sup>14</sup> in genere il valore delle lavorazioni è il 75% del totale, dove il totale comprende le spese tecniche (progetto architettonico, strutturale, impiantistico, geologico, amministratore condominio, le indagini sia di carattere geotecnico che strutturale)

Considerato che **SI È IMMAGINATO DI DECURTARE IL VALORE DEL BENE DEL 50% FINO ALLO STATO ATTUALE PER IL SOLO OBBLIGO DI MESSA IN SICUREZZA E CHE IL GIUDICE HA STABILITO CHE:**

“ ...

*qualunque onere inerente l'eventuale ristrutturazione sulle parti comuni non potrà gravare sulla procedura, come del resto ogni onere sulle singole unità immobiliari*

... ”.

**TALE VALORE DEL 50% È UN TERZO DELL'IMPORTO DELLE OPERE PER LA RISTRUTTURAZIONE SISMICA: QUINDI L'IPOTESI DI CUI ALLA Tabella 1 Valore totale globale del Compendio Immobiliare stima anno 2024 al netto della riduzione forfettaria del valore per Ordinanza n. nnn del gg.mm.aaaa – Prot. n. nnnnn APPARE DEL TUTTO PLAUSIBILE E VIENE ASSUNTA COME VALORE FINALE PER FORMARE IL LOTTO UNICO.**

Come visto in precedenza, e come accertato con riscontro con la Collega [Soggetto 23], Esperto Stimatore di altra procedura del Tribunale di Fermo, **NON ESISTONO PENDENZE DI TIPO CONDOMINIALE IN QUANTO IL CONDOMINIO NON È REGOLARMENTE COSTITUITO** mentre dal punto di vista tributario (cfr. *Allegato n° 06: Relazione di Stima R.G. 188-2016 Debiti tributari*) si è accertato come si abbia un importo pari a € 115,00 (diconsi Euro Centoquindici virgola zero) comprensivo di interessi e notifica.

SITUAZIONE DEBITORIA (I.M.U.) - Ufficio Tributi sabato 28 settembre 2024 - 11:20 - Comune di Montegrano (Fm)					
Compendio	Base [€]	Sanzione [€]	Interesse [€]	Notifica [€]	Parziale [€]
Appartamento – Foglio n. nn Particella n. nnn Sub. n. n1 Piano R					
Garage – Foglio n. nn Particella n. nnn Sub. n. n2 Piano S1					
Anno 2019	€ 18,00	€ 5,00	€ 4,00	€ 7,00	€ 34,00
Anno 2020	€ 54,00	€ 16,00	€ 11,00	-	€ 81,00
Quota parte Appartamento – Foglio n. nn Particella n. nnn Sub. n. n1	€ 102,49	89,12%			€ 115,00
Quota parte Garage – Foglio n. nn Particella n. nnn Sub. n. n2	€ 12,51	10,88%			
	€ 115,00				<b>TOTALE GENERALE TRIBUTI I.M.U. € 115,00</b>
SITUAZIONE DEBITORIA CONDOMINIALE - Condominio non costituito					
Compendio	Proprietà [€]				Parziale [€]
Appartamento – Foglio n. nn Particella n. nnn Sub. n. n1 Piano R	€ -				€ -
Periodo -					
Garage – Foglio n. nn Particella n. nnn Sub. n. n2 Piano S1	€ -				€ -
Periodo -					
Quota parte Appartamento – Foglio n. nn Particella n. nnn Sub. n. n1	€ -	0,00%			€ -
Quota parte Garage – Foglio n. nn Particella n. nnn Sub. n. n2	€ -	0,00%			€ -
	€ -				<b>TOTALE GENERALE CONDOMINIO € -</b>
VALUTAZIONE ONERI SANATORIA SUBALTERNI NN. n1 & n2 - TRIBUNALE DI FERMO - C.T.U. 188/2016					
Compendio	Importo [€]	Cassa [€]	Iva [€]	Quota [-]	Parziale [€]
Appartamento – Foglio n. nn Particella n. nnn Sub. n. n1 Piano R & Garage – Foglio n. nn Particella n. nnn Sub. n. n2 Piano S1					
Sanatoria (Scia o Cila)	€ -	€ -	€ -	1,00	€ -
Diritti Segreteria pratica Comune	€ -	€ -	€ -	1,00	€ -
Professionista pratica Comune (Scia o Cila)	€ -	€ -	€ -	1,00	€ -
Professionista pratica Catasto	€ -	€ -	€ -	1,00	€ -
Bolli su pratica catastale	€ -	€ -	€ -	1,00	€ -
					€ -
Quota parte Appartamento – Foglio n. nn Particella n. nnn Sub. n. n1	€ -	95,00%			
Quota parte Garage – Foglio n. nn Particella n. nnn Sub. n. n2	€ -	5,00%			
	€ -				<b>TOTALE GENERALE ONERI DI SANATORIA € -</b>
					<b>TOTALE GENERALE DEBITI ACCERTATI, ONERI SANATORIA € 115,00</b>

Tabella 5 Calcolo complessivo di vincoli, oneri giuridici, spese condominiali, oneri di regolarizzazione urbanistica non eliminabili in sede di procedura

In sostanza gli invocati:

“ ...

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

... ”

ammontano a quanto riportato in *Tabella 5 Calcolo complessivo di vincoli, oneri giuridici, spese condominiali, oneri di regolarizzazione urbanistica non eliminabili in sede di procedura* mentre, ricordando il quesito:

“...

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

...”

si conferma come **NON SONO PRESENTI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E SPESE TECNICHE.**

In pratica, come mostrato nella *Tabella 5 Calcolo complessivo di vincoli, oneri giuridici, spese condominiali, oneri di regolarizzazione urbanistica non eliminabili in sede di procedura*, si ha un costo complessivo pari a circa **€ 115,00** (diconsi **Euro Centoquindici virgola Zero**).

**QUESTO IMPORTO ANDRÀ SOTTRATTO AL VALORE DI BASE DELL'ASTA DEL BENE E NON È ELIMINABILE IN SEDE DI PROCEDURA** e viene riportato per esteso nell'*Allegato n° 07: Relazione di Stima R.G. 188-2016 Valutazione lotti finale & debiti pendenti.*



**8.k. 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. 188-2016.pdf**, in questo caso **LO SCRIVENTE AFFERMA COME IL LOTTO UNICO SIA L'UNICA SOLUZIONE POSSIBILE PER LA PROCEDURA IN ESSERE:**

**Lotto unico (Abitazione al piano rialzato e secondo, sub. n. 2, con Garage, sub. n. 8, e quota parte della corte condominiale coperta al piano seminterrato primo)**

**LA RIDUZIONE OPERATA SECONDO IL CRITERIO DI CUI ALLA PRECEDENTE Tabella 1 Valore totale globale del Compendio Immobiliare stima anno 2024 al netto della riduzione forfettaria del valore per Ordinanza n. nnn del gg.mm.aaaa – Prot. n. nnnnn CONDUCE AL SEGUENTE VALORE FINALE ANALITICO:**

**Lotto unico (Abitazione al piano rialzato e secondo, sub. n. 2, con Garage, sub. n. 8, e quota parte della corte condominiale coperta al piano seminterrato primo)**

**€ 87.753,77 (diconsi Euro Ottasettemila Settecentocinquantatre virgola Settantasette)**

A questo punto, ovviamente, considerando un **LOTTO UNICO QUESTO ASSORBE TUTTO L'ONERE LEGATO AI DEBITI TRIBUTARI**, pe cui si ha:

**Lotto unico (Abitazione al piano rialzato e secondo, sub. n. 2, con Garage, sub. n. 8, e quota parte della corte condominiale coperta al piano seminterrato primo)**

**€ 87.638,77 (diconsi Euro Ottasettemila Seicentotrentotto virgola Settantasette)**

Tutto ciò considerato **SI OTTIENE UN VALORE FINALE DI STIMA, ARROTONDATO AL CENTINAIO PIÙ VICINO AL NETTO DEI DEBITI TRIBUTARI, PER L'UNICO LOTTO FORMATO PER LA VENDITA PARI A:**

**LOTTO UNICO (ABITAZIONE AL PIANO RIALZATO E SECONDO, SUB. N. 2, CON GARAGE, SUB. N. 8, E QUOTA PARTE DELLA CORTE CONDOMINIALE COPERTA AL PIANO SEMINTERRATO PRIMO)** **€ 87.600,00**

**(DICONSI EURO OTTANTASETTEMILA SEICENTO VIRGOLA ZERO)**

ricordando **CHE QUESTA SIA L'UNICA MODALITÀ POSSIBILE DI MESSA IN VENDITA DEL CESPITE.**



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

“... ”

In base a quanto accertato dallo Scrivente **IBENI ATTUALMENTE SONO LIBERI DA VINCOLI, SE NON QUELLO, MODESTO, DI CARATTERE TRIBUTARIO (IMU ANNI 2019/2020) E LA NECESSITÀ DI OTTEMPERARE ALL'ORDINANZA N. NNN DEL GG.MM.AAAA – ORDINANZA DI MESSA IN SICUREZZA – PROT. N. NNNNN DEL GG.MM.AAAA – COMUNE DI MONTEGRANARO PROVINCIA DI FERMO SETTORE URBANISTICA/EDILIZIA PRIVATA E DI CONSEGUENZA A PORTARE A COMPIMENTO LA PROCEDURA PER LA QUALE SI È OTTENUTO IL LIVELLO OPERATIVO 3** (cfr. Pratica n. [Oggetto 39] Valutazione Favorevole della Determinazione Preventiva del Livello Operativo - Dirigente Responsabile Edilizia Privata e la Pianificazione Urbanistica Ing. [Soggetto 17]).

Nel corso del sopralluogo (e come mostrato nella documentazione fotografica; cfr. ***Allegato n° 01 Perizia di Stima R.G. 188-2016 Documentazione fotografica.pdf*** alla ***Perizia di stima R.G. 188-2016.pdf***) si è rilevato come attualmente gli immobili siano occupati da beni e suppellettili, sia in corrispondenza dell'appartamento, che in corrispondenza della soffitta e del garage.



**8.m. 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 detto, mentre si è potuto reperire il **Certificato di destinazione urbanistica n. [Oggetto 40], Protocollo n. [Oggetto 30] del [Oggetto 30]** (ricevuto a mezzo Pec in data venerdì 4 ottobre 2024 - 14:26 cfr. **Allegato n° 04: Relazione di Stima R.G. 188-2016 Certificato destinazione urbanistica**), la richiesta dell'accertamento dell'esistenza o meno di procedure espropriative interessanti l'area in parola e per tale motivo **SI È ASSUNTO IL PRINCIPIO DEL SILENZIO COME SIGNIFICATIVO DELL'ASSENZA DI PROCEDURE ESPROPRIATIVE** (cfr. **Allegato n° 04: Relazione di Stima R.G. 188-2016 Certificato destinazione urbanistica**)<sup>15</sup>.

<sup>15</sup> lo Scrivente informa il Sig. Giudice e gli interessati che, come era del tutto prevedibile, **NELLE VIE BREVI FUNZIONARI DEL COMUNE DI MONTEGRANARO HANNO CONFERMATO L'ASSENZA DI PROCEDURE ESPROPRIATIVE**





### 8.n. 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. 188-2016.pdf** ed in particolare nei seguenti documenti a questo allegati:

**Allegato n° 01: Perizia di Stima R.G. 188-2016 Documentazione fotografica**

**Allegato n° 02: Perizia di Stima R.G. 188-2016 Documentazione urbanistica**

**Allegato n° 03: Perizia di Stima R.G. 188-2016 Documentazione catastale**

**Allegato n° 04: Perizia di Stima R.G. 188-2016 Documentazione edilizia**

**Allegato n° 06: Perizia di Stima R.G. 188-2016 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 micro 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.o. 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 del lotto unico è sicuramente la seguente:

**Lotto unico (Abitazione al piano rialzato e secondo, sub. n. 2, con Garage, sub. n. 8, e quota parte della corte condominiale coperta al piano seminterrato primo)**  
**€ 87.753,77 (diconsi Euro Ottasettemila Settecentocinquantatre virgola Settantasette)**

considerando che il **LOTTO UNICO ASSORBE TUTTO L'ONERE LEGATO AI DEBITI TRIBUTARI**, discende che **IL VALORE FINALE ANALITICO DEL LOTTO UNICO AMMONTA A:**

**Lotto unico (Abitazione al piano rialzato e secondo, sub. n. 2, con Garage, sub. n. 8, e quota parte della corte condominiale coperta al piano seminterrato primo)**  
**€ 87.638,77 (diconsi Euro Ottasettemila Seicentotrentotto virgola Settantasette)**

**LE CUI PORZIONI SONO RIASSUMIBILI in:**

***Abitazione piano rialzato e secondo***

*Unità immobiliare residenziale [Oggetto 38], sub. n. 2 – via [Luogo 3] piano T-2*

Sub. n. 2 categoria catastale A/2 classe 4 consistenza catastale 7 vani superficie catastale totale 145 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 138 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 397,67

***Garage piano seminterrato primo***

*Unità immobiliare residenziale [Oggetto 38], sub. n. 8 – via [Luogo 3] piano S1*

Sub. n. 2 categoria catastale C/6 classe 3 consistenza catastale 20 m rendita catastale € 48,55

*Quindi il compendio immobiliare oggetto di stima è parte di un edificio ad appartamenti che si sviluppa su tre livelli fuori terra (di cui l'ultimo di sottotetto ad altezza limitata) ed è costituito da un garage posto al piano seminterrato, da un appartamento al piano rialzato avente come pertinenza un locale di sottotetto, di modesta altezza interna, al piano secondo).*

*Il complesso è composto:*

*n. 4 garage al piano seminterrato S1 (di cui 1 unità sub. n. 8 oggetto della presente stima)*

*n. 2 appartamenti al piano rialzato (di cui 1 unità sub. n. 2 oggetto della presente stima) aventi ciascuno collegata una porzione (pari all'incirca a ¼) del piano sottotetto*

*n. 2 appartamenti al piano primo aventi ciascuno collegata una porzione (pari all'incirca a ¼) del piano sottotetto*

*n. 1 bene comune non censibile costituito da Corte, Portico e Centrale Termica oltre ai marciapiedi condominiali posti al piano terra.*

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



fatto è inedificabile, allo stato attuale è piantumata con uno stato di conservazione non particolarmente elevato (anche vista l'inagibilità dell'immobile ed il suo stato di non utilizzo).

L'edificio, condominiale, nel suo complesso è una costruzione di civile abitazione anni '70, costituito da un corpo di due piani più seminterrato e sottotetto realizzato con titoli edilizi coerenti alla normativa del momento della sua realizzazione.

La struttura portante è in cemento armato, solai di orizzontamento in latero cemento gettati in opera e tamponature a cassetta con finitura esterna mattoncino a faccia vista e con il pilastri evidenziati a mo' di parasta di superficie rifiniti ad intonaco: tutte le tipologie costruttive sono di fattezze e modalità costruttive di buona qualità complessiva tipiche dell'edilizia dell'urbanizzazione degli anni settanta del secolo scorso, come di buona qualità complessiva è il contesto dell'urbanizzazione realizzata nel medesimo periodo.

Il manto di copertura è del tipo a padiglione con tegole, gli infissi esterni sono del tipo a persiana, di buona discreta qualità originale, anche se in alcuni si hanno particolari condizioni di danneggiamento degli infissi esterni visto il loro lungo non utilizzo, le scale condominiali sono in marmo.

I pavimenti, nell'appartamento visitato, sono in ceramica di grandi dimensioni di discreta qualità originale ma attualmente non comparabili cogli standard odierni mentre in graniglia di marmo sono i pavimenti dei balconi con ringhiere in acciaio, in pessimo stato di manutenzione.

L'impianto di riscaldamento del tipo tradizionale in elementi radianti a termosifone mentre non sono presenti anche elementi (split) per il condizionamento termico; come anticipato vista la conformazione del pacchetto di tamponatura con elementi in cemento armato a vista non coibentati, l'appartamento soffre della presenza di ponti termici.

Non avendo potuto visionare la centrale termica posta al piano seminterrato non si è in grado di definire la tipologia dell'impianto di fonte energetica per il riscaldamento.

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

Per quanto riguarda invece il locale a garage al piano sottostrada le sue finiture sono molto povere come povere sono le finiture del sottotetto, che tra l'altro è riempito in modo significativo di oggetti e suppellettili che ne hanno permesso una visita di scarso dettaglio.

La qualità dell'edificio è appena discreta relativamente alla destinazione residenziale secondo i canoni moderni.

Strutturalmente l'edificio è particolarmente debole (il Livello Operativo 3 assegnato lo dimostra), in quanto **la presenza di un piano a "pilotis" alla sua base** (cioè pilastri in cemento armato di non elevata dimensione, di discreta lunghezza ed in assenza di tamponature di controvento) **costituisce una delle condizioni di maggiore fragilità sismica.**

Il portico al piano seminterrato è perfettamente pianeggiante, realizzato con gettata di calcestruzzo e risulta trattata come corsia di accesso ai singoli garage dotati di serranda a scorrere metallica.



8.p. *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 con sottoscrizione a firma digitale, **DUE ELABORATI DISTINTI Perizia di stima R.G. 188-2016 Garante.pdf e Relazione di stima R.G. 188-2016 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.q. 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.

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

...”

Infine, facendo riferimento ai documenti reperiti dal Portale Telematico PCT e di concerto con il Custode [Soggetto 7] via [Luogo 5], (cfr. **Allegato n° 08: Relazione di Stima R.G. 188-2016 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 PERITO STIMATORE 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 05.10.2024

in fede

L'Esperto Stimatore  
(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. 188-2016 Certificazione notarile sostitutiva

Allegato n° 02: Relazione di Stima R.G. 188-2016 Certificati anagrafici esecutato

Allegato n° 03: Relazione di Stima R.G. 188-2016 Atti pignoramento

Allegato n° 04: Relazione di Stima R.G. 188-2016 Sopralluoghi congiunti

Allegato n° 05: Relazione di Stima R.G. 188-2016 Certificato destinazione urbanistica

Allegato n° 06: Relazione di Stima R.G. 188-2016 Debiti tributari

Allegato n° 07: Relazione di stima R.G. 188-2016 Valutazione lotti finale & debiti pendenti

Allegato n° 08: Relazione di Stima R.G. 188-2016 Check-list Esecuzioni Immobiliari - Identificativi catastali

Fermo li 05.10.2024

in fede

L'Esperto Stimatore  
(Prof. Ing. Samuele Biondi)





## **Allegato n° 01: Relazione di Stima R.G. 188-2016 Certificazione notarile sostitutiva**



## **Allegato n° 02: Relazione di Stima R.G. 188-2016 Certificati anagrafici esecutato**



## **Allegato n° 03: Relazione di Stima R.G. 188-2016 Atti pignoramento**



## **Allegato n° 04: Relazione di Stima R.G. 188-2016 Sopralluogo congiunto**



## **Allegato n° 05: Relazione di Stima R.G. 188-2016 Certificato destinazione urbanistica**



## **Allegato n° 06: Relazione di Stima R.G. 188-2016 Debiti tributari**



## **Allegato n° 07: Relazione di stima R.G. 188-2016 Valutazione lotti finale & debiti pendenti**





**Allegato n° 08: Relazione di Stima R.G. 188-2016  
Check-list Esecuzioni Immobiliari -  
Identificativi catastali**

